

## Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

Báo cáo tài chính riêng

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



Shape the future  
with confidence

# Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

Báo cáo tài chính riêng

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



# 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 - 44	

# 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 25 tháng 11 năm 2024 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.

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:

Ông Alain Xavier Cany	Chủ tịch	đảm nhiệm vị trí Chủ tịch kể từ ngày 22 tháng 11 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó chủ tịch	thời giữ vị trí Chủ tịch kể từ ngày 22 tháng 11 năm 2024
	Thành viên	
Ông Huỳnh Thanh Hải	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Thành viên	
Bà Hsu Hai Yeh	Thành viên	
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	Chủ tịch
Bà Hsu Hai Yeh	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Tổng Giám đốc	bỏ nhiệm ngày 22 tháng 11 năm 2024
Ông Lê Nguyễn Minh Quang	Tổng Giám đốc	từ ngày 1 tháng 7 năm 2024 đến ngày 21 tháng 11 năm 2024
Ông Huỳnh Thanh Hải	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2024
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:

Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	từ ngày 22 tháng 11 năm 2024
Ông Lê Nguyễn Minh Quang	từ ngày 11 tháng 7 năm 2024 đến ngày 21 tháng 11 năm 2024
Ông Huỳnh Thanh Hải	đến ngày 10 tháng 7 năm 2024

### 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 2024.

### 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 2024, 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 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 10 tháng 3 năm 2025.

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:



Nguyễn Thị Mai Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2025

Số tham chiếu: 11605564/E-67733269

## **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 10 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2024, 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 CNDKHN kiểm toán  
Số: 1588-2023-004-1



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2025

02  
RY  
YU  
YU  
AM  
CX

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	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. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>12</b>	<b>718.624.767.005</b>	<b>915.624.767.005</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		719.447.975.803	719.447.975.803
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(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 ngắn hạn của khách hàng	5	13.907.712.325	12.753.482.195
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	8.089.185.200	62.089.768.090
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	27	88.000.000.000	56.600.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	7.259.146.860	1.071.017.366.711
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(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 GTGT 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	8	9.767.296.567	9.888.192.762
222	Nguyên giá		33.227.434.653	29.302.559.188
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(23.460.138.086)	(19.414.366.426)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	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>10</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 khấu hao 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	11	113.762.491.894	980.624.651.820
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>10.260.829.221.720</b>	<b>10.252.829.221.720</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		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	13	4.179.556.661	2.430.378.624
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	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>

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH  
 CHỖ CHỮ KÝ VÀ CHỮ ĐÓNG CHẤM  
 CỦA QUẢN LÝ TÀI CHÍNH



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. 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>422.260.691.620</b>	<b>344.654.009.258</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	90.148.823.099	94.831.699.437
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		4.028.519.733	1.902.034.508
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	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	16	83.502.511.261	82.156.563.085
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		539.636.366	165.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	71.333.422.172	72.483.484.111
320	8. Vay ngắn hạn	18	153.647.238.300	70.714.285.714
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.131.559.473.428</b>	<b>2.659.593.459.906</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	175.877.562.499	169.506.571.112
338	2. Vay dài hạn	18	2.955.681.910.929	2.490.086.888.794
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</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>19</b>	<b>12.626.777.142.134</b>	<b>12.280.223.080.158</b>
411	1. Vốn cổ phần		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	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		5.957.792.143.282	4.716.748.950.965
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2025


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu hàng bán và cung cấp dịch vụ	20.1	747.767.938.780	815.314.699.360
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21, 25	(218.641.480.044)	(221.066.572.366)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		529.126.458.736	594.248.126.994
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	603.766.130.581	2.087.093.537.164
22	5. Chi phí tài chính	22	(219.126.894.275)	(257.820.641.996)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(214.827.842.129)	(253.644.779.406)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23, 25	(115.811.206.507)	(81.482.331.217)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		797.954.488.535	2.342.038.690.945
31	8. Thu nhập khác	24	12.051.920.239	785.233.738
32	9. Chi phí khác		-	-
40	10. Lợi nhuận khác		12.051.920.239	785.233.738
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		810.006.408.774	2.342.823.924.683
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(64.152.974.180)	(80.691.040.145)
52	13. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	(672.177.618)	608.052.779
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		745.181.256.976	2.262.740.937.317



  
Phạm Thị Ngọc Trang  
Người lập

  
Hồ Trần Diệu Lynh  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Mai Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán 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 và hao mòn		97.564.383.109	102.269.025.421
03	Dự phòng		-	2.169.771.673
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		236.146.621	127.082.444
05	Lãi 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	22	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>531.938.695.782</b>	<b>635.267.260.918</b>
09	Giảm các khoản phải thu		10.029.501.059	99.877.157.335
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		10.606.900.669	(60.263.595.252)
12	Tăng chi phí trả trước		(1.749.178.037)	(4.472.079.539)
13	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 thu nhập doanh nghiệp 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 để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(430.214.485.264)	(436.670.537.118)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		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 từ 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		10.079.150.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	18	615.412.547.627	191.235.452.824
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(70.714.285.714)	(174.623.650.709)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	19.3	(407.240.685.680)	(352.029.359.650)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>147.536.726.233</b>	<b>(335.417.557.535)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.796.575.529.880	886.742.476.542
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.274.892.147.090	388.129.852.343
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		19.550.868	19.818.205
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	3.071.487.227.838	1.274.892.147.090



Phạm Thị Ngọc Trang  
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mai Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 25 tháng 11 năm 2024 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 2024 là 43 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 47 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 2024 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 tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

30  
 CỘ  
 CỘ  
 31  
 1/31

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 bảng cân đối kế toán 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 và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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 2024 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
Tài sản cố định khác	5 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
Khác	2 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

#### 3.9 *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.

#### 3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.11 *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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư** (tiếp theo)

*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 từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể 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.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong 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 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.

**3.12 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.

**3.13 Trái phiếu thường phát hành**

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

**3.14 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 *Vốn cổ phần*

##### *Cổ phiếu phổ thông*

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

##### *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.

#### 3.16 *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.

#### 3.17 *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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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.

**3.19 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.

12/12/2024  
 10/12/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	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 các 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 3,5%/năm đến 6,5%/năm.

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại PLS	5.878.113.023	3.240.350.599
Khách hàng khác	8.029.599.302	9.513.131.596
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.907.712.325</b>	<b>12.753.482.195</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.714.071.707)	(2.148.599.673)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>12.193.640.618</b>	<b>10.604.882.522</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	11.495.125.398	9.063.757.325
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	2.412.586.927	3.689.724.870

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	2.148.599.673	-
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong năm	-	2.148.599.673
<i>Trừ:</i> Xóa sổ dự phòng trong năm	(434.527.966)	-
Số cuối năm	1.714.071.707	2.148.599.673

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	8.089.185.200	11.757.697.223
<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>	8.089.185.200	3.932.305.765
Trả trước cho bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	-	50.332.070.867
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.089.185.200</b>	<b>62.089.768.090</b>

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu cổ tức	-	1.064.117.314.808
Phải thu lãi tiền gửi	6.751.894.574	5.527.584.135
Tạm ứng đầu tư dự án	287.382.188	790.094.378
Phải thu doanh thu từ dịch vụ	-	559.092.205
Khác	219.870.098	23.281.185
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.259.146.860</b>	<b>1.071.017.366.711</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	182.630.136	1.064.271.917.547
<i>Bên khác</i>	7.076.516.724	6.745.449.164

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<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 trong năm	-	-	47.181.818	4.822.948.192	4.870.130.010
Thanh lý	-	(945.254.545)	-	-	(945.254.545)
Số cuối năm	<u>11.734.597.518</u>	<u>11.838.029.828</u>	<u>2.668.861.515</u>	<u>6.985.945.792</u>	<u>33.227.434.653</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	5.495.528.463	1.354.991.931	-	6.850.520.394
<b>Giá trị khấu hao 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 năm	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 năm	<u>10.272.144.257</u>	<u>10.027.751.440</u>	<u>1.988.379.152</u>	<u>1.171.863.237</u>	<u>23.460.138.086</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>3.743.878.297</u>	<u>3.322.614.690</u>	<u>943.985.149</u>	<u>1.877.714.626</u>	<u>9.888.192.762</u>
Số cuối năm	<u>1.462.453.261</u>	<u>1.810.278.388</u>	<u>680.482.363</u>	<u>5.814.082.555</u>	<u>9.767.296.567</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>11.592.038.449</u>	<u>462.410.000</u>	<u>12.054.448.449</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	462.410.000	462.410.000
<i>Thế chấp (Thuyết minh số 18)</i>	8.021.047.764	-	8.021.047.764
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	5.104.307.566	462.410.000	5.566.717.566
Hao mòn trong năm	<u>322.001.064</u>	-	<u>322.001.064</u>
Số cuối năm	<u>5.426.308.630</u>	<u>462.410.000</u>	<u>5.888.718.630</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>6.487.730.883</u>	-	<u>6.487.730.883</u>
Số cuối năm	<u>6.165.729.819</u>	-	<u>6.165.729.819</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Khác</i>	<i>VND</i> <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 xây dựng cơ bản hoàn thành (*)	951.257.562.701	397.991.326.030	-	1.349.248.888.731
Số cuối năm	<u>1.999.669.796.643</u>	<u>785.156.375.128</u>	<u>546.453.001</u>	<u>2.785.372.624.772</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	103.612.024.319	233.785.237.644	546.453.001	337.943.714.964
<i>Thế chấp (Thuyết minh số 18)</i>	292.121.236.061	-	-	292.121.236.061
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	516.570.793.187	298.683.924.389	546.453.001	815.801.170.577
Khấu hao trong năm	57.186.555.432	35.366.319.120	-	92.552.874.552
Số cuối năm	<u>573.757.348.619</u>	<u>334.050.243.509</u>	<u>546.453.001</u>	<u>908.354.045.129</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	531.841.440.755	88.481.124.709	-	620.322.565.464
Số cuối năm	<u>1.425.912.448.024</u>	<u>451.106.131.619</u>	<u>-</u>	<u>1.877.018.579.643</u>

(\*) Đây là phần giá trị kết chuyển đợt 1 trên cơ sở đã số hợp đồng đã quyết toán và đã được đưa vào sử dụng của tòa nhà văn phòng Etown 6, là dự án mới nhất trong khu phức hợp cao ốc E.Town của Công ty tọa tại số 364 Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, TP.HCM. Dự án Etown 6 kể trên đã được khai trương vào ngày 27 tháng 6 năm 2024.

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 2024. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng 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 2024 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	95.426.910.739	964.769.070.665
Khác	18.335.581.155	15.855.581.155
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>113.762.491.894</b>	<b>980.624.651.820</b>

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 12.1)	719.447.975.803	719.447.975.803
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 12.1)	(823.208.798)	(823.208.798)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 12.2)	-	197.000.000.000
<b>Giá trị còn lại của các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>718.624.767.005</b>	<b>915.624.767.005</b>
<b>Dài hạn</b>		
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 12.3)	10.260.829.221.720	10.252.829.221.720
<b>Giá trị còn lại của các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>10.260.829.221.720</b>	<b>10.252.829.221.720</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.979.453.988.725</b>	<b>11.168.453.988.725</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	-	1.165.818.420.000	696.212.625.000	-	991.368.000.000
Các khoản đầu tư khác	23.235.350.803	(823.208.798)	22.412.142.005	23.235.350.803	(823.208.798)	22.412.142.005	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>719.447.975.803</b>	<b>(823.208.798)</b>	<b>1.188.230.562.005</b>	<b>719.447.975.803</b>	<b>(823.208.798)</b>	<b>1.013.780.142.005</b>	

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng và tổ chức tín dụng	-	167.000.000.000
Các khoản đầu tư khác	-	30.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>197.000.000.000</b>

## Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	91,15	149.997.353.000	91,05	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	153.258.196.720	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	7.248.000.000.000	TP HCM - Việt Nam	Điện
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Tín Hiệu Xanh	100,00	100.000.000	100,00	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	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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>10.260.829.221.720</u></b>		<b><u>10.252.829.221.720</u></b>		

(\*) Vào ngày 22 tháng 1 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông của REE New City đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của REE New City bằng việc phát hành thêm 5.778.320 cổ phần cho cổ đông hiện hữu, nâng tổng vốn điều lệ của REE New City từ 142.216.800.000 VND lên 200.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty đã cam kết mua thêm toàn bộ số cổ phần phát hành thêm này tương đương với 57.783.200.000 VND, do đó tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty không thay đổi. Trong năm, Công ty đã góp vốn bằng tiền với giá trị 8.000.000.000 VND và đang trong quá trình góp thêm vốn điều lệ tại REE New City.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 sửa chữa và cải tạo	3.704.683.414	1.990.589.508
Chi phí khác	474.873.247	439.789.116
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.179.556.661</b>	<b>2.430.378.624</b>

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	57.063.602.150	75.163.166.022
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Central</i>	45.795.877.485	60.735.695.874
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Phú Thương</i>	3.917.022.065	1.010.467.343
<i>Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Quân Đạt</i>	-	7.123.660.886
<i>Khác</i>	7.350.702.600	6.293.341.919
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	33.085.220.949	19.668.533.415
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>90.148.823.099</b>	<b>94.831.699.437</b>

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
<b>Phải trả</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	74.159.827.774	(73.855.438.624)	304.389.150
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.538.266.637	64.152.974.180	(69.023.319.871)	14.667.920.946
Thuế thu nhập cá nhân	446.501.766	26.935.335.426	(26.561.056.599)	820.780.593
Khác	-	483.641.235	(483.641.235)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.984.768.403</b>	<b>165.731.778.615</b>	<b>(169.923.456.329)</b>	<b>15.793.090.689</b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	79.752.925.682	75.594.952.327
Chi phí 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>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>71.333.422.172</b>	<b>72.483.484.111</b>
Cổ tức phải trả	57.532.523.616	56.066.864.296
Chi phí dịch vụ quản lý	8.538.344.272	7.522.494.338
Các khoản phải trả khác	5.262.554.284	8.894.125.477
<b>Dài hạn</b>	<b>175.877.562.499</b>	<b>169.506.571.112</b>
Nhận đặt cọc tiền thuê văn phòng	175.877.562.499	169.506.571.112
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>247.210.984.671</u></b>	<b><u>241.990.055.223</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	238.672.640.399	234.467.560.885
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	8.538.344.272	7.522.494.338

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

101  
102  
103  
104  
105  
106  
107  
108  
109  
110  
111  
112  
113  
114  
115  
116  
117  
118  
119  
120  
121  
122  
123  
124  
125  
126  
127  
128  
129  
130  
131  
132  
133  
134  
135  
136  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146  
147  
148  
149  
150  
151  
152  
153  
154  
155  
156  
157  
158  
159  
160  
161  
162  
163  
164  
165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173  
174  
175  
176  
177  
178  
179  
180  
181  
182  
183  
184  
185  
186  
187  
188  
189  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. VAY**

	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả trong năm	Phân loại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>70.714.285.714</b>	-	<b>(70.714.285.714)</b>	<b>153.647.238.300</b>	-	<b>153.647.238.300</b>
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18.1)	70.714.285.714	-	(70.714.285.714)	153.647.238.300	-	153.647.238.300
<b>Vay dài hạn</b>	<b>2.490.086.888.794</b>	<b>615.412.547.627</b>	-	<b>(153.647.238.300)</b>	<b>3.829.712.808</b>	<b>2.955.681.910.929</b>
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 18.1)	191.235.452.824	615.412.547.627	-	(153.647.238.300)	-	653.000.762.151
Trái phiếu thường trong nước (Thuyết minh số 18.2)	2.298.851.435.970	-	-	-	3.829.712.808	2.302.681.148.778
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.560.801.174.508</b>	<b>615.412.547.627</b>	<b>(70.714.285.714)</b>	<b>-</b>	<b>3.829.712.808</b>	<b>3.109.329.149.229</b>

Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng và trái phiếu thường trong nước chịu lãi suất tương ứng từ 5,67%/năm đến 7%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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**

VNM163048VM	806.648.000.451	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
-------------	-----------------	---------------------	---

<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>806.648.000.451</b>
------------------	------------------------

<i>Trong đó:</i>	
Vay dài hạn	653.000.762.151
Vay dài hạn đến hạn trả	153.647.238.300



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 2024 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>22.978.276.848</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.302.681.148.778</u></b>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Vay dài hạn trái phiếu</i>	<i>2.302.681.148.778</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, Thành phố Thủ Đức.

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng 38.365.168 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thủy Điện Thác Bà, 32.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thủy Điện Sông Ba Hạ và 24.932.630 cổ phiếu của 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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng, giảm 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
<b>Năm trước:</b>						
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)
<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>						
Số đầu năm	4.097.142.600.000	1.050.233.348.786	(47.622.230.162)	200.979.473.252	6.979.489.888.282	12.280.223.080.158
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	612.991.400.000	-	-	-	(612.991.400.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	745.181.256.976	745.181.256.976
Bán cổ phiếu quỹ (**)	-	(37.543.080.162)	47.622.230.162	-	-	10.079.150.000
Cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(408.706.345.000)	(408.706.345.000)
<b>Số cuối năm</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 Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 02/2024/ĐHĐCĐ-NQ ngày 29 tháng 3 năm 2024, 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. Theo đó, vào ngày 30 tháng 5 năm 2024, 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 điều chỉnh lần thứ 30 vào ngày 13 tháng 6 năm 2024.

(\*\*) Vào ngày 23 tháng 7 năm 2024, Công ty đã hoàn tất bán 1.007.915 cổ phiếu quỹ cho người lao động với giá bán 10.000 VND/cổ phiếu theo các Nghị quyết HĐQT số 07/2024/NQ-HĐQT-REE ngày 4 tháng 3 năm 2024, Nghị quyết HĐQT số 12/2024/NQ-HĐQT-REE ngày 1 tháng 4 năm 2024, và Nghị quyết HĐQT số 20/2024/NQ-HĐQT-REE ngày 10 tháng 6 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**19.2 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	471.013.400	409.714.260
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	471.013.400	409.714.260
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	(1.007.915)
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	471.013.400	408.706.345

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	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm	4.097.142.600.000	3.564.104.840.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	612.991.400.000	533.037.760.000
Số cuối năm	4.710.134.000.000	4.097.142.600.000
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	1.021.697.745.000	888.440.329.000
Cổ tức đã trả trong năm	407.240.685.680	352.029.359.650

**20. DOANH THU**

**20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu gộp và doanh thu thuần</b>	<b>747.767.938.780</b>	<b>815.314.699.360</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và các dịch vụ có liên quan</i>	747.767.938.780	745.490.607.503
<i>Doanh thu bán điện</i>	-	69.824.091.857
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	702.012.470.205	612.433.174.949
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	45.755.468.575	202.881.524.411

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	498.966.928.372	1.979.692.933.875
Lãi tiền gửi	95.410.387.999	89.904.101.642
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	9.361.510.031	17.486.237.336
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	27.304.179	10.264.311
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>603.766.130.581</u></b>	<b><u>2.087.093.537.164</u></b>

**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	218.641.480.044	169.441.506.389
Giá vốn bán điện	-	51.625.065.977
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>218.641.480.044</u></b>	<b><u>221.066.572.366</u></b>

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	218.657.554.937	257.474.492.214
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	236.146.621	127.082.444
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	-	21.172.000
Khác	233.192.717	197.895.338
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>219.126.894.275</u></b>	<b><u>257.820.641.996</u></b>

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	48.487.589.243	33.995.750.923
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	42.049.612.304	38.472.688.631
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.189.111.949	5.582.493.433
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	2.148.599.673
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	-	503.090.909
Chi phí khác	19.084.893.011	779.707.648
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>115.811.206.507</u></b>	<b><u>81.482.331.217</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. THU NHẬP KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu từ đền bù hợp đồng	6.068.061.782	679.714.882
Thu nhập từ thanh lý tài sản	148.481.288	-
Khác	5.835.377.169	105.518.856
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.051.920.239</u></b>	<b><u>785.233.738</u></b>

**25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	169.315.821.188	163.016.250.659
Khấu hao và hao mòn	97.564.383.109	102.269.025.421
Chi phí nhân viên	48.487.589.243	33.995.750.923
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	2.148.599.673
Khác	19.084.893.011	1.119.276.907
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>334.452.686.551</u></b>	<b><u>302.548.903.583</u></b>

**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	64.152.974.180	80.691.040.145
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	672.177.618	(608.052.779)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>64.825.151.798</u></b>	<b><u>80.082.987.366</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 giữa 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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>810.006.408.774</b>	<b>2.342.823.924.683</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	162.001.281.755	468.564.784.937
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Thu nhập cố tức không chịu thuế TNDN	(99.793.385.674)	(395.938.586.775)
Các khoản chi phí không được trừ	2.617.255.717	1.737.052.738
Miễn thuế	-	5.719.736.466
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>64.825.151.798</b>	<b>80.082.987.366</b>

**26.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp 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 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 trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

**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	504.684.928	1.064.071.782	(559.386.854)	359.969.422
Dự phòng nợ khó đòi	138.015.667	250.845.871	(112.830.204)	250.845.871
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(3.924.201)	(3.963.641)	39.440	(2.762.514)
Khác	175.232.188	175.232.188	-	-
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>814.008.582</b>	<b>1.486.186.200</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(672.177.618)</b>	<b>608.052.779</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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.

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 2024 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 Hương 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 Cổ phần Thủy điện Trà Khúc 2	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Điện gió Duyên Hải	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





## Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	195.207.829.481	240.618.252.818
		Thu nhập cổ tức	17.338.546.426	124.396.063.748
		Doanh thu cho thuê	6.572.360.603	4.096.118.101
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E ("REE Tech")	Công ty con	Thu hồi khoản vay	6.600.000.000	-
		Doanh thu cho thuê	1.292.926.261	895.556.405
		Lãi cho vay	330.904.109	-
Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ RMC (Đã sáp nhập vào REE Tech ngày 2 tháng 1 năm 2024)	Công ty con gián tiếp	Cho vay	-	6.600.000.000
		Doanh thu cho thuê	-	344.957.315
		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	Thu hồi khoản vay	8.485.754.369	-
		Cho vay	8.485.754.369	-
		Lãi cho vay	177.142.464	-
		Doanh thu dịch vụ	120.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản REE	Công ty con	Cho vay	58.000.000.000	160.000.000.000
		Thu hồi khoản vay	20.000.000.000	230.000.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	5.724.246.577	13.228.087.669
		Mua cổ phần	-	145.258.196.720
Công ty Cổ phần Bất động sản REE New City	Công ty con	Góp vốn bằng tiền	8.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	12.066.845.220	11.896.054.459

## Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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	900.809.888	931.519.640
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	67.897.919.688	61.506.461.447
		Thu nhập cổ tức	40.756.071.718	-
		Doanh thu cho thuê	33.171.345.149	34.352.779.660
		Phí xây dựng	3.008.599.165	2.128.847.728
		Phí cung cấp dịch vụ	-	107.776.569
Công ty TNHH Năng lượng REE	Công ty con	Thu nhập cổ tức	29.949.748.940	1.439.721.251.060
		Doanh thu dịch vụ	104.929.717	224.573.927
		Phí dịch vụ	4.699.200	-
		Góp vốn bằng cổ phần công ty con REE Trà Vinh	-	868.000.000.000
		Góp vốn bằng tiền	-	30.499.420.000
		Phí quản lý	-	336.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh	Công ty con gián tiếp	Thu hồi khoản vay	1.258.000.000.000	-
		Cho vay	1.258.000.000.000	-
		Thu nhập lãi trái phiếu và lãi cho vay	4.845.002.740	4.732.939.724
		Thu trái phiếu	-	153.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Trà Khúc 2	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	2.823.587	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	Công ty liên kết gián tiếp	Doanh thu cho thuê	3.228.230.280	3.095.774.822
Công ty Cổ phần Phong điện Thuận Bình	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	-	9.304.084.417
Công ty Cổ phần Điện gió Duyên Hải	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	450.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 TNHH Điện Gió REE Trà Vinh	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	129.580.000	145.998.083.814
		Góp vốn	-	868.000.000.000
		Thu nhập cổ tức	-	122.777.089.853
		Bán hàng hóa	-	140.617.950
Công ty Cổ phần Năng lượng Mặt trời REE	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	751.363.842	752.427.428
		Thu hồi khoản vay	-	20.000.000.000
		Lãi cho vay	-	184.931.507
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	Công ty con gián tiếp	Doanh thu điện mặt trời	-	31.273.571
		Phí dịch vụ	-	2.003.465
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Tín Hiệu Xanh	Công ty con	Giảm vốn góp	-	61.700.000.000
		Thu nhập cổ tức	-	61.300.000.000
Công ty TNHH Nước sạch REE	Công ty con	Thu nhập cổ tức	336.689.345.788	209.466.782.714
		Doanh thu dịch vụ	109.195.586	132.629.185
Công ty TNHH TK Cộng	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	171.372.989	-
Công ty TNHH REE Digital	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	-	49.000.000

*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 2024 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 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, 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.

Các giao dịch với các bên liên quan trong năm đã được Hội đồng Quản trị của Công ty phê duyệt tại Nghị Quyết số 52/2024/NQ-HDQT-REE ngày 4 tháng 10 năm 2024.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 kế 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>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu khách hàng ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	Công ty con	Doanh thu cho thuê	1.857.600.000	-
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	Công ty con	Doanh thu cho thuê	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	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	-
Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ RMC	Công ty con gián tiếp	Doanh thu cho thuê	-	539.999.460
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	-	3.149.725.410
			<b>2.412.586.927</b>	<b>3.689.724.870</b>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>				
Công ty TNHH Bất động sản REE	Công ty con	Cho vay	88.000.000.000	50.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ RMC	Công ty con gián tiếp	Cho vay	-	6.600.000.000
			<b>88.000.000.000</b>	<b>56.600.000.000</b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>				
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 kế toán năm, số dư, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	182.630.136	-
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
Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ RMC	Công ty con gián tiếp	Phải thu lãi cho vay	-	154.602.739
Công ty TNHH Năng lượng REE	Công ty con	Phải thu cổ tức	-	939.721.251.060
			<b>182.630.136</b>	<b>1.064.271.917.547</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	(27.249.803.005)	(19.668.533.415)
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	Công ty con	Phí xây dựng	(5.835.417.944)	-
			<b>(33.085.220.949)</b>	<b>(19.668.533.415)</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	(8.538.344.272)	(7.522.494.338)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 Tổng Giám đốc:

		Năm nay	VND Năm trước
<b>Thù lao của Hội đồng Quản trị</b>		<b>10.710.000.000</b>	<b>10.680.000.000</b>
Ông Alain Xavier Cany <i>(Chủ tịch từ ngày 22 tháng 11 năm 2024, trước đó là Phó Chủ tịch đến ngày 21 tháng 11 năm 2024)</i>	Chủ tịch	2.040.000.000	2.040.000.000
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh <i>(Thành viên từ ngày 22 tháng 11 năm 2024, trước đó là Chủ tịch đến ngày 21 tháng 11 năm 2024)</i>	Thành viên	4.470.000.000	4.440.000.000
Bà Hsu Hai Yeh <i>(bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2023)</i>	Thành viên	1.200.000.000	900.000.000
Ông Huỳnh Thanh Hải	Thành viên	-	-
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Thành viên	-	-
Ông Stephen Patrick Gore <i>(từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2023)</i>	Thành viên	-	300.000.000
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	1.800.000.000	1.800.000.000
Ông Mark Andrew Hutchinson	Thành viên độc lập	1.200.000.000	1.200.000.000
<b>Tiền lương và thưởng của Ban Tổng Giám đốc</b>		<b>18.302.192.000</b>	<b>10.400.000.000</b>
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh <i>(bổ nhiệm ngày 22 tháng 11 năm 2024)</i>	Tổng Giám đốc	832.192.000	-
Ông Lê Nguyễn Minh Quang <i>(từ ngày 1 tháng 7 năm 2024 đến ngày 21 tháng 11 năm 2024)</i>	Tổng Giám đốc	3.750.000.000	-
Ông Huỳnh Thanh Hải <i>(từ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2024)</i>	Tổng Giám đốc	7.000.000.000	5.200.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Phó Tổng Giám đốc	2.860.000.000	2.600.000.000
Ông Nguyễn Quang Quyền	Phó Tổng Giám đốc	3.860.000.000	2.600.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>29.012.192.000</b>	<b>21.080.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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	Số đầu năm
		VND
Dưới 1 năm	498.663.621.878	526.615.613.214
Trên 1 đến 5 năm	535.586.221.715	581.057.899.901
Trên 5 năm	47.943.014.196	88.682.493.960
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.082.192.857.789</b>	<b>1.196.356.007.075</b>

**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**

Theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 02/2025/NQ-HĐQT-REE ngày 24 tháng 1 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc tạm ứng cổ tức năm 2024 bằng tiền mặt với tỷ lệ là 10% trên mệnh giá cổ phiếu. Theo đó, ngày đăng ký cuối cùng và thời gian chi trả tạm ứng cổ tức năm 2024 lần lượt là ngày 28 tháng 2 năm 2025 và ngày 4 tháng 4 năm 2025.

Ngoài sự kiện nêu trên, 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 Lynh  
 Kế toán trưởng

  
  
 Nguyễn Thị Mai Thanh  
 Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2025