



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.908.060.422.296</b>	<b>3.410.401.621.849</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>3.071.487.227.838</b>	<b>1.274.892.147.090</b>
111	1. Tiền		12.536.232.446	68.320.330.853
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.058.950.995.392	1.206.571.816.237
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>718.624.767.005</b>	<b>915.624.767.005</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	10.1	719.447.975.803	719.447.975.803
122	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	10.1	(823.208.798)	(823.208.798)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	197.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>115.541.972.678</b>	<b>1.200.312.017.323</b>
131	1. Phải thu khách hàng		13.907.712.325	12.753.482.195
132	2. Trả trước cho người bán		8.089.185.200	62.089.768.090
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		88.000.000.000	56.600.000.000
136	4. Các khoản phải thu khác	5	7.259.146.860	1.071.017.366.711
137	5. Dự phòng phải thu khó đòi ngắn hạn		(1.714.071.707)	(2.148.599.673)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.406.454.775</b>	<b>19.572.690.431</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.406.454.775	2.374.746.441
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	17.197.943.990
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>12.272.536.884.886</b>	<b>11.874.068.927.473</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>15.933.026.386</b>	<b>16.375.923.645</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	6	9.767.296.567	9.888.192.762
222	Nguyên giá		33.227.434.653	29.302.559.188
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(23.460.138.086)	(19.414.366.426)
227	2. Tài sản cố định vô hình	7	6.165.729.819	6.487.730.883
228	Nguyên giá		12.054.448.449	12.054.448.449
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.888.718.630)	(5.566.717.566)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>8</b>	<b>1.877.018.579.643</b>	<b>620.322.565.464</b>
231	1. Nguyên giá		2.785.372.624.772	1.436.123.736.041
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(908.354.045.129)	(815.801.170.577)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>113.762.491.894</b>	<b>980.624.651.820</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	113.762.491.894	980.624.651.820
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>10.260.829.221.720</b>	<b>10.252.829.221.720</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	10.2	10.260.829.221.720	10.252.829.221.720
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>4.993.565.243</b>	<b>3.916.564.824</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.179.556.661	2.430.378.624
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		814.008.582	1.486.186.200
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>16.180.597.307.182</b>	<b>15.284.470.549.322</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.553.820.165.048</b>	<b>3.004.247.469.164</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>419.974.254.234</b>	<b>344.654.009.258</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		90.148.823.099	94.831.699.437
312	2. Người mua trả tiền trước		4.028.519.733	1.902.034.508
313	3. Thuế và các khoản phải nộp NN	11	15.793.090.689	19.984.768.403
314	4. Phải trả người lao động		3.267.450.000	2.416.174.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	12	83.502.511.261	82.156.563.085
318	6. Doanh thu chưa thực hiện		539.636.366	165.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	13	69.046.984.786	72.483.484.111
320	8. Vay và nợ thuê tài chính	14.1	153.647.238.300	70.714.285.714
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.133.845.910.814</b>	<b>2.659.593.459.906</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		178.163.999.885	169.506.571.112
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14.2	2.955.681.910.929	2.490.086.888.794
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>15</b>	<b>12.626.777.142.134</b>	<b>12.280.223.080.158</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>12.626.777.142.134</b>	<b>12.280.223.080.158</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		4.710.134.000.000	4.097.142.600.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.710.134.000.000	4.097.142.600.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.012.690.268.624	1.050.233.348.786
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	(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		6.702.973.400.258	6.979.489.888.282
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		5.957.792.143.282	4.716.748.950.965
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		745.181.256.976	2.262.740.937.317
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>16.180.597.307.182</b>	<b>15.284.470.549.322</b>



Phạm Thị Ngọc Trang  
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh  
Kế Toán Trưởng



Nguyễn Thị Mai Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
 Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã Số	Diễn giải	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	16	188.785.110.558	187.343.428.266	747.767.938.780	815.314.699.360
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.1	188.785.110.558	187.343.428.266	747.767.938.780	815.314.699.360
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(69.514.217.129)	(47.261.068.986)	(218.641.480.044)	(221.066.572.366)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		119.270.893.429	140.082.359.280	529.126.458.736	594.248.126.994
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	16.2	89.413.265.680	992.214.657.573	603.766.130.581	2.087.093.537.164
22	6. Chi phí tài chính	17	(61.813.988.640)	(51.220.505.679)	(219.126.894.275)	(257.820.641.996)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(60.693.105.433)	(50.198.119.961)	(214.827.842.129)	(253.644.779.406)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	19	(45.532.464.489)	(30.963.743.508)	(115.811.206.507)	(81.482.331.217)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		101.337.705.980	1.050.112.767.666	797.954.488.535	2.342.038.690.945
31	9. Thu nhập khác	18	9.336.876.559	100.588.243	12.051.920.239	785.233.738
40	10. Lợi nhuận khác		9.336.876.559	100.588.243	12.051.920.239	785.233.738
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		110.674.582.539	1.050.213.355.909	810.006.408.774	2.342.823.924.683
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành		(14.667.920.947)	(19.543.096.639)	(64.152.974.180)	(80.691.040.145)
52	13. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		391.854.727	1.304.171.930	(672.177.618)	608.052.779
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		96.398.516.319	1.031.974.431.200	745.181.256.976	2.262.740.937.317



Phạm Thị Ngọc Trang  
 Người lập  
 Ngày 24 tháng 01 năm 2025



Hồ Trần Diệu Linh  
 Kế Toán Trưởng



Nguyễn Thị Mai Thanh  
 Tổng Giám Đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Giải trình nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế TNDN quý IV năm 2024:**

Tổng lợi nhuận sau thuế quý IV năm 2024 đạt 96,4 tỷ đồng, giảm 935 tỷ đồng tương ứng giảm 90,66% so với cùng kỳ năm 2023 chủ yếu là do:

Doanh thu tài chính quý IV năm 2024 giảm 902,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2023, chủ yếu là do cổ tức từ công ty con chuyển về không cùng thời điểm.

Trong khi đó lợi nhuận từ hoạt động cho thuê cũng giảm nhẹ, do trong quý IV năm nay tòa nhà Etown 6 đang đi vào hoạt động với tỷ lệ cho thuê được ở giai đoạn ban đầu chưa cao. Ngoài ra, tỷ lệ lấp đầy của khối cho thuê cũng có giảm nhẹ so với cùng kỳ năm trước.

**CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH**

B03-DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>810.006.408.774</b>	<b>2.342.823.924.683</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	6,7,8	97.564.383.109	102.269.025.421
03	Các khoản trích lập dự phòng		(434.527.966)	2.169.771.673
04	(Lãi) lỗ từ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		236.146.621	127.082.444
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(594.525.797.659)	(2.069.597.035.517)
06	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	17	218.657.554.937	257.474.492.214
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>531.504.167.816</b>	<b>635.267.260.918</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		10.464.029.025	99.877.157.335
11	(Tăng) giảm các khoản phải trả		10.606.900.669	(60.263.595.252)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(1.749.178.037)	(4.472.079.539)
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		-	70.244.786.666
14	Tiền lãi vay đã trả		(217.869.631.431)	(266.389.037.804)
15	Thuế TNDN đã nộp		(69.023.319.871)	(86.251.614.871)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>263.932.968.171</b>	<b>388.012.877.453</b>
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(430.214.485.264)	(436.670.537.118)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác		450.000.000	-
23	Chi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng và cho vay		(1.401.385.754.369)	(572.300.000.000)
24	Thu tiền gửi có kỳ hạn và thu hồi cho vay		1.566.985.754.369	934.100.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(8.000.000.000)	(269.238.045.785)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	61.700.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức đã nhận		1.657.270.320.740	1.116.555.739.527
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>1.385.105.835.476</b>	<b>834.147.156.624</b>
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		10.079.150.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		615.412.547.627	191.235.452.824
34	Tiền trả nợ gốc vay		(70.714.285.714)	(174.623.650.709)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(407.240.685.680)	(352.029.359.650)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>147.536.726.233</b>	<b>(335.417.557.535)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>1.796.575.529.880</b>	<b>886.742.476.542</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.274.892.147.090	388.129.852.343
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái		19.550.868	19.818.205
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>		<b>3.071.487.227.838</b>	<b>1.274.892.147.090</b>



Phạm Thị Ngọc Trang  
Người lập  
Ngày 24 tháng 01 năm 2025



Hồ Trần Diệu Linh  
Kế Toán Trưởng



Nguyễn Thị Mạ Thanh  
Tổng Giám Đốc

# CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại 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 kinh doanh số 0300741143 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp được điều chỉnh mới nhất vào ngày 25 tháng 11 năm 2024. 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 của công ty là dịch vụ cơ điện công trình (M&E), sản xuất và lắp đặt các hệ thống điều hòa không khí, thiết bị máy tính, thiết bị viễn thông và đồ điện gia dụng, sở hữu và cho thuê cao ốc văn phòng; lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước; khai thác xử lý và cung cấp nước; sản xuất điện, truyền tải và phân phối điện; tư vấn, đấu giá bất động sản và đầu tư chiến lược ngành cơ sở hạ tầng.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại 364 đường Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành Phố Hồ Chí Minh.

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

#### 2.1 *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 Hệ thống Kế toán và 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).

Cập nhật theo Thông Tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp.

#### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

#### 2.3 *Niên độ kế toán*

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng 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.

# CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 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 gian đáo hạn gốc ít hơn 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 cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### 3.3 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 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 tính vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khi tài sản 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.

#### 3.4 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 kết quả hoạt động kinh doanh.

#### Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được phân bổ trong suốt thời gian còn lại của quyền sử dụng đất (36 năm và 3 tháng) tính từ tháng 08 năm 2007.

#### 3.5 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản 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 và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm vi tính	3 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	4 – 25 năm

#### 3.6 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



## CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bao gồm chi phí phát sinh trực tiếp liên quan đến việc mua hoặc xây dựng bất động sản.

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 bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị phụ trợ	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Bất động sản đầu tư khác	2 năm

### 3.7 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 kết quả hoạt động kinh doanh.

### 3.8 Các khoản đầu tư

#### *Đầu tư vào các 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 phương pháp 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 vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác 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 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 phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

#### *Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

#### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 8 tháng 08 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 được giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

# CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### **3.9 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.

### **3.10 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong nghiệp vụ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

### **3.11 Cổ phiếu quỹ**

Cổ phiếu quỹ, công cụ vốn chủ sở hữu được công ty mua lại, trình bày trên phần nguồn vốn như một khoản giảm vốn chủ sở hữu, bằng với chi phí mua lại. 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.

### **3.12 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 khen thưởng và phúc lợi**

Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và 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.

### **3.13 Nguyên tắc 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 cung cấp dịch vụ**

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

#### **Doanh thu từ hợp đồng cung cấp và lắp đặt thiết bị**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng cung cấp lắp đặt có thể được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản tăng giảm khối lượng khi thực hiện hợp đồng, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

## CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Khi kết quả thực hiện hợp đồng cung cấp lắp đặt không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

#### *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 nhận cổ tức của Công ty được công bố.

#### *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 công bố. 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.

### 3.14 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 giá trị 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.

#### *Thuế TNDN hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần 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 lợi nhuận tính thuế để sử dụng chênh lệch tạm thời được khấu trừ các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng, 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.
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào 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 sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính 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

## CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế 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 liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và đơn vị nộp thuế dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

#### 3.15 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 có thể là các Công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	15.621.847	55.385.919
Tiền gửi ngân hàng	12.520.610.599	68.264.944.934
Các khoản tương đương tiền (*)	3.058.950.995.392	1.206.571.816.237
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.071.487.227.838</b>	<b>1.274.892.147.090</b>

(\*) 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 3.7%/năm đến 4.75%/năm.

## 5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu lãi tiền gửi	6.751.894.574	5.527.584.135
Cổ tức phải thu	-	1.064.117.314.808
Tạm ứng đầu tư dự án	287.382.188	790.094.378
Phải thu khác	219.870.098	582.373.390
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.259.146.860</b>	<b>1.071.017.366.711</b>
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (thuyết minh 20)	182.630.136	1.064.271.917.547
Phải thu các bên khác	7.076.516.724	6.745.449.164

## CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 6. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	11.734.597.518	12.783.284.373	2.621.679.697	2.162.997.600	29.302.559.188
Mua mới	-	-	47.181.818	4.822.948.192	4.870.130.010
Thanh lý	-	945.254.545	-	-	945.254.545
Số cuối kỳ	11.734.597.518	11.838.029.828	2.668.861.515	6.985.945.792	33.227.434.653
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	7.990.719.221	9.460.669.683	1.677.694.548	285.282.974	19.414.366.426
Khấu hao trong kỳ	2.281.425.036	1.210.817.590	310.684.604	886.580.263	4.689.507.493
Thanh lý	-	643.735.833	-	-	643.735.833
Số cuối kỳ	10.272.144.257	10.027.751.440	1.988.379.152	1.171.863.237	23.460.138.086
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	3.743.878.297	3.322.614.690	943.985.149	1.877.714.626	9.888.192.762
Số cuối kỳ	1.462.453.261	1.810.278.388	680.482.363	5.814.082.555	9.767.296.567

### 7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	11.592.038.449	462.410.000	12.054.448.449
Số cuối kỳ	11.592.038.449	462.410.000	12.054.448.449
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	5.104.307.566	462.410.000	5.566.717.566
Khấu hao trong kỳ	322.001.064	-	322.001.064
Số cuối kỳ	5.426.308.630	462.410.000	5.888.718.630
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	6.487.730.883	-	6.487.730.883
Số cuối kỳ	6.165.729.819	-	6.165.729.819

## CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Nhà cửa &amp; vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc &amp; thiết bị</i>	<i>Khác</i>	Đơn vị tính: VND <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	1.048.412.233.942	387.165.049.098	546.453.001	1.436.123.736.041
Đầu tư XDCB hoàn thành	951.257.562.701	397.991.326.030	-	1.349.248.888.731
Số cuối kỳ	1.999.669.796.643	785.156.375.128	546.453.001	2.785.372.624.772
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	516.570.793.187	298.683.924.389	546.453.001	815.801.170.577
Khấu hao trong kỳ	57.186.555.432	35.366.319.120	-	92.552.874.552
Số cuối kỳ	573.757.348.619	334.050.243.509	546.453.001	908.354.045.129
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	531.841.440.755	88.481.124.709	-	620.322.565.464
Số cuối kỳ	1.425.912.448.024	451.106.131.619	-	1.877.018.579.643

## CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí dự án văn phòng cho thuê	95.426.910.739	964.769.070.665
Khác	18.335.581.155	15.855.581.155
<b>Tổng</b>	<b>113.762.491.894</b>	<b>980.624.651.820</b>

### 10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### Đầu tư ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chứng khoán kinh doanh ( <i>Thuyết minh số 10.1</i> )	719.447.975.803	719.447.975.803
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(823.208.798)	(823.208.798)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	197.000.000.000
<b>Giá trị còn lại của các khoản đầu tư ngắn hạn</b>	<b>718.624.767.005</b>	<b>915.624.767.005</b>

#### Đầu tư dài hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con ( <i>Thuyết minh số 10.2</i> )	10.260.829.221.720	10.252.829.221.720
<b>Giá trị còn lại của các khoản đầu tư dài hạn</b>	<b>10.260.829.221.720</b>	<b>10.252.829.221.720</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 10.1 Chứng khoán kinh doanh

Tên Công ty	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Ngân hàng TMCP Quốc Tế	696.212.625.000	-	696.212.625.000	-
Các khoản đầu tư khác	23.235.350.803	(823.208.798)	23.235.350.803	(823.208.798)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>719.447.975.803</b>	<b>(823.208.798)</b>	<b>719.447.975.803</b>	<b>(823.208.798)</b>

### 10.2 Đầu tư của Công ty mẹ vào các công ty con

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư (VND)		Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh
		Số cuối kỳ	Số đầu năm		
Công ty CP Dịch Vụ & Kỹ Thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	91,15	149.997.353.000	149.997.353.000	TP.HCM - Việt Nam	Cơ điện lạnh
Công ty CP Điện Máy R.E.E	99,99	149.992.500.000	149.992.500.000	TP.HCM - Việt Nam	Cơ điện lạnh
Công ty TNHH Bất Động Sản REE	100,00	913.481.172.000	913.481.172.000	TP.HCM - Việt Nam	Bất động sản
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản REE New City	99,99	153.258.196.720	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	6.000.000.000	TP.HCM - Việt Nam	DV quản lý văn phòng
Công Ty TNHH Năng Lượng REE	100,00	7.248.000.000.000	7.248.000.000.000	TP.HCM - Việt Nam	Điện
Công ty TNHH TMDV Tín Hiệu Xanh	100,00	100.000.000	100.000.000	TP.HCM - Việt Nam	Cơ sở hạ tầng điện
Công ty TNHH Nước Sạch REE	100,00	1.630.000.000.000	1.630.000.000.000	TP.HCM - Việt Nam	Nước
Công Ty TNHH REE Digital	100,00	10.000.000.000	10.000.000.000	TP. HCM – Việt Nam	Công nghệ
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>10.260.829.221.720</b>	<b>10.252.829.221.720</b>		



## CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 11. THUẾ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.667.920.946	19.538.266.637
Thuế giá trị gia tăng	304.389.150	-
Thuế thu nhập cá nhân	820.780.593	446.501.766
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.793.090.689</b>	<b>19.984.768.403</b>

### 12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay, trái phiếu	79.752.925.682	75.594.952.327
Các khoản phải trả khác	3.749.585.579	6.561.610.758
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>83.502.511.261</b>	<b>82.156.563.085</b>

### 13. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, KPCĐ, BHTN	47.178.325	120.568.085
Phải trả các khoản đầu tư	546.059.000	6.249.259.000
Cổ tức, trái tức phải trả các cổ đông	57.532.523.616	56.066.864.296
Các khoản phải trả khác	10.921.223.845	10.046.792.730
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.046.984.786</b>	<b>72.483.484.111</b>
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (thuyết minh 20)	8.538.344.272	7.522.494.338
Phải trả các bên khác	60.508.640.514	64.960.989.773

### 14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>14.1 Ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn	<b>153.647.238.300</b>	<b>70.714.285.714</b>
Nợ dài hạn đến hạn phải trả	153.647.238.300	70.714.285.714
<b>14.2 Dài hạn</b>		
Vay dài hạn	<b>2.955.681.910.929</b>	<b>2.490.086.888.794</b>
Nợ dài hạn (*)	653.000.762.151	191.235.452.824
Trái phiếu (**)	2.302.681.148.778	2.298.851.435.970
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.109.329.149.229</b>	<b>2.560.801.174.508</b>

Các khoản vay dài hạn có lãi suất tương ứng từ 5,67% đến 7% /năm.

## CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**(\*) Chi tiết vay dài hạn như sau:**

<i>Khoản tín dụng số</i>	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Ngày đến hạn</i>	<i>Mô tả tài sản thế chấp</i>
<b>Ngân hàng TNHH Một Thành Viên HSBC</b>			
163048CM (VND)	806.648.000.451	Ngày 13 tháng 01 năm 2030	Khoản thu từ cho thuê tại Tòa nhà Etown 6, số 364 Cộng Hòa, Quận Tân Bình, Tp. HCM Quyền sử dụng đất, tòa nhà và khoản thu từ cho thuê tại: <ul style="list-style-type: none"><li>- Tòa nhà số 9 Đoàn Văn Bơ, Quận 4, Tp. HCM ;</li><li>- Tòa nhà 366 Nguyễn Trãi, Quận 5, Tp. HCM;</li><li>- Tòa nhà 61-63 Bà Hom, Quận 6, Tp. HCM</li><li>- Tòa nhà 180 Pasteur, Quận 3, Tp. HCM</li></ul>

**TỔNG CỘNG**

**806.648.000.451**

**(\*\*) Trái phiếu**

Vào ngày 28 tháng 01 năm 2019 Công ty đã phát hành 2.318 trái phiếu có kỳ hạn 10 năm (REE-BOND2029) với tổng giá trị 2.318 tỷ VND (mệnh giá 1 tỷ đồng/ trái phiếu). Đây là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo lãnh thanh toán bởi Credit Guarantee and Investment Facility (CGIF) – Một quỹ tín thác của Ngân hàng phát triển Châu Á (“CGIF”).

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành này để sử dụng cho việc phát triển dự án và các hoạt động mua bán, chuyển nhượng vốn. 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 Mương Hum thuộc sở hữu của Công ty TNHH Năng Lượng REE.



## CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu ngân quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
<b>Số đầu năm</b>	<b>3.564.104.840.000</b>	<b>1.050.233.348.786</b>	<b>(47.622.230.162)</b>	<b>200.979.473.252</b>	<b>5.605.189.279.965</b>	<b>10.372.884.711.841</b>
Cổ tức bằng cổ phiếu	533.037.760.000	-	-	-	(533.037.760.000)	-
Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	2.262.740.937.317	2.262.740.937.317
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(355.402.569.000)	(355.402.569.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.097.142.600.000</b>	<b>1.050.233.348.786</b>	<b>(47.622.230.162)</b>	<b>200.979.473.252</b>	<b>6.979.489.888.282</b>	<b>12.280.223.080.158</b>
<b>Năm nay</b>						
<b>Số đầu năm</b>	<b>4.097.142.600.000</b>	<b>1.050.233.348.786</b>	<b>(47.622.230.162)</b>	<b>200.979.473.252</b>	<b>6.979.489.888.282</b>	<b>12.280.223.080.158</b>
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	612.991.400.000	-	-	-	(612.991.400.000)	-
Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	745.181.256.976	745.181.256.976
Cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(408.706.345.000)	(408.706.345.000)
Bán cổ phiếu quỹ (**)	-	(37.543.080.162)	47.622.230.162	-	-	10.079.150.000
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>4.710.134.000.000</b>	<b>1.012.690.268.624</b>	<b>-</b>	<b>200.979.473.252</b>	<b>6.702.973.400.258</b>	<b>12.626.777.142.134</b>

(\*) Theo Nghị Quyết của Đại Hội Cổ Đông số 02/2024/ĐHĐCĐ-NQ ngày 29 tháng 03 năm 2024, Đại Hội Đồng Cổ Đông của công ty đã thông qua việc chia cổ tức 25% cho năm 2023 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, trong đó chi trả cổ tức 10% bằng tiền và 15% bằng cổ phiếu. Sau Đại Hội Đồng Cổ Đông ngày 29/03/2024, Hội Đồng Quản Trị đã quyết định việc thanh toán cổ tức 10% bằng tiền năm 2023 cho cổ đông có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông 15/04/2024 sẽ nhận cổ tức bằng tiền 10% tương đương với số tiền 408.706.345.000 VNĐ vào ngày 26/04/2024. Theo công văn số 3431/UBCK-QLCB ngày 30/05/2024 của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước đã chấp thuận kết quả phát hành 61.299.140 cổ phiếu để trả cổ tức 2023 của REE, ngày giao dịch của lượng cổ phiếu này là ngày 28/06/2024. Ngày 13/06/2024, công ty đã nhận giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 30 tăng vốn điều lệ tương ứng với lượng cổ phiếu đã phát hành là 612.991.400.000 VNĐ, nâng giá trị vốn cổ phần tại ngày 30/06/2024 là 4.710.134.000.000 VNĐ.

(\*\*) Theo Nghị Quyết Hội Đồng Quản Trị số 46/2024/NQ-HĐQT-REE, công ty thông qua việc điều chỉnh loại chứng khoán của lượng cổ phiếu quỹ bán cho người lao động theo chương trình ESOP-2023 với số lượng cổ phiếu là 1.007.915 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu, tổng số tiền là 10.079.150.000 VNĐ.

## CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

#### 16. DOANH THU

##### 16.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>188.785.110.558</b>	<b>187.343.428.266</b>
Trong đó:		
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	188.785.110.558	187.343.428.266

##### 16.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Cổ tức được chia	52.380.546.858	967.701.257.613
Lãi tiền gửi	35.521.109.300	19.615.356.842
Lãi chênh lệch tỷ giá	7.654	1.491.260
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	1.511.601.868	4.896.551.858
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.413.265.680</b>	<b>992.214.657.573</b>

#### 17. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Dự phòng (Hoàn nhập) giảm giá đầu tư	105.860.000	(95.274.000)
Chi phí lãi vay	60.693.105.433	50.198.119.961
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	957.428.202	957.428.202
Lỗ chênh lệch tỷ giá	17.885.108	122.824.972
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	39.709.897	37.406.544
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.813.988.640</b>	<b>51.220.505.679</b>

#### 18. THU NHẬP KHÁC, CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Thu nhập khác	9.336.876.559	100.588.243
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.336.876.559</b>	<b>100.588.243</b>

#### 19. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Chi phí nhân công	14.565.942.127	10.161.068.981
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.655.802.112	1.440.749.400
Chi phí dịch vụ mua vào	4.720.077.898	12.328.026.970
Dự phòng nợ phải thu	-	2.148.599.673
Chi phí khác bằng tiền	24.590.642.352	4.885.298.484
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.532.464.489</b>	<b>30.963.743.508</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 20. 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 nghiệp vụ chủ yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị (VND)</i>
Công ty Cổ phần Dịch Vụ & Kỹ Thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	Công ty con	Doanh thu cho thuê Chi phí XDCB	2.867.825.777 (21.777.658.309)
Công ty Cổ phần Điện Máy R.E.E	Công ty con	Doanh thu cho thuê Lãi cho vay Thu hồi cho vay	343.209.729 83.178.082 6.600.000.000
Công Ty TNHH Sản Xuất và Dịch Vụ REEPRO	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay Thu hồi cho vay	86.230.160 8.485.754.369
Công ty TNHH Bất Động Sản REE	Công ty con	Lãi cho vay	1.663.561.645
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Song Mai	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	3.115.630.245
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Tân Hải	Công ty con Gián tiếp	Phí thuê dịch vụ	(202.630.889)
Công ty TNHH Quản Lý & Khai Thác Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Doanh thu cho thuê Phí quản lý	7.830.809.355 (22.044.844.866)
Công Ty TNHH Năng Lượng REE	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	38.244.977
Công Ty TNHH Điện Gió REE Trà Vinh	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	68.580.000
Công ty cổ phần Thủy Điện Trà Khúc 2	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	2.428.405
Công ty Cổ Phần Thủy Điện Thác Mơ	Công ty cùng nhóm	Doanh thu dịch vụ	817.738.400
Công Ty Cổ Phần Điện Gió Duyên Hải	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	450.000.000
Công Ty Cổ Phần Năng Lượng Mặt Trời REE	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	176.298.961
Công Ty TNHH Nước Sạch REE	Công ty con	Doanh thu dịch vụ Thu nhập cổ tức	35.341.455 52.274.686.858
Công ty TNHH TK Cộng	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	171.372.989

## CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan được thể hiện như sau:

### ***Phải thu khách hàng***

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu/phải trả (VND)</i>
Công ty Cổ phần Dịch Vụ & Kỹ Thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	1.857.600.000
Công ty Cổ phần Điện Máy R.E.E	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	543.314.742
Công Ty TNHH Năng Lượng REE	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	8.345.095
Công Ty TNHH Điện Gió REE Trà Vinh	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	2.580.000
Công ty cổ phần Thủy Điện Trà Khúc 2	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	747.090
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>2.412.586.927</u></b>

### ***Phải thu cho vay ngắn hạn***

Công Ty TNHH Bất Động Sản REE	Công ty con	Cho vay	88.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>88.000.000.000</u></b>

### ***Phải thu khác***

Công ty Cổ phần Điện Máy R.E.E	Công ty con	Phải thu lãi vay	182.630.136
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>182.630.136</u></b>

### ***Phải trả người bán ngắn hạn***

Công ty Cổ phần Dịch Vụ & Kỹ Thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	Công ty con	Chi phí XD CB	(5.835.417.944)
Công ty TNHH Quản lý & Khai Thác Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	(27.249.803.005)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>(33.085.220.949)</u></b>

### ***Phải trả khác***

Công ty TNHH Quản lý & Khai Thác Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	(8.538.344.272)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>(8.538.344.272)</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

		Quý 04/2024	VND Quý 04/2023
<b>Thù lao Hội Đồng Quản Trị</b>		<b>2.400.000.000</b>	<b>2.670.000.000</b>
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Chủ tịch	840.000.000	1.110.000.000
(miễn nhiệm vị trí Chủ tịch ngày 22 tháng 11 năm 2024)	Thành viên		
Ông Alain Cany	Phó chủ tịch	510.000.000	510.000.000
(bổ nhiệm vị trí Chủ tịch ngày 22 tháng 11 năm 2024)	Chủ Tịch		
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành Viên	450.000.000	450.000.000
Ông Mark Andrew Hutchinson	Thành Viên	300.000.000	300.000.000
Bà Hsu Hai Yeh	Thành Viên	300.000.000	300.000.000
(bổ nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2023)			
<b>Thu nhập của Ban Giám Đốc</b>		<b>4.092.192.000</b>	<b>2.400.000.000</b>
Ông Huỳnh Thanh Hải	Tổng Giám Đốc	-	1.200.000.000
(từ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2024)			
Ông Lê Nguyễn Minh Quang	Tổng Giám Đốc	1.500.000.000	-
(bổ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2024 và miễn nhiệm ngày 22 tháng 11 năm 2024)			
Nguyễn Thị Mai Thanh	Tổng Giám Đốc	832.192.000	-
(bổ nhiệm ngày 22 tháng 11 năm 2024)			
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Phó Tổng Giám Đốc	880.000.000	600.000.000
Ông Nguyễn Quang Quyền	Phó Tổng Giám Đốc	880.000.000	600.000.000
<b>Tổng Cộng</b>		<b>6.492.192.000</b>	<b>5.070.000.000</b>

Một vài số liệu tương ứng trong các báo cáo tài chính của năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với hình thức trình bày của các báo cáo tài chính năm này.

Báo cáo tài chính Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Ban Tổng Giám Đốc Công ty phê duyệt để phát hành vào ngày 24 tháng 01 năm 2025.



Phạm Thị Ngọc Trang  
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh  
Kế Toán Trưởng



Nguyễn Thị Mai Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025