

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



Shape the future
with confidence

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	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 Kinh doanh điều chỉnh mới nhất số 0300741143 ngày 16 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài chính ("STC") 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 kỳ hiện tại của Công ty là 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 Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lee Liang Whye	Chủ tịch	đảm nhiệm vị trí Chủ tịch kể từ ngày 10 tháng 7 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2026
	Chủ tịch	từ nhiệm và thôi đảm nhiệm vị trí Chủ tịch kể từ ngày 10 tháng 7 năm 2026
Ông Alain Xavier Cany	Phó chủ tịch	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2026
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Thành viên	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2026
Ông Nirukt Narain Sapru	Thành viên	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2026
Bà Hsu Hai Yeh	Thành viên	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2026
Ông Ashok Ramachandran	Thành viên	từ nhiệm ngày 10 tháng 7 năm 2026
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 kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đỗ Lê Hùng	Chủ tịch	
Ông Lee Liang Whye	Thành viên	bổ nhiệm ngày 15 tháng 6 năm 2026
Bà Hsu Hai Yeh	Thành viên	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2026

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Tổng Giám đốc	từ ngày 10 tháng 7 năm 2026
	Phó Tổng Giám đốc	đến ngày 9 tháng 7 năm 2026
Ông Ashok Ramachandran	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 31 tháng 5 năm 2026
Ông Nguyễn Quang Quyền	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là:

Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	từ ngày 16 tháng 7 năm 2026
Ông Ashok Ramachandran	đến ngày 2 tháng 6 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	từ ngày 3 tháng 6 năm 2026 đến ngày 15 tháng 7 năm 2026

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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 Tổng 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Công ty có các công ty con ("Nhóm Công ty") như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 21 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngày 21 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC 

Nguyễn Ngọc Thái Bình



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11605564-69486574/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") được lập ngày 21 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 21 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Dương Thị Nữ
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3796-2026-004-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.051.395.618.418	4.539.061.506.459
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.328.362.199.742	1.378.062.738.229
1. Tiền	111		10.612.595.632	8.582.993.009
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.317.749.604.110	1.369.479.745.220
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	12	2.686.864.046.854	3.141.079.279.564
1. Chứng khoán kinh doanh	121		719.447.975.803	1.071.767.934.251
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(500.335.798)	(188.048.798)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.967.916.406.849	2.069.499.394.111
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		33.679.888.052	17.544.742.225
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	21.781.644.126	17.191.568.864
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	7.941.027.576	1.860.796.001
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	5.671.288.057	206.449.067
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5	(1.714.071.707)	(1.714.071.707)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	160		2.489.483.770	2.374.746.441
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		2.396.027.751	2.374.746.441
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		93.456.019	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		16.729.886.835.957	15.955.327.141.258
I. Tài sản cố định	220		18.204.506.624	20.807.852.114
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	9.019.840.901	10.974.310.859
Nguyên giá	222		36.817.092.062	36.817.092.062
Giá trị khấu hao lũy kế	223		(27.797.251.161)	(25.842.781.203)
2. Tài sản cố định vô hình	227	9	9.184.665.723	9.833.541.255
Nguyên giá	228		16.449.448.449	16.449.448.449
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.264.782.726)	(6.615.907.194)
II. Bất động sản đầu tư	240	10	1.797.899.024.705	1.866.804.275.759
1. Nguyên giá	241		2.906.847.197.824	2.906.847.197.824
2. Giá trị khấu hao lũy kế	242		(1.108.948.173.119)	(1.040.042.922.065)
III. Tài sản dở dang dài hạn	250		13.093.739.749	12.586.526.280
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	11	13.093.739.749	12.586.526.280
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260	12	14.888.833.221.720	14.043.833.221.720
1. Đầu tư vào công ty con	261		14.888.833.221.720	14.043.833.221.720
V. Tài sản dài hạn khác	270		11.856.343.159	11.295.265.385
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13	11.043.439.990	9.796.964.557
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	27.3	812.903.169	1.498.300.828
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		20.781.282.454.375	20.494.388.647.717

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.371.000.993.880	3.447.731.816.670
I. Nợ ngắn hạn	310		413.802.150.992	423.847.370.761
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	58.119.913.731	72.964.457.676
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.091.006.074	1.624.286.376
3. Phải trả cổ tức	313	15	67.508.689.616	62.141.860.436
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	16	29.466.395.687	22.585.159.228
5. Phải trả người lao động	315		-	8.788.134.932
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	17	82.188.402.068	86.898.567.063
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		5.380.278.723	370.821.115
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	18	16.400.226.785	14.826.845.623
9. Vay ngắn hạn	321	19	153.647.238.308	153.647.238.312
II. Nợ dài hạn	330		2.957.198.842.888	3.023.884.445.909
1. Phải trả dài hạn khác	338	18	226.243.220.177	218.020.060.476
2. Vay dài hạn	339	19	2.730.955.622.711	2.805.864.385.433
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	20	17.410.281.460.495	17.046.656.831.047
1. Vốn cổ phần	411		6.228.990.360.000	5.416.581.390.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.228.990.360.000	5.416.581.390.000
2. Thặng dư vốn	412		1.012.690.268.624	1.012.690.268.624
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		200.979.473.252	200.979.473.252
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		9.967.621.358.619	10.416.405.699.171
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		9.062.338.590.171	5.525.512.610.258
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		905.282.768.448	4.890.893.088.913
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		20.781.282.454.375	20.494.388.647.717

Phê duyệt, ngày 21 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Phạm Thị Ngọc Trang

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Hồ Trần Diệu Linh

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Ngọc Thái Bình

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	21.1	451.876.314.588	388.184.031.945
2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	11	22, 26	148.139.260.570	132.667.095.442
3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		303.737.054.018	255.516.936.503
4. Doanh thu hoạt động tài chính	22	21.2	828.232.763.009	556.522.030.758
5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	23 24	23	121.757.126.816 119.388.514.504	119.840.787.745 117.691.501.811
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24, 26	58.885.821.838	39.060.911.212
7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 26)}	30		951.326.868.373	653.137.268.304
8. Thu nhập khác	31	25	2.605.658.623	174.591.311
9. Lợi nhuận khác	40		2.605.658.623	174.591.311
10. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		953.932.526.996	653.311.859.615
11. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27.1	47.964.360.889	32.529.623.486
12. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	27.3	685.397.659	453.462.990
13. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		905.282.768.448	620.328.773.139

Phê duyệt, ngày 21 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Phạm Thị Ngọc Trang

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Hồ Trần Diệu Linh

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Ngọc Thái Bình

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		953.932.526.996	653.311.859.615
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao và hao mòn	02	8, 9, 10	71.508.596.544	67.537.307.913
- Dự phòng	03		312.287.000	-
- (Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(20.170.572)	132.060.411
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(820.555.782.107)	(555.828.816.463)
- Chi phí đi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	06	23	121.303.370.908	119.606.358.215
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		326.480.828.769	284.758.769.691
- Tăng các khoản phải thu	09		(14.512.096.646)	(291.774.826)
- (Giảm) tăng các khoản phải trả	11		(9.045.187.750)	22.111.736.649
- (Tăng) giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.246.475.433)	1.463.594.818
- Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh	13		352.319.958.448	(200.295.445.571)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(120.352.817.859)	(120.214.211.102)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(45.358.057.349)	(14.667.920.947)
Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	20		488.286.152.180	(27.135.251.288)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định	21		(2.331.468.671)	(41.903.262.337)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		109.090.909	-
3. Chi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng và cho vay	23		(1.933.800.000.000)	(462.400.000.000)
4. Tất toán tiền gửi có kỳ hạn và thu hồi cho vay	24		2.047.400.000.000	88.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(845.000.000.000)	(8.004.000.000)
6. Tiền lãi và cổ tức đã nhận	27		808.747.733.253	341.587.119.118
Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư	30		75.125.355.491	(82.720.143.219)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	19	(76.823.619.130)	(76.823.619.151)
2. Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	36	20.4	(536.291.309.820)	(466.404.063.180)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	40		(613.114.928.950)	(543.227.682.331)
Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(49.703.421.279)	(653.083.076.838)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.378.062.738.229	3.078.056.492.276
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		2.882.792	10.231.313
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	4	1.328.362.199.742	2.424.983.646.751

Phê duyệt, ngày 21 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT


Phạm Thị Ngọc Trang


Hồ Trần Diệu Linh


Nguyễn Ngọc Thái Bình

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 ("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 16 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài chính ("STC") 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 kỳ hiện tại của Công ty là 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 Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 39 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 41 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.3. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 21 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Các chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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.

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 báo cáo

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.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99").

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư 99

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 31.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, 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, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và không bị hạn chế sử dụng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán và được đánh giá là khó thu hồi, mức trích lập dự phòng như sau:

<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Mức trích lập dự phòng</u> <u>(% giá trị khoản phải thu)</u>
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

Đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng Công ty đã thu thập các thông tin khác cho thấy khả năng thu hồi các khoản công nợ này là thấp, Công ty tự dự kiến mức tổn thất không thu hồi được (tối đa bằng giá trị khoản nợ đang theo dõi trên sổ kế toán) để trích lập dự phòng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

3.5 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

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 báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ. 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 giữa niên độ khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3.6 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 trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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 giữa niên độ.

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.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt 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.

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

3.8 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	7 - 10 năm
Khác	2 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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.

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

3.10 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 giữa niên độ khi phát sinh.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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.

3.12 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 giữa niên độ 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.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.13 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ.

3.14 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.15 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 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 hoặc tỷ giá ghi sổ tùy theo nội dung và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh và nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái tại ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tỷ giá ghi sổ

Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Việc áp dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hay tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền tùy theo đặc điểm và yêu cầu quản lý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của Công ty.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc kỳ 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 bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi 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 mua bán chuyển khoản trung bình 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 giữa niên độ.

3.17 Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn

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 tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tái chính.

3.18 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 báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.19 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 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

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

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 và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu

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

3.20 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

3.21 Thuế*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

Thuế thu nhập 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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được cần 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 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 và 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 được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính 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 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 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai 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 kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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.

3.22 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.23 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng:		
Tiền mặt	20.757.195	22.860.440
Tiền gửi không kỳ hạn	10.591.838.437	8.560.132.569
Các khoản tương đương tiền (*)	1.317.749.604.110	1.369.479.745.220
TỔNG CỘNG	1.328.362.199.742	1.378.062.738.229

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng và tổ chức tài chính có thời hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất bình quân 4,75%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại PLS	11.274.826.380	8.408.566.850
Khách hàng khác	10.506.817.746	8.783.002.014
TỔNG CỘNG	21.781.644.126	17.191.568.864
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.714.071.707)	(1.714.071.707)
GIÁ TRỊ THUẦN	20.067.572.419	15.477.497.157
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	20.840.520.821	15.478.711.722
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	941.123.305	1.712.857.142

Như trình bày tại Thuyết minh số 19, một số khoản phải thu của Công ty từ hoạt động cho thuê đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tín dụng ngân hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

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

	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ
Vào ngày 1 tháng 1	1.714.071.707	1.714.071.707
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Vào ngày 30 tháng 6	1.714.071.707	1.714.071.707

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ
Trả trước cho bên khác	7.941.027.576	1.860.796.001
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phúc Ánh	3.870.976.176	-
Công ty TNHH KONE Việt Nam	2.184.000.000	-
Khác	1.886.051.400	1.860.796.001
TỔNG CỘNG	7.941.027.576	1.860.796.001

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Chi hộ thực hiện dự án	5.347.646.812	-
Tạm ứng đầu tư dự án	323.641.245	206.449.067
TỔNG CỘNG	5.671.288.057	206.449.067
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.539.576.000	-
Phải thu các bên khác	4.131.712.057	206.449.067

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	11.734.597.518	15.378.524.510	2.718.024.242	6.985.945.792	36.817.092.062
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	9.769.763.273	4.137.023.145	1.478.246.477	-	15.385.032.895
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	11.025.074.063	9.952.903.363	2.295.751.380	2.569.052.397	25.842.781.203
Khấu hao trong kỳ	163.736.190	948.016.122	144.123.066	698.594.580	1.954.469.958
Số cuối kỳ	11.188.810.253	10.900.919.485	2.439.874.446	3.267.646.977	27.797.251.161
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	709.523.455	5.425.621.147	422.272.862	4.416.893.395	10.974.310.859
Số cuối kỳ	545.787.265	4.477.605.025	278.149.796	3.718.298.815	9.019.840.901

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>11.592.038.449</u>	<u>4.857.410.000</u>	<u>16.449.448.449</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	462.410.000	462.410.000
<i>Thế chấp</i>			
<i>(Thuyết minh số 19)</i>	135.576.000	-	135.576.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	5.748.309.694	867.597.500	6.615.907.194
Hao mòn trong kỳ	<u>161.000.532</u>	<u>487.875.000</u>	<u>648.875.532</u>
Số cuối kỳ	<u>5.909.310.226</u>	<u>1.355.472.500</u>	<u>7.264.782.726</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	<u>5.843.728.755</u>	<u>3.989.812.500</u>	<u>9.833.541.255</u>
Số cuối kỳ	<u>5.682.728.223</u>	<u>3.501.937.500</u>	<u>9.184.665.723</u>

(*) Như trình bày tại Thuyết minh số 19, một phần quyền sử dụng đất của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tín dụng ngân hàng.

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Bất động sản đầu tư cho thuê	<u>1.797.899.024.705</u>	<u>1.866.804.275.759</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>2.085.216.311.741</u>	<u>821.084.433.082</u>	<u>546.453.001</u>	<u>2.906.847.197.824</u>
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	110.897.974.625	233.785.237.644	546.453.001	345.229.665.270
Thế chấp (Thuyết minh số 19)	247.548.592.704	-	-	247.548.592.704
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu kỳ	649.489.415.939	390.007.053.125	546.453.001	1.040.042.922.065
Khấu hao trong kỳ	<u>39.199.535.766</u>	<u>29.705.715.288</u>	<u>-</u>	<u>68.905.251.054</u>
Số cuối kỳ	<u>688.688.951.705</u>	<u>419.712.768.413</u>	<u>546.453.001</u>	<u>1.108.948.173.119</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	<u>1.435.726.895.802</u>	<u>431.077.379.957</u>	<u>-</u>	<u>1.866.804.275.759</u>
Số cuối kỳ	<u>1.396.527.360.036</u>	<u>401.371.664.669</u>	<u>-</u>	<u>1.797.899.024.705</u>

(*) Như trình bày tại Thuyết minh số 19, một phần nhà cửa, vật kiến trúc của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tín dụng ngân hàng.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 21.1 và 22.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2026. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê, tỷ lệ tăng trưởng cho thuê và giá cho thuê của các bất động sản đầu tư này qua các thời kỳ, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Nhà máy xử lý chất thải	6.639.994.294	6.639.994.294
Khác	6.453.745.455	5.946.531.986
TỔNG CỘNG	13.093.739.749	12.586.526.280

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 12.1)	719.447.975.803	1.071.767.934.251
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 12.1)	(500.335.798)	(188.048.798)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 12.2)	1.967.916.406.849	2.069.499.394.111
Giá trị còn lại của các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	2.686.864.046.854	3.141.079.279.564
Dài hạn		
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 12.3)	14.888.833.221.720	14.043.833.221.720
Giá trị còn lại của các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14.888.833.221.720	14.043.833.221.720
TỔNG CỘNG	17.575.697.268.574	17.184.912.501.284

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

12.1 Chứng khoán kinh doanh

Tên công ty	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Cổ phiếu	696.212.625.000	1.113.149.466.000	-	696.212.625.000	1.197.478.971.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("NLG") – Trái phiếu	-	-	-	198.597.304.400	198.597.304.400	-	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội ("SHS") – Trái phiếu	-	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000	-	
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp ("BCM") – Trái phiếu	-	-	-	53.722.654.048	53.722.654.048	-	
Các khoản đầu tư khác	23.235.350.803	22.735.015.005	(500.335.798)	23.235.350.803	23.047.302.005	(188.048.798)	
TỔNG CỘNG	719.447.975.803	1.135.884.481.005	(500.335.798)	1.071.767.934.251	1.572.846.231.453	(188.048.798)	

12.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)			VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.967.916.406.849	1.967.916.406.849	-	2.069.499.394.111	2.069.499.394.111	-	

(*) Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và dưới mười hai (12) tháng, hưởng lãi suất bình quân khoảng từ 7,7%/năm đến 8,8%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ		Số đầu kỳ		Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị đầu tư		
	(%)	VND	(%)	VND		
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	91,28	150.001.353.000	90,91	150.001.353.000	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	175.258.196.720	99,99	170.258.196.720	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	100,00	10.500.000.000.000	100,00	10.500.000.000.000	TP HCM - Việt Nam	Điện
Công ty TNHH Điện Gió REE Duyên Hải 2 (**)	100,00	454.000.000.000	100,00	196.000.000.000	Tỉnh Vĩnh Long – Việt Nam	Điện
Công ty TNHH Điện Gió REE Duyên Hải 3 (***)	100,00	900.000.000.000	100,00	318.000.000.000	Tỉnh Vĩnh Long – 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
TỔNG CỘNG		14.888.833.221.720		14.043.833.221.720		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

12.3 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(*) Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Bất động sản REE New City ("REE New City") với giá trị 5.000.000.000 VND bằng tiền, qua đó tăng vốn điều lệ từ 167.216.800.000 VND lên 172.216.800.000 VND và vẫn đang tiếp tục góp thêm vốn điều lệ vào REE New City.

(**) Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn vào Công ty TNHH Điện Gió REE Duyên Hải 2 ("DHWP2") với giá trị 258.000.000.000 VND bằng tiền qua đó tăng vốn điều lệ từ 196.000.000.000 VND lên 454.000.000.000 VND. Theo đó, DHWP2 đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 7 ngày 22 tháng 6 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Vĩnh Long cấp về việc tăng vốn kể trên.

(***) Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn vào Công ty TNHH Điện Gió REE Duyên Hải 3 ("DHWP3") với giá trị 582.000.000.000 VND bằng tiền qua đó tăng vốn điều lệ từ 318.000.000.000 VND lên 900.000.000.000 VND. Theo đó, DHWP3 đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 7 ngày 22 tháng 6 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Vĩnh Long cấp về việc tăng vốn kể trên.

13. CHI PHÍ CHỜ PHẢN BÓ DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí sửa chữa và cải tạo	7.522.696.968	5.411.942.299
Chi phí khác	3.520.743.022	4.385.022.258
TỔNG CỘNG	11.043.439.990	9.796.964.557

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả các bên khác	48.829.120.377	48.959.670.379
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	45.795.877.485	45.795.877.485
Công ty Cổ phần Xây dựng Phú Thương	2.163.668.360	2.163.668.360
Khác	869.574.532	1.000.124.534
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	9.290.793.354	24.004.787.297
TỔNG CỘNG	58.119.913.731	72.964.457.676

15. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỬC

	VND:	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Lợi nhuận thuộc năm tài chính		
2023 và các năm trước	57.400.925.716	57.404.374.786
2024	4.737.485.650	4.737.485.650
2025	5.370.278.250	-
TỔNG CỘNG (*)	67.508.689.616	62.141.860.436

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC (tiếp theo)

(*) Số dư thể hiện cổ tức phải trả cho các cổ đông của Công ty mẹ chưa đăng ký lưu ký chứng khoán. Công ty chưa thể hoàn tất việc chi trả và cũng không thể dự tính thời hạn chi trả do các cổ đông này chưa thực hiện các thủ tục để nhận cổ tức theo quy định.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Số cuối kỳ
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.265.177.556	47.964.360.889	(45.358.057.349)	22.871.481.096
Thuế thu nhập cá nhân	892.067.971	21.882.253.490	(18.082.079.408)	4.692.242.053
Thuế giá trị gia tăng	1.427.913.701	45.241.541.620	(44.766.782.783)	1.902.672.538
Khác	-	263.190.000	(263.190.000)	-
TỔNG CỘNG	22.585.159.228	115.351.345.999	(108.470.109.540)	29.466.395.687

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ
Chi phí lãi vay	78.484.287.255	79.427.309.300
Chi phí khác	3.704.114.813	7.471.257.763
TỔNG CỘNG	82.188.402.068	86.898.567.063

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ
Ngắn hạn	16.400.226.785	14.826.845.623
Chi phí dịch vụ quản lý	7.951.286.404	11.788.479.010
Các khoản phải trả khác	8.448.940.381	3.038.366.613
Dài hạn	226.243.220.177	218.020.060.476
Nhận đặt cọc tiền thuê văn phòng	226.243.220.177	218.020.060.476
TỔNG CỘNG	242.643.446.962	232.846.906.099
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả các bên khác	231.693.908.434	221.058.427.089
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	10.949.538.528	11.788.479.010

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY

						VND
	Số đầu kỳ	Vay trong kỳ	Trả trong kỳ	Phân loại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn	153.647.238.312	-	(76.823.619.130)	76.823.619.126	-	153.647.238.308
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 19.1)	153.647.238.312	-	(76.823.619.130)	76.823.619.126	-	153.647.238.308
Vay dài hạn	2.805.864.385.433	-	-	(76.823.619.126)	1.914.856.404	2.730.955.622.711
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 19.1)	499.353.523.847	-	-	(76.823.619.126)	-	422.529.904.721
Trái phiếu thường trong nước (Thuyết minh số 19.2)	2.306.510.861.586	-	-	-	1.914.856.404	2.308.425.717.990
TỔNG CỘNG	2.959.511.623.745	-	(76.823.619.130)	-	1.914.856.404	2.884.602.861.019

Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng và trái phiếu thường trong nước chịu lãi suất tương ứng từ 7%/năm đến 8,18%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

<i>Khoản tín dụng số</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mô tả tài sản thế chấp (Thuyết minh số 5,9,10)</i>
	VND		

Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC Việt Nam

VNM163048VM	576.177.143.029	Từ ngày 13 tháng 7 năm 2026 đến ngày 13 tháng 1 năm 2030	Khoản thu từ cho thuê tại Tòa nhà Etown 6, số 364 Cộng Hòa, Phường Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh Quyền sử dụng đất, tòa nhà và khoản thu từ cho thuê văn phòng của REE Tower tọa lạc tại: Số 9 Đường Đoàn Văn Bơ, Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh
-------------	-----------------	--	--

TỔNG CỘNG	576.177.143.029
------------------	------------------------

Trong đó:

Vay dài hạn	422.529.904.721
Vay dài hạn đến hạn trả	153.647.238.308

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Trái phiếu thường trong nước

Chi tiết của các trái phiếu này vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 được trình bày như sau:

<i>Chi tiết trái phiếu</i>	<i>Giá trị VND</i>
REEH1929001 (i)	2.318.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(38.297.128.070)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	28.722.846.060
TỔNG CỘNG	2.308.425.717.990
<i>Trong đó:</i>	
Vay dài hạn trái phiếu	2.308.425.717.990
Trái phiếu đến hạn trả	-

- (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, phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

					VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Kỳ trước					
Số đầu kỳ	4.710.134.000.000	1.012.690.268.624	200.979.473.252	6.702.973.400.258	12.626.777.142.134
Cổ tức bằng cổ phiếu	706.447.390.000	-	-	(706.447.390.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	620.328.773.139	620.328.773.139
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(471.013.400.000)	(471.013.400.000)
Số cuối kỳ	5.416.581.390.000	1.012.690.268.624	200.979.473.252	6.145.841.383.397	12.776.092.515.273
Kỳ này					
Số đầu kỳ	5.416.581.390.000	1.012.690.268.624	200.979.473.252	10.416.405.699.171	17.046.656.831.047
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	812.408.970.000	-	-	(812.408.970.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	905.282.768.448	905.282.768.448
Cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	(541.658.139.000)	(541.658.139.000)
Số cuối kỳ	6.228.990.360.000	1.012.690.268.624	200.979.473.252	9.967.621.358.619	17.410.281.460.495

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 02/2026/ĐHĐCĐ-NQ ngày 31 tháng 3 năm 2026, cổ đông của Công ty đã thông qua việc chia cổ tức 25% cho năm 2025 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 28 tháng 5 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và được STC Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKDN lần thứ 37 vào ngày 8 tháng 6 năm 2026. Ngoài ra, Công ty cũng đã thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền vào ngày 3 tháng 4 năm 2026 (Thuyết minh số 20.4)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	5.416.581.390.000	4.710.134.000.000
Tăng trong kỳ (Thuyết minh số 20.4)	812.408.970.000	706.447.390.000
Số cuối kỳ	6.228.990.360.000	5.416.581.390.000

20.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	622.899.036	541.658.139
Cổ phiếu phổ thông	622.899.036	541.658.139
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	622.899.036	541.658.139

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.

20.4 Cổ tức

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức đã công bố bằng cổ phiếu cho năm 2025: 15 cổ phiếu/ 100 cổ phiếu hiện hữu (2024: 15 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu)	812.408.970.000	706.447.390.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	812.408.970.000	706.447.390.000
Cổ tức đã công bố bằng tiền cho năm 2025: 1.000 VND/cổ phiếu (2024: 1.000 VND/cổ phiếu)	541.658.139.000	471.013.400.000
Cổ tức trả bằng tiền	536.291.309.820	466.404.063.180

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu gộp và doanh thu thuần	451.876.314.588	388.184.031.945
Trong đó:		
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và các dịch vụ có liên quan	451.876.314.588	388.184.031.945
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	421.073.930.729	361.227.410.204
Doanh thu đối với các bên liên quan	30.802.383.859	26.956.621.741

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Cổ tức và lợi nhuận được chia	710.683.734.262	488.470.529.228
Lãi tiền gửi	109.762.956.936	67.358.287.235
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	7.765.854.572	693.100.959
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	20.217.239	113.336
TỔNG CỘNG	828.232.763.009	556.522.030.758

22. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng và các dịch vụ có liên quan)	148.139.260.570	132.667.095.442

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí đi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	121.303.370.908	119.606.358.215
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	312.287.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	5.266	132.060.411
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	10.335.377
Khác	141.463.642	92.033.742
TỔNG CỘNG	121.757.126.816	119.840.787.745

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	33.810.002.592	22.829.981.773
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	20.394.502.870	13.365.392.986
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.192.147.186	2.773.611.719
Chi phí khác	1.489.169.190	91.924.734
TỔNG CỘNG	58.885.821.838	39.060.911.212

25. THU NHẬP KHÁC

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Thu từ đền bù hợp đồng	2.496.567.714	174.000.000
Khác	109.090.909	591.311
TỔNG CỘNG	2.605.658.623	174.591.311

26. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	100.217.314.082	81.268.792.234
Chi phí khấu hao và hao mòn	71.508.596.544	67.537.307.913
Chi phí nhân viên	33.810.002.592	22.829.981.773
Chi phí khác	1.489.169.190	91.924.734
TỔNG CỘNG	207.025.082.408	171.728.006.654

27. 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

27.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	47.964.360.889	32.529.623.486
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	685.397.659	453.462.990
TỔNG CỘNG	48.649.758.548	32.983.086.476

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	953.932.526.996	653.311.859.615
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	190.786.505.399	130.662.371.923
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)		
Thu nhập cố tức không chịu thuế TNDN	(142.136.746.851)	(97.694.105.846)
Các khoản điều chỉnh khác	-	14.820.399
Chi phí thuế TNDN	48.649.758.548	32.983.086.476

27.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

27.3 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 kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	VND			
	Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí phải trả ngắn hạn	564.479.301	1.251.740.691	(687.261.390)	(455.340.928)
Dự phòng đầu tư	73.764.902	73.764.902	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(573.222)	(2.436.953)	1.863.731	1.877.938
Khác	175.232.188	175.232.188	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	812.903.169	1.498.300.828		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(685.397.659)	(453.462.990)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025, 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 và các Nghị quyết khác.

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 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 GE Tây Nguyên	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Điện gió Phú Cường	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Phong điện Thuận Bình	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Điện gió REE Trà Vinh	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH REE SE Holdings	Công ty con
Công ty Cổ phần Năng lượng Mặt trời REE	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Điện mặt trời Tân Bình	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH REE SE Ánh Dương	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH REE SE Hướng Dương	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH REE SE Thái Dương	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Hạ tầng Điện nước Ewaco	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Điện mặt trời Thái Bình Dương	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	Công ty con gián tiếp
Công ty 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH Điện gió REE Duyên Hải 2	Công ty con
Công ty TNHH Điện gió REE Duyên Hải 3	Công ty con
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 Đoán Nhất	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Trung	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Bình Điền	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Sừ Pán 2	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nước Sạch Sài Gòn	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Định	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước Suối Dầu	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Nam	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng	Đầu tư khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. 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 kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	Công ty con	Thu nhập cổ tức Doanh thu cho thuê Phí xây dựng	142.545.953.509 2.140.262.785 -	120.588.957.287 2.126.389.550 10.369.363.173
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	Công ty con	Doanh thu cho thuê Mua hàng hóa Thu nhập cổ tức	1.177.774.774 19.439.999 -	645.653.744 19.439.999 2.994.007.482
Công ty TNHH Bất động sản REE	Công ty con	Thu nhập cổ tức Thu hồi khoản vay Lãi cho vay	52.000.000.000 - -	50.000.000.000 88.000.000.000 1.693.767.124
Công ty Cổ phần Bất động sản REE New City	Công ty con	Góp vốn	5.000.000.000	8.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	6.710.979.581	6.321.868.960
Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Hải	Công ty con gián tiếp	Chi phí thuê	180.000.000	271.740.000
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý Thu nhập cổ tức Doanh thu cho thuê Phí dịch vụ xây dựng Phí cung cấp dịch vụ	45.107.381.397 30.824.537.153 17.692.993.221 4.719.717.766 58.981.500	37.337.029.403 33.159.062.024 16.476.027.607 - 308.625.680

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. 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 kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm: (tiếp theo)

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Công ty TNHH Năng lượng REE	Công ty con	Thu nhập cổ tức	326.796.000.000	-
		Thu hộ	2.998.252.124	-
		Chi hộ	1.539.576.000	-
		Doanh thu cho thuê	614.330.259	-
		Phí bảo trì	-	24.398.364
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	Công ty liên kết gián tiếp	Doanh thu cho thuê	1.703.582.752	1.650.415.105
Công ty Cổ phần Thủy điện Trà Khúc 2	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	694.491	3.023.590
Công ty Cổ phần Năng lượng Mặt trời REE	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	353.199.958	356.666.512
Công ty TNHH Nước sạch REE	Công ty con	Thu nhập cổ tức	97.800.000.000	240.229.380.435
		Doanh thu dịch vụ	151.180.406	41.481.229
Công ty TNHH TK Công	Công ty con gián tiếp	Doanh thu cho thuê	257.385.632	246.055.680
Công ty TNHH Điện gió REE Duyên Hải 2	Công ty con	Góp vốn	258.000.000.000	-
Công ty TNHH Điện gió REE Duyên Hải 3	Công ty con	Góp vốn	582.000.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ
Phải thu khách hàng ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	Công ty con	Doanh thu cho thuê	559.388.612	144.795.918
Công ty TNHH Sản xuất và Dịch vụ REEPRO	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	157.959.184	157.959.184
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con	Doanh thu cho thuê	171.122.449	171.122.449
Công ty TNHH Điện gió REE Duyên Hải 2	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	-	425.000.000
Công ty TNHH Điện gió REE Duyên Hải 3	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	-	735.000.000
Công ty TNHH Nước sạch REE	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	52.653.060	78.979.591
			941.123.305	1.712.857.142
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Năng lượng REE	Công ty con	Chi hộ	1.539.576.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	9.290.793.354	23.905.787.297
Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Hải	Công ty con gián tiếp	Phí quản lý	-	99.000.000
			9.290.793.354	24.004.787.297
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	7.951.286.404	11.788.479.010
Công ty TNHH Năng lượng REE	Công ty con	Thu hộ	2.998.252.124	-
			10.949.538.528	11.788.479.010

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các nghiệp vụ với các bên liên quan khác

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

		VND	
		Kỳ này	Kỳ trước
Thù lao của Hội đồng Quản trị		5.640.000.000	4.680.000.000
Ông Lee Liang Whye (Thành viên từ ngày 31 tháng 3 năm 2026, Chủ tịch từ ngày 10 tháng 7 năm 2026)	Chủ tịch	510.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh (từ nhiệm ngày 10 tháng 7 năm 2026)	Chủ tịch	2.520.000.000	1.260.000.000
Ông Alain Xavier Cany (từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2026)	Phó chủ tịch	510.000.000	1.320.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Thành viên	-	-
Ông Nirukt Narain Sapru (bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2026)	Thành viên	300.000.000	-
Bà Hsu Hai Yeh (từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2026)	Thành viên	300.000.000	600.000.000
Ông Ashok Ramachandran (từ nhiệm ngày 10 tháng 7 năm 2026)	Thành viên	-	-
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	900.000.000	900.000.000
Ông Mark Andrew Hutchinson	Thành viên độc lập	600.000.000	600.000.000
Tiền lương và thưởng của Ban Tổng Giám đốc		7.350.236.363	8.203.254.870
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình (Tổng Giám đốc từ ngày 10 tháng 7 năm 2026, Phó Tổng Giám đốc đến ngày 9 tháng 7 năm 2026)	Tổng Giám đốc	2.363.636.363	1.500.000.000
Ông Ashok Ramachandran (từ nhiệm ngày 31 tháng 5 năm 2026)	Tổng Giám đốc	4.986.600.000	2.316.733.130
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh (từ nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2025)	Tổng Giám đốc	-	2.706.521.740
Ông Nguyễn Quang Quyền (*)	Phó Tổng Giám đốc	-	1.680.000.000
TỔNG CỘNG		12.990.236.363	12.883.254.870

(*) Việc ghi nhận chi phí và thu nhập của ông Nguyễn Quang Quyền được thực hiện tại Công ty TNHH Năng Lượng REE (Công ty con của REE Corp).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. CÁC CAM KẾT

29.1 Cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào công ty con như sau:

	Theo GCNĐKDN		Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	
	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Vốn điều lệ đã góp	Vốn điều lệ chưa góp
	VND	%	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản REE New City	200.000.000.000	99,99	175.258.196.720	24.741.803.280

29.2 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 giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	542.361.597.738	474.660.900.765
Trên 1 – 5 năm	670.499.077.025	642.924.509.275
Trên 5 năm	17.500.097.568	28.133.851.350
TÓNG CỘNG	1.230.360.772.331	1.145.719.261.390

29.3 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 19.2*) 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.

30. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
USD	13.873,09	364.668.043	14.131,21	368.499.563
EUR	79,10	2.383.898	79,10	2.400.582
		367.051.941		370.900.145

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng (*Thuyết minh số 3.1*) trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

			VND
	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Các khoản tương đương tiền	1.366.488.375.357	2.991.369.863	1.369.479.745.220
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	2.047.400.000.000	22.099.394.111	2.069.499.394.111
Phải thu ngắn hạn khác	25.615.267.834	(25.408.818.767)	206.449.067
Phải trả cổ tức	-	62.141.860.436	62.141.860.436
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	688.875.908	(318.054.793)	370.821.115
Phải trả ngắn hạn khác	76.968.706.059	(62.141.860.436)	14.826.845.623
	Kỳ trước (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Kỳ trước (được trình bày lại)
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tiền lãi và cổ tức đã nhận	343.624.059.446	(2.036.940.328)	341.587.119.118
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	3.071.487.227.838	6.569.264.438	3.078.056.492.276
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	2.420.451.322.641	4.532.324.110	2.424.983.646.751

32. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 04/2026/NQ-ĐHĐCĐ-REE ngày 10 tháng 7 năm 2026 và Nghị quyết HĐQT số 34/2026/NQ-HĐQT-REE, Cổ đông và HĐQT của Công ty đã thông qua kế hoạch phát hành 500.000 cổ phiếu ESOP cho người lao động.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán riêng giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Phê duyệt, ngày 21 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Phạm Thị Ngọc Trang

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Hồ Trần Diệu Linh

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Ngọc Thái Bình

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn