

**CÔNG TY CỔ PHẦN
CƠ ĐIỆN LẠNH**

Số: 45/CDL.2024

Phụ lục VI

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 03 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam;
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.Hồ Chí Minh.

1- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

- Mã chứng khoán/Mã thành viên: REE
- Địa chỉ: 364 Cộng Hòa, P.13, Q.Tân Bình, Tp.Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ: 84-28-38100017 Fax: 84-28-38100337
- Email: ree@reecorp.com.vn

2- Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh (“REE”) trân trọng công bố Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của Công ty mẹ và Hợp nhất, và công văn giải trình nguyên nhân chênh lệch giữa kết quả lợi nhuận sau thuế của năm 2023 và năm 2022.

3- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 08/03/2024 tại đường dẫn <https://www.reecorp.com>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Huỳnh Thanh Hải

Tài liệu đính kèm:

- BTC hợp nhất kiểm toán năm 2023;
- BTC kiểm toán năm 2023 của Công ty mẹ;
- Công văn giải trình.

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam;
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. Hồ Chí Minh.

1- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

- Mã chứng khoán/Mã thành viên: REE
- Địa chỉ: 364 Cộng Hòa, P.13, Q. Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 84-28-38100017 - Fax: 84-28-38100337
- Email: ree@reecorp.com.vn

2- Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("REE") kính giải trình nguyên nhân chênh lệch giữa kết quả lợi nhuận sau thuế của năm 2023 và năm 2022:

Lợi nhuận sau thuế	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)	Chênh lệch (%)	Giải trình
Báo cáo riêng	2.262.740.937.317	799.463.192.781	+183%	<p>Tổng lợi nhuận sau thuế năm 2023 tăng 1.463 tỷ đồng, tương ứng tăng đến 183% so với cùng kỳ năm 2022 chủ yếu là do:</p> <p>Doanh thu tài chính năm 2023 tăng 1.529 tỷ so với năm 2022, tuy nhiên chủ yếu chỉ là do cổ tức, lợi nhuận của các công ty con chuyển về không cùng thời điểm.</p> <p>Đồng thời, trong năm 2023, công ty đã chuyển dự án điện gió Trà Vinh sang cho Công Ty TNHH Điện Gió REE Trà Vinh dẫn đến kết quả hoạt động của Điện gió Trà Vinh không thể hiện Doanh thu, lợi nhuận trên báo cáo riêng năm nay trong khi cùng kỳ có ghi nhận, tuy nhiên công ty này vẫn thuộc sở hữu 100% vốn nên kết quả vẫn sẽ được phản ánh trên Báo cáo hợp nhất của Nhóm công ty.</p>



Lợi nhuận sau thuế	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)	Chênh lệch (%)	Giải trình
Báo cáo hợp nhất	2.188.316.658.468	2.692.516.590.418	-18,7%	<p>Tổng lợi nhuận sau thuế (LNST) hợp nhất thuộc cổ đông Công ty mẹ năm 2023 giảm 504 tỷ đồng tương đương giảm 18,7% so với năm 2022 chủ yếu là do:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mảng Cơ Điện Lạnh lần đầu tiên sụt giảm mạnh, giảm đến 141,6 tỷ đồng, chủ yếu là do trong năm 2023 phát sinh chi phí dự phòng nợ khó đòi 222 tỷ đồng. - Mảng điện giảm đến 350,7 tỷ đồng so với năm 2022 trong đó ảnh hưởng chính từ lợi nhuận các công ty thành viên cũng như liên kết thuộc nhóm thủy điện giảm mạnh so với cùng kỳ: Công ty cổ phần Thủy Điện Vĩnh Sơn Sông Hinh, Công ty cổ phần Thủy Điện Thác Bà, Công ty cổ phần Thủy Điện Thác Mơ, Công ty cổ phần Thủy Điện Sông Ba Hạ ,.....

3- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 08 / 03 /2024 tại đường dẫn: <https://www.reecorp.com>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tổng Giám Đốc

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Nguyễn Thanh Hải

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 43

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 1506/GP-UB ngày 25 tháng 12 năm 1993 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh mới nhất số 0300741143 ngày 30 tháng 11 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 01/GPPH ngày 2 tháng 6 năm 2000 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là dịch vụ cơ điện công trình (M&E), sản xuất, lắp ráp và kinh doanh hệ thống điều hoà không khí, phát triển, quản lý bất động sản, và đầu tư chiến lược ngành cơ sở hạ tầng.

Công ty có trụ sở chính tại số 364 Đường Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Chủ tịch	
Ông Alain Xavier Cany	Phó chủ tịch	
Ông Huỳnh Thanh Hải	Thành viên	
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Thành viên	
Bà Hsu Hai Yeh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2023
Ông Stephen Patrick Gore	Thành viên	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2023
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	
Ông Mark Andrew Hutchinson	Thành viên độc lập	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đỗ Lê Hùng	Trưởng ban	
Bà Hsu Hai Yeh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2023
Ông Stephen Patrick Gore	Thành viên	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2023

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Huỳnh Thanh Hải	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Quang Quyền	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Huỳnh Thanh Hải.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng niên độ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh 12.3 trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 8 tháng 3 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên 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 và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Huỳnh Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 11605564/E-66924122

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") được lập ngày 8 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Vũ Trường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1588-2023-004-1

Lý Hồng Mỹ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4175-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.410.401.621.849	2.140.867.159.140
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.274.892.147.090	388.129.852.343
111	1. Tiền		68.320.330.853	87.629.852.343
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.206.571.816.237	300.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	12	915.624.767.005	1.081.290.725.671
121	1. Chứng khoán kinh doanh		719.447.975.803	789.692.762.469
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(823.208.798)	(802.036.798)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		197.000.000.000	292.400.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.200.312.017.323	627.777.371.765
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	12.753.482.195	69.727.336.053
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	62.089.768.090	248.938.142.261
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	27	56.600.000.000	140.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.071.017.366.711	169.111.893.451
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(2.148.599.673)	-
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		19.572.690.431	43.669.209.361
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.374.746.441	2.478.133.109
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		17.197.943.990	41.191.076.252
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		11.874.068.927.473	12.429.148.851.133
220	I. Tài sản cố định		16.375.923.645	1.964.960.524.926
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	9.888.192.762	1.958.128.261.363
222	Nguyên giá		29.302.559.188	2.096.960.344.080
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(19.414.366.426)	(138.832.082.717)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	6.487.730.883	6.832.263.563
228	Nguyên giá		12.054.448.449	12.054.448.449
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.566.717.566)	(5.222.184.886)
230	II. Bất động sản đầu tư	10	620.322.565.464	672.057.014.786
231	1. Nguyên giá		1.436.123.736.041	1.433.994.888.313
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(815.801.170.577)	(761.937.873.527)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		980.624.651.820	282.633.261.185
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	980.624.651.820	282.633.261.185
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	12	10.252.829.221.720	9.453.771.605.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		10.252.829.221.720	9.270.771.605.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	183.000.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		3.916.564.824	55.726.445.236
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	2.430.378.624	54.848.311.815
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	1.486.186.200	878.133.421
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.284.470.549.322	14.570.016.010.273

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.004.247.469.164	4.197.131.298.432
310	I. Nợ ngắn hạn		344.654.009.258	382.103.225.107
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	94.831.699.437	29.820.658.998
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.902.034.508	2.587.448.888
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	19.984.768.403	25.504.339.933
314	4. Phải trả người lao động		2.416.174.000	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	82.156.563.085	97.403.031.726
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		165.000.000	199.707.576
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	72.483.484.111	115.873.752.272
320	8. Vay ngắn hạn	18	70.714.285.714	110.714.285.714
330	II. Nợ dài hạn		2.659.593.459.906	3.815.028.073.325
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	169.506.571.112	168.242.142.204
338	2. Vay dài hạn	18	2.490.086.888.794	3.646.785.931.121
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		12.280.223.080.158	10.372.884.711.841
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	12.280.223.080.158	10.372.884.711.841
411	1. Vốn cổ phần		4.097.142.600.000	3.564.104.840.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.097.142.600.000	3.564.104.840.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.050.233.348.786	1.050.233.348.786
415	3. Cổ phiếu quỹ		(47.622.230.162)	(47.622.230.162)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		200.979.473.252	200.979.473.252
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.979.489.888.282	5.605.189.279.965
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		4.716.748.950.965	4.805.726.087.184
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		2.262.740.937.317	799.463.192.781
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.284.470.549.322	14.570.016.010.273




Phạm Thị Ngọc Trang
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh
Kế toán trưởng




Huỳnh Thanh Hải
Tổng Giám đốc


Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam


Ngày 8 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu hàng bán và cung cấp dịch vụ	20.1	815.314.699.360	1.053.395.090.666
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21, 25	(221.066.572.366)	(301.834.649.252)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		594.248.126.994	751.560.441.414
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	2.087.093.537.164	557.748.701.459
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	22	(257.820.641.996) (253.644.779.406)	(323.511.097.941) (316.975.352.168)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23, 25	(81.482.331.217)	(119.901.724.122)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.342.038.690.945	865.896.320.810
31	8. Thu nhập khác	24	785.233.738	2.569.066.144
32	9. Chi phí khác	24	-	(110.000.000)
40	10. Lợi nhuận khác	24	785.233.738	2.459.066.144
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.342.823.924.683	868.355.386.954
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(80.691.040.145)	(67.372.118.414)
52	13. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	26.3	608.052.779	(1.520.075.759)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.262.740.937.317	799.463.192.781


Phạm Thị Ngọc Trang
Người lập


Hồ Trần Diệu Linh
Kế toán trưởng


Huỳnh Thanh Hải
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.342.823.924.683	868.355.386.954
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		102.269.025.421	163.010.289.846
03	Dự phòng		2.169.771.673	508.128.000
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		127.082.444	200.558.751
06	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.069.597.035.517)	(546.159.647.722)
07	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	22	257.474.492.214	321.993.064.976
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		635.267.260.918	807.907.780.805
09	Giảm các khoản phải thu		99.877.157.335	38.319.519.398
11	Giảm các khoản phải trả		(60.263.595.252)	(87.837.893.023)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(4.472.079.539)	7.686.586.393
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		70.244.786.666	(717.139.261.908)
14	Tiền lãi vay đã trả		(266.389.037.804)	(320.771.161.709)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(86.251.614.871)	(55.897.695.681)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		388.012.877.453	(327.732.125.725)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(436.670.537.118)	(449.449.044.752)
23	Chi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng và cho vay		(572.300.000.000)	(859.932.403.413)
24	Thu tiền gửi có kỳ hạn và thu hồi cho vay		934.100.000.000	1.320.984.458.208
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(269.238.045.785)	(10.000.579.995)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		61.700.000.000	21.000.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức đã nhận		1.116.555.739.527	616.267.097.390
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		834.147.156.624	638.869.527.438
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	18	191.235.452.824	75.068.357.250
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(174.623.650.709)	(360.714.285.714)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	19.3	(352.029.359.650)	(306.363.507.910)
40	Lưu chuyển tiền sử dụng vào hoạt động tài chính		(335.417.557.535)	(592.009.436.374)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		886.742.476.542	(280.872.034.661)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		388.129.852.343	668.995.881.369
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		19.818.205	6.005.635
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.274.892.147.090	388.129.852.343



Phạm Thị Ngọc Trang
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh
Kế toán trưởng




Huỳnh Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKKD") số 1506/GP-UB ngày 25 tháng 12 năm 1993 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp và theo GCNĐKKD điều chỉnh mới nhất số 0300741143 ngày 30 tháng 11 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 01/GPPH ngày 2 tháng 6 năm 2000 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là dịch vụ cơ điện công trình (M&E), sản xuất, lắp ráp và kinh doanh hệ thống điều hoà không khí, phát triển, quản lý bất động sản, và đầu tư chiến lược ngành cơ sở hạ tầng.

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

Công ty có trụ sở chính tại Số 364 Đường Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 47 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 51 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Như được trình bày tại Thuyết minh số 12.3 của báo cáo tài chính riêng, Công ty là công ty mẹ của các công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên 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 và các công ty con.

2.2 Các chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam ("CMKTVN") do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4) và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn, có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào bất động sản đầu tư của Công ty trên bảng cân đối kế toán riêng. Các chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là chi phí phát sinh để có được quyền sử dụng và được phân bổ trong suốt thời gian còn lại của quyền sử dụng đất (36 năm và 3 tháng) tính từ tháng 8 năm 2007.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm vi tính	3 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao hoặc hao mòn được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao hoặc hao mòn nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa hoặc một phần nhà cửa hoặc cả hai và cơ sở hạ tầng được đầu tư nhằm mục đích thu tiền cho thuê hoặc tăng giá trị hoặc cả hai hơn là phục vụ cho mục đích sản xuất hoặc cung cấp hàng hóa, dịch vụ; nhằm mục đích hành chính hoặc kinh doanh trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường.

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan đến việc đi vay của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn được vốn hóa trong kỳ cần thiết để hoàn tất và đưa tài sản vào hoạt động theo đúng mục đích dự kiến. Chi phí đi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

3.9 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước 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.

3.11 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại, cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

• *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

• *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được đo lường bằng giá thị trường của các khoản phải thu, loại trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp.

Doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng

Doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Thu nhập từ hoạt động đầu tư

Thu nhập từ hoạt động đầu tư được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu khoản đầu tư đã được chuyển sang người mua.

Cổ tức

Thu nhập được ghi nhận khi quyền được nhận cổ tức của Công ty được xác lập.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu

Không có khoản thu nhập nào được ghi nhận khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập. Tuy nhiên, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được sẽ được công bố trên thuyết minh báo cáo tài chính riêng có liên quan.

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	55.385.919	56.069.106
Tiền gửi ngân hàng	68.264.944.934	87.573.783.237
Các khoản tương đương tiền (*)	1.206.571.816.237	300.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.274.892.147.090</u>	<u>388.129.852.343</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng và tổ chức tài chính ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất bình quân khoảng từ 2,4%/năm đến 5,2%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại PLS	3.240.350.599	4.142.073.803
Khách hàng khác	9.513.131.596	65.585.262.250
TỔNG CỘNG	<u>12.753.482.195</u>	<u>69.727.336.053</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.148.599.673)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>10.604.882.522</u>	<u>69.727.336.053</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	9.063.757.325	66.030.190.651
<i>Phải thu các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 27)</i>	3.689.724.870	3.697.145.402

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	2.148.599.673	-
Số cuối năm	<u>2.148.599.673</u>	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	11.757.697.223	151.743.253.913
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn HTM</i>	5.753.111.745	-
<i>Công ty TNHH Trang trí Nội thất Ánh Dương</i>	2.072.279.713	-
<i>Khác</i>	3.932.305.765	151.743.253.913
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)	50.332.070.867	97.194.888.348
TỔNG CỘNG	<u>62.089.768.090</u>	<u>248.938.142.261</u>

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu cổ tức	1.064.117.314.808	108.772.502.676
Phải thu lãi tiền gửi	5.527.584.135	7.831.100.277
Phải thu doanh thu từ dịch vụ	559.092.205	46.624.998.592
Tạm ứng đầu tư dự án	790.094.378	5.883.291.906
Khác	23.281.185	-
TỔNG CỘNG	<u>1.071.017.366.711</u>	<u>169.111.893.451</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 27)	1.064.271.917.547	116.728.605.295
<i>Phải thu các bên khác</i>	6.745.449.164	52.383.288.156

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Máy móc, thiết bị	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	36.867.750.373	91.645.258.071	2.228.325.152	1.951.089.025.537	15.129.984.947	2.096.960.344.080
Mua mới trong năm	-	-	393.354.545	-	2.162.997.600	2.556.352.145
Góp vốn bằng tài sản và chuyển giao cho công ty con (Thuyết minh số 12.3)	(25.133.152.855)	(78.861.973.698)	-	(1.951.089.025.537)	(15.129.984.947)	(2.070.214.137.037)
Số cuối năm	11.734.597.518	12.783.284.373	2.621.679.697	-	2.162.997.600	29.302.559.188
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	-	5.495.528.463	1.291.273.749	-	-	6.786.802.212
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	7.063.525.083	14.357.304.101	1.449.731.932	114.526.797.274	1.434.724.327	138.832.082.717
Khấu hao trong năm	2.820.776.316	3.427.685.045	227.962.616	40.980.994.310	603.777.404	48.061.195.691
Góp vốn bằng tài sản và chuyển giao cho công ty con (Thuyết minh số 12.3)	(1.893.582.178)	(8.324.319.463)	-	(155.507.791.584)	(1.753.218.757)	(167.478.911.982)
Số cuối năm	7.990.719.221	9.460.669.683	1.677.694.548	-	285.282.974	19.414.366.426
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	29.804.225.290	77.287.953.970	778.593.220	1.836.562.228.263	13.695.260.620	1.958.128.261.363
Số cuối năm	3.743.878.297	3.322.614.690	943.985.149	-	1.877.714.626	9.888.192.762

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	VND Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>11.592.038.449</u>	<u>462.410.000</u>	<u>12.054.448.449</u>
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	462.410.000	462.410.000
Thế chấp (Thuyết minh số 18)	8.021.047.764	-	8.021.047.764
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	4.782.306.502	439.878.384	5.222.184.886
Hao mòn trong năm	<u>322.001.064</u>	<u>22.531.616</u>	<u>344.532.680</u>
Số cuối năm	<u>5.104.307.566</u>	<u>462.410.000</u>	<u>5.566.717.566</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>6.809.731.947</u>	<u>22.531.616</u>	<u>6.832.263.563</u>
Số cuối năm	<u>6.487.730.883</u>	<u>-</u>	<u>6.487.730.883</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	1.048.412.233.942	385.036.201.370	546.453.001	1.433.994.888.313
Mua mới trong năm	-	2.128.847.728	-	2.128.847.728
Số cuối năm	1.048.412.233.942	387.165.049.098	546.453.001	1.436.123.736.041
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết	103.612.024.319	233.785.237.644	546.453.001	337.943.714.964
Thế chấp (Thuyết minh số 18)	292.121.236.061	-	-	292.121.236.061
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	478.041.195.971	283.350.224.555	546.453.001	761.937.873.527
Khấu hao trong năm	38.529.597.216	15.333.699.834	-	53.863.297.050
Số cuối năm	516.570.793.187	298.683.924.389	546.453.001	815.801.170.577
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	570.371.037.971	101.685.976.815	-	672.057.014.786
Số cuối năm	531.841.440.755	88.481.124.709	-	620.322.565.464

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dự án văn phòng cho thuê	964.769.070.665	270.990.740.030
Khác	15.855.581.155	11.642.521.155
TỔNG CỘNG	<u>980.624.651.820</u>	<u>282.633.261.185</u>

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 12.1)	719.447.975.803	789.692.762.469
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 12.1)	(823.208.798)	(802.036.798)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 12.2)	197.000.000.000	292.400.000.000
Giá trị còn lại của các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	<u>915.624.767.005</u>	<u>1.081.290.725.671</u>
Dài hạn		
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 12.3)	10.252.829.221.720	9.270.771.605.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 12.2)	-	183.000.000.000
Giá trị còn lại của các khoản đầu tư tài chính dài hạn	<u>10.252.829.221.720</u>	<u>9.453.771.605.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>11.168.453.988.725</u>	<u>10.535.062.330.671</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

12.1 Chứng khoán kinh doanh

Tên công ty	Số cuối năm			Số đầu năm			VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	696.212.625.000	-	991.368.000.000	738.362.625.000	-	800.850.000.000
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh	-	-	-	28.094.786.666	-	32.910.514.300	
Các khoản đầu tư khác	23.235.350.803	(823.208.798)	22.412.142.000	23.235.350.803	(802.036.798)	22.433.314.005	
TỔNG CỘNG	719.447.975.803	(823.208.798)	1.013.780.142.000	789.692.762.469	(802.036.798)	856.193.828.305	

12.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	197.000.000.000	292.400.000.000
Tiền gửi ngân hàng và tổ chức tín dụng (*)	167.000.000.000	292.400.000.000
Các khoản đầu tư khác	30.000.000.000	-
Dài hạn	-	183.000.000.000
VSH_BOND_2019	-	153.000.000.000
Các khoản đầu tư khác	-	30.000.000.000
TỔNG CỘNG	197.000.000.000	475.400.000.000

(*) Đây là khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và dưới mười hai (12) tháng và thời hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng, hưởng lãi suất bình quân khoảng từ 4,7%/năm đến 5,65%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

12.3 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm		Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VND		
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	91,05	149.997.353.000	91,56	149.997.353.000	TP HCM - Việt Nam	Cơ điện
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	99,99	149.992.500.000	99,99	149.992.500.000	TP HCM - Việt Nam	Điện máy
Công ty TNHH Bất động sản REE	100,00	913.481.172.000	100,00	913.481.172.000	TP HCM - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản REE New City (*)	99,99	145.258.196.720	-	-	TP HCM - Việt Nam	Bất động sản
Công ty TNHH Quản lý và Khai thác Bất động sản R.E.E	100,00	6.000.000.000	100,00	6.000.000.000	TP HCM - Việt Nam	Dịch vụ quản lý văn phòng
Công ty TNHH Năng lượng REE ("REE Energy") (**)	100,00	7.248.000.000.000	100,00	6.349.500.580.000	TP HCM - Việt Nam	Điện
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Tín Hiệu Xanh	100,00	100.000.000	100,00	61.800.000.000	TP HCM - Việt Nam	Cơ sở hạ tầng điện
Công ty TNHH Nước sạch REE	100,00	1.630.000.000.000	100,00	1.630.000.000.000	TP HCM - Việt Nam	Cung cấp nước
Công ty TNHH REE Digital	100,00	10.000.000.000	100,00	10.000.000.000	TP HCM - Việt Nam	Công nghệ số
TỔNG CỘNG		<u>10.252.829.221.720</u>		<u>9.270.771.605.000</u>		

(*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc mua 99,99% cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản REE New City từ Công ty TNHH Bất động sản REE, công ty con của Công ty, với tổng giá trị là 145.258.196.720 VND.

(**) Trong năm, Công ty đã góp thêm vốn vào REE Energy với tổng giá trị là 898.499.420.000 VND, trong đó góp vốn bằng toàn bộ vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Điện Gió REE Trà Vinh ("REE DGTV") là 868.000.000.000 VND và góp vốn bằng tiền là 30.499.420.000 VND. Cụ thể vào ngày 24 tháng 2 năm 2022, theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 2100673348 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Trà Vinh cấp, REE DGTV được thành lập với vốn điều lệ 868.000.000.000 VND. Tuy nhiên trong năm nay, Công ty mới hoàn tất việc góp vốn bằng tiền và tài sản, cũng như chuyển giao phần tài sản tương ứng với nghĩa vụ nợ vay có liên quan đến dự án Điện gió Trà Vinh vào REE DGTV theo Hợp đồng Chuyển giao Tài sản ngày 25 tháng 7 năm 2022, phụ lục đính kèm và các hồ sơ pháp lý có liên quan. Ngoài ra, theo Nghị quyết HĐQT số 25/2023/NQ-HĐQT-REE ngày 31 tháng 7 năm 2023, HĐQT của Công ty đã chấp thuận việc sử dụng toàn bộ vốn góp của Công ty tại REE DGTV để tăng thêm vốn điều lệ cho REE Energy. Theo đó, vào ngày 24 tháng 10 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn góp vào REE Energy với tổng giá trị 868.000.000.000 VND bằng vốn góp tại REE DGTV. Và REE Energy đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 4 cho việc góp vốn kể trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí chia sẻ cơ sở hạ tầng tại Nhà máy điện gió Trà Vinh số 3 (Thuyết minh số 12.3)	-	52.348.942.665
Chi phí sửa chữa và cải tạo	1.990.589.508	737.055.384
Chi phí khác	439.789.116	1.762.313.766
TỔNG CỘNG	2.430.378.624	54.848.311.815

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	75.163.166.022	1.430.884.404
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	60.735.695.874	-
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Quân Đạt	7.123.660.886	-
Khác	7.303.809.262	1.430.884.404
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	19.668.533.415	28.389.774.594
TỔNG CỘNG	94.831.699.437	29.820.658.998

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	-	87.346.048.255	(87.346.048.255)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.098.841.363	80.691.040.145	(86.251.614.871)	19.538.266.637
Thuế thu nhập cá nhân	405.498.570	16.802.922.108	(16.761.918.912)	446.501.766
Khác	-	826.365.672	(826.365.672)	-
TỔNG CỘNG	25.504.339.933	185.666.376.180	(191.185.947.710)	19.984.768.403

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	75.594.952.327	80.648.961.548
Chi phí xây dựng	-	11.119.070.253
Chi phí khác	6.561.610.758	5.634.999.925
TỔNG CỘNG	82.156.563.085	97.403.031.726

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>VND</i>
Ngắn hạn	72.483.484.111	115.873.752.272
Cổ tức phải trả	56.066.864.296	52.693.654.946
Chi phí dịch vụ quản lý	7.522.494.338	8.686.640.572
Các khoản phải trả khác	8.894.125.477	54.493.456.754
Dài hạn	169.506.571.112	168.242.142.204
Nhận đặt cọc tiền thuê văn phòng	169.506.571.112	168.242.142.204
TỔNG CỘNG	<u>241.990.055.223</u>	<u>284.115.894.476</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	234.467.560.885	275.429.253.904
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	7.522.494.338	8.686.640.572

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY

VND

	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả trong năm	Chuyển giao cho công ty con (Thuyết minh số 12.1)	Phân loại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
Vay ngắn hạn	110.714.285.714	-	(110.714.285.714)	-	70.714.285.714	-	70.714.285.714
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18.1)	110.714.285.714	-	(110.714.285.714)	-	70.714.285.714	-	70.714.285.714
Vay dài hạn	3.646.785.931.121	191.235.452.824	(63.909.364.995)	(1.217.140.557.250)	(70.714.285.714)	3.829.712.808	2.490.086.888.794
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 18.1)	1.351.764.207.959	191.235.452.824	(63.909.364.995)	(1.217.140.557.250)	(70.714.285.714)	-	191.235.452.824
Trái phiếu thường trong nước (Thuyết minh số 18.2)	2.295.021.723.162	-	-	-	-	3.829.712.808	2.298.851.435.970
TỔNG CỘNG	3.757.500.216.835	191.235.452.824	(174.623.650.709)	(1.217.140.557.250)	-	3.829.712.808	2.560.801.174.508

Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng và trái phiếu thường trong nước chịu lãi suất tương ứng từ 5,74%/năm đến 7%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết vay ngân hàng dài hạn thể hiện như sau:

Khoản tín dụng số	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mô tả tài sản thế chấp
VND			

Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC Việt Nam

VNM170276CM	70.714.285.714	Ngày 24 tháng 7 năm 2024	Quyền sử dụng đất, tòa nhà và khoản thu từ cho thuê tại Tòa nhà REE, Số 9 Đường Đoàn Văn Bơ, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh ("Tòa nhà REE")
VNM163048VM	191.235.452.824	13 tháng 1 năm 2030	Khoản thu từ cho thuê tại Tòa nhà Etown 6, số 364 Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh Quyền sử dụng đất, tòa nhà và khoản thu từ cho thuê tại: - Tòa nhà REE Số 9 Đường Đoàn Văn Bơ, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh - 362-366 Nguyễn Trãi, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh - 61-63 Bà Hom, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh - 180 Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

TỔNG CỘNG

261.949.738.538

Trong đó:

Vay dài hạn	191.235.452.824
Vay dài hạn đến hạn trả	70.714.285.714

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Trái phiếu thường trong nước

Chi tiết của các trái phiếu này vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày như sau:

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Giá trị</i>
	<i>VND</i>
REE-BOND 2029 (i)	2.318.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(38.297.128.070)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	<u>19.148.564.040</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.298.851.435.970</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Vay dài hạn trái phiếu</i>	<i>2.298.851.435.970</i>

(i) Vào ngày 28 tháng 1 năm 2019, Công ty đã phát hành 2.318 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo lãnh thanh toán với tổng giá trị 2.318 tỷ VND (mệnh giá 1 tỷ đồng/ trái phiếu).

Các trái phiếu này được hoàn trả sau mười (10) năm kể từ ngày phát hành và được mua lại một lần vào ngày đáo hạn.

Tổng số tiền thu từ đợt phát hành này được sử dụng để (1) Phát triển các dự án bất động sản văn phòng cho thuê trên quỹ đất hiện hữu (khu văn phòng Etown) ở Thành phố Hồ Chí Minh; (2) thanh toán tiền sử dụng đất, mua đất, phát triển thêm quỹ đất nhưng không dùng cho mục đích phát triển quỹ đất ở Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2.

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng 38.365.168 cổ phiếu Công ty Cổ phần Thủy Điện Thác Bà, 32.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Thủy Điện Sông Ba Hạ và 24.932.630 cổ phiếu Công ty Cổ phần Thủy Điện Mường Hum thuộc sở hữu của Công ty TNHH Năng lượng REE.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:						
Số đầu năm	3.100.588.410.000	1.050.233.348.786	(47.622.230.162)	200.979.473.252	5.578.293.443.184	9.882.472.445.060
Cổ tức bằng cổ phiếu	463.516.430.000	-	-	-	(463.516.430.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	799.463.192.781	799.463.192.781
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(309.050.926.000)	(309.050.926.000)
Số cuối năm	<u>3.564.104.840.000</u>	<u>1.050.233.348.786</u>	<u>(47.622.230.162)</u>	<u>200.979.473.252</u>	<u>5.605.189.279.965</u>	<u>10.372.884.711.841</u>
Năm nay:						
Số đầu năm	3.564.104.840.000	1.050.233.348.786	(47.622.230.162)	200.979.473.252	5.605.189.279.965	10.372.884.711.841
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	533.037.760.000	-	-	-	(533.037.760.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.262.740.937.317	2.262.740.937.317
Cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(355.402.569.000)	(355.402.569.000)
Số cuối năm	<u>4.097.142.600.000</u>	<u>1.050.233.348.786</u>	<u>(47.622.230.162)</u>	<u>200.979.473.252</u>	<u>6.979.489.888.282</u>	<u>12.280.223.080.158</u>

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 02/2023/ĐHĐCĐ-NQ ngày 31 tháng 3 năm 2023, cổ đông của Công ty đã thông qua việc chia cổ tức 25% cho năm 2022 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, trong đó chi trả cổ tức 10% bằng tiền và 15% bằng cổ phiếu. Theo đó, vào ngày 29 tháng 5 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và được SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKDN lần thứ 28 vào ngày 12 tháng 6 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	409.714.260	356.410.484
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	409.714.260	356.410.484
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.007.915)	(1.007.915)
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	408.706.345	355.402.569

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

19.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông và phân phối cổ tức

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	3.564.104.840.000	3.100.588.410.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	533.037.760.000	463.516.430.000
Số cuối năm	<u>4.097.142.600.000</u>	<u>3.564.104.840.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	888.440.329.000	772.567.356.000
Cổ tức đã trả trong năm	352.029.359.650	306.363.507.910

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu gộp và doanh thu thuần	<u>815.314.699.360</u>	<u>1.053.395.090.666</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và các dịch vụ có liên quan</i>	745.490.607.503	725.470.771.090
<i>Doanh thu bán điện</i>	69.824.091.857	327.924.319.576
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	612.433.174.949	1.000.097.640.559
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	202.881.524.411	53.297.450.107

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được nhận	1.979.692.933.875	443.159.358.744
Lãi tiền gửi	89.904.101.642	103.000.288.978
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	17.486.237.336	11.511.021.478
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	10.264.311	78.032.259
TỔNG CỘNG	<u>2.087.093.537.164</u>	<u>557.748.701.459</u>

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và các dịch vụ có liên quan	169.441.506.389	169.683.523.547
Giá vốn bán điện	51.625.065.977	132.151.125.705
TỔNG CỘNG	<u>221.066.572.366</u>	<u>301.834.649.252</u>

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	257.474.492.214	321.993.064.976
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	127.082.444	818.510.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	21.172.000	508.128.000
Khác	197.895.338	191.394.965
TỔNG CỘNG	<u>257.820.641.996</u>	<u>323.511.097.941</u>

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	38.472.688.631	37.120.657.534
Chi phí nhân viên	33.995.750.923	74.370.934.534
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.582.493.433	5.591.655.829
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.148.599.673	-
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	503.090.909	1.044.600.000
Chi phí khác	779.707.648	1.773.876.225
TỔNG CỘNG	<u>81.482.331.217</u>	<u>119.901.724.122</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	785.233.738	2.569.066.144
Thu từ đền bù hợp đồng	679.714.882	2.385.031.188
Thu nhập quản lý	-	183.734.956
Khác	105.518.856	300.000
Chi phí khác	-	(110.000.000)
Khác	-	(110.000.000)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>785.233.738</u>	<u>2.459.066.144</u>

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	163.016.250.659	178.762.210.744
Khấu hao và hao mòn	102.269.025.421	163.010.289.846
Chi phí nhân viên	33.995.750.923	74.370.934.534
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.148.599.673	-
Chi phí khác	1.119.276.907	5.592.938.250
TỔNG CỘNG	<u>302.548.903.583</u>	<u>421.736.373.374</u>

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") với thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	80.691.040.145	67.372.118.414
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(608.052.779)	1.520.075.759
TỔNG CỘNG	<u>80.082.987.366</u>	<u>68.892.194.173</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là bảng đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>2.342.823.924.683</u>	<u>868.355.386.954</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	468.564.784.937	173.671.077.391
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Thu nhập cố tức không chịu thuế TNDN	(395.938.586.775)	(88.631.871.749)
Các khoản chi phí không được trừ	1.737.052.738	4.684.791.549
Miễn thuế	5.719.736.466	(20.831.803.018)
Chi phí thuế TNDN	<u>80.082.987.366</u>	<u>68.892.194.173</u>

26.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong năm tài chính khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

26.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.064.071.782	704.102.360	359.969.422	(1.496.590.140)
Dự phòng nợ khó đòi	250.845.871	-	250.845.871	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(3.963.641)	(1.201.127)	(2.762.514)	(23.485.619)
Khác	175.232.188	175.232.188	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	<u>1.486.186.200</u>	<u>878.133.421</u>		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			<u>608.052.779</u>	<u>(1.520.075.759)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CÁC NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ với các công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một Công ty.

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác của Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	Công ty con
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ RMC	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Sản xuất và Dịch vụ REEPRO	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Bất động sản REE	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Hải	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Long	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Quản Lý và Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản REE New City	Công ty con
Công ty TNHH Năng lượng REE	Công ty con
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Bà	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH MTV Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật VSH	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Mường Hum	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện Thác Bà 2	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Đông Dương	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Phong điện Thuận Bình	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Điện gió REE Trà Vinh	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH REE SE Holdings	Công ty con
Công ty Cổ phần Năng lượng Mặt trời REE	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Điện mặt trời Tân Bình	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH REE SE Ánh Dương	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH REE SE Hướng Dương	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH REE SE Thái Dương	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Hạ tầng Điện nước Ewaco	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Điện mặt trời Thái Bình Dương	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Tín Hiệu Xanh	Công ty con
Công ty TNHH Nước sạch REE	Công ty con
Công ty TNHH TK Cộng	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH REE Digital	Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CÁC NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác của Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Trung	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Bình Điền	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Sử Pán 2	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Ninh Bình	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nước Sạch Sài Gòn	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Định	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Nam	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng	Đầu tư khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CÁC NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	Công ty con	Phí xây dựng	240.618.252.818	7.995.212.364
		Thu nhập cổ tức	124.396.063.748	113.796.860.570
		Doanh thu cho thuê	4.096.118.101	4.253.593.198
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	Công ty con	Doanh thu cho thuê	895.556.405	571.778.520
		Thu nhập cổ tức	-	2.372.515.002
		Phí xây dựng	-	89.370.000
		Phí khác	-	63.808.000
Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ RMC	Công ty con gián tiếp	Cho vay	6.600.000.000	-
		Doanh thu cho thuê	344.957.315	698.160.799
		Thu nhập lãi cho vay	154.602.739	-
		Mua dịch vụ	8.605.926	-
Công ty TNHH Sản xuất và Dịch vụ REEPRO	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	-	65.817.000
Công ty TNHH Bất động sản REE	Công ty con	Thu hồi khoản vay	230.000.000.000	-
		Cho vay	160.000.000.000	120.000.000.000
		Mua cổ phần	145.258.196.720	-
		Thu nhập lãi cho vay	13.228.087.669	395.347.945
		Thu nhập cổ tức	-	67.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	11.896.054.459	11.914.244.278

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CÁC NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Hải	Công ty con gián tiếp	Chi phí thuê	931.519.640	792.634.469
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	61.506.461.447	56.894.971.363
		Doanh thu cho thuê	34.352.779.660	28.993.380.810
		Phí xây dựng	2.128.847.728	-
		Phí cung cấp dịch vụ	107.776.569	88.986.482
		Thu nhập cổ tức	-	33.548.398.372
Công ty TNHH Năng lượng REE	Công ty con	Góp vốn bằng cổ phần công ty con REE Trà Vinh	868.000.000.000	-
		Thu nhập cổ tức	1.439.721.251.060	117.600.000.000
		Góp vốn bằng tiền	30.499.420.000	-
		Phí quản lý	336.000.000	1.008.000.000
		Doanh thu dịch vụ	224.573.927	69.433.143
Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh	Công ty con gián tiếp	Thu trái phiếu	153.000.000.000	-
		Thu nhập lãi trái phiếu và lãi cho vay	4.732.939.724	36.254.583.562
		Thu hồi khoản vay	-	33.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	Công ty liên kết gián tiếp	Doanh thu cho thuê	3.095.774.822	5.691.752.174
		Mua dịch vụ	-	750.397.313
Công ty Cổ phần Phong điện Thuận Bình	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	9.304.084.417	11.327.934.443

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CÁC NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
				Năm trước
Công ty TNHH Điện Gió REE Trà Vinh	Công ty con gián tiếp	Góp vốn	868.000.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ	145.998.083.814	-
		Thu nhập cổ tức	122.777.089.853	-
		Bán hàng hóa	140.617.950	-
Công ty TNHH REE SE Holdings	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	-	23.371.835
Công ty Cổ phần Năng lượng Mặt trời REE	Công ty con gián tiếp	Thu hồi khoản vay	20.000.000.000	80.000.000.000
		Lãi cho vay	184.931.507	2.847.945.205
		Doanh thu dịch vụ	752.427.428	534.822.852
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	Công ty con gián tiếp	Phí xây dựng	-	516.566.000
		Doanh thu điện mặt trời	31.273.571	175.027.666
		Phí dịch vụ	2.003.465	14.543.235
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Tín Hiệu Xanh	Công ty con	Giảm vốn góp	61.700.000.000	21.000.000.000
		Thu nhập cổ tức	61.300.000.000	-
Công ty TNHH Nước sạch REE	Công ty con	Thu nhập cổ tức	209.466.782.714	102.000.000.000
		Doanh thu dịch vụ	132.629.185	147.906.831
Công ty TNHH REE Digital	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	49.000.000	45.511.249

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CÁC NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kết toán năm, số dư, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND Số đầu năm</i>
<i>Phải thu khách hàng ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ RMC	Công ty con gián tiếp	Doanh thu cho thuê	539.999.460	365.054.591
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	3.149.725.410	3.289.820.694-
Công ty TNHH Nước sạch REE	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	-	42.270.117
			<u>3.689.724.870</u>	<u>3.697.145.402</u>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ RMC	Công ty con gián tiếp	Cho vay	6.600.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản REE	Công ty con	Cho vay	50.000.000.000	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Mặt trời REE	Công ty con gián tiếp	Cho vay	-	20.000.000.000
			<u>56.600.000.000</u>	<u>140.000.000.000</u>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ cơ điện lạnh	50.332.070.867	97.194.888.348

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CÁC NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kết toán năm, số dư, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	Công ty con	Phải thu cổ tức	124.396.063.748	83.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ RMC	Công ty con gián tiếp	Phải thu lãi cho vay	154.602.739	-
Công ty TNHH Bất động sản REE	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	-	65.753.424
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	-	3.018.936.736
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con	Phải thu cổ tức	-	25.772.502.676
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	2.856.069.991
Công ty TNHH Năng lượng REE	Công ty con	Phải thu cổ tức	939.721.251.060	
Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh	Công ty con gián tiếp	Phải thu lãi cho vay và trái phiếu	-	2.015.342.468
			<u>1.064.271.917.547</u>	<u>116.728.605.295</u>
<i>Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn dài hạn</i>				
Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh	Công ty con gián tiếp	Trái phiếu dài hạn	-	153.000.000.000
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	(19.668.533.415)	(28.389.774.594)
			<u>(19.668.533.415)</u>	<u>(28.389.774.594)</u>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	(7.522.494.338)	(8.686.640.572)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các nghiệp vụ với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

		Năm nay	VND Năm trước
Thù lao của Hội đồng Quản trị		10.680.000.000	9.810.000.000
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Chủ tịch	4.440.000.000	4.230.000.000
Ông Alain Xavier Cany	Phó chủ tịch	2.040.000.000	1.740.000.000
Bà Hsu Hai Yeh <i>(bỏ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2023)</i>	Thành viên	900.000.000	-
Ông Huỳnh Thanh Hải	Thành viên	-	120.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Thành viên	-	120.000.000
Ông Đặng Hồng Tân <i>(từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2022)</i>	Thành viên	-	120.000.000
Ông Stephen Patrick Gore <i>(từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2023)</i>	Thành viên	300.000.000	1.020.000.000
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	1.800.000.000	1.560.000.000
Ông Mark Andrew Hutchinson	Thành viên độc lập	1.200.000.000	900.000.000
Tiền lương của Ban Giám đốc		9.600.000.000	8.120.460.000
Ông Huỳnh Thanh Hải	Tổng Giám đốc	4.800.000.000	3.600.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Phó Tổng Giám đốc	2.400.000.000	2.184.000.000
Ông Nguyễn Quang Quyền	Phó Tổng Giám đốc	2.400.000.000	2.184.000.000
Ông Phạm Quốc Thắng <i>(miễn nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2022)</i>	Phó Tổng Giám đốc	-	152.460.000
Thưởng của Ban Giám Đốc		800.000.000	25.361.640.000
TỔNG CỘNG		21.080.000.000	43.292.100.000

28. CÁC CAM KẾT

28.1 Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Dưới 1 năm	526.615.613.214	347.065.457.039
Trên 1 – 5 năm	581.057.899.901	458.384.495.922
Trên 5 năm	88.682.493.960	31.816.071.432
TỔNG CỘNG	1.196.356.007.075	837.266.024.393

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

28.2 Cam kết theo thỏa thuận bảo lãnh thanh toán

Vào ngày 28 tháng 1 năm 2019, Công ty đã ký thỏa thuận với Credit Guarantee and Investment Facility ("CGIF") – Một quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á. Theo đó, CGIF đã phát hành bảo lãnh thanh toán cho các Chủ sở hữu của 2.318 trái phiếu (*Thuyết minh số 18.2*) được phát hành bởi Công ty và Công ty cam kết thanh toán khoản phí bảo lãnh là 1,40%/ năm trên tổng giá trị trái phiếu lưu hành trong vòng 10 năm kể từ ngày phát hành.

29. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có các sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty .



Phạm Thị Ngọc Trang
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh
Kế toán trưởng

Huỳnh Thanh Hải
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2024

