

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



**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 2025



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng 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 - 46

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 14 tháng 7 năm 2025 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 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 Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Chủ tịch	đảm nhiệm vị trí Chủ tịch kể từ ngày 9 tháng 4 năm 2025
Ông Alain Xavier Cany	Thành viên	thời giữ vị trí Chủ tịch kể từ ngày 9 tháng 4 năm 2025
Ông Ashok Ramachandran	Phó chủ tịch	thời giữ vị trí Chủ tịch kể từ ngày 9 tháng 4 năm 2025
Ông Huỳnh Thanh Hải	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Thành viên	từ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2025
Bà Hsu Hai Yeh	Thành viên	
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	
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:

Ông Ashok Ramachandran	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Tổng Giám đốc	thời giữ từ ngày 9 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Quang Quyền	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Ashok Ramachandran	từ ngày 15 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	đến ngày 14 tháng 4 năm 2025

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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 cho từng năm tài chính 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 2025, 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 trong báo cáo tài chính riêng kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng 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. Ngoài ra, Công ty đang trong quá trình 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 2025 đề ngày 10 tháng 3 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.

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:



Ashok Ramachandran
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2026



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/E-68633981

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 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 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.



Shape the future
with confidence

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 2025, 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



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.539.379.561.252	3.908.060.422.296
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.375.071.368.366	3.071.487.227.838
111	1. Tiền		8.582.993.009	12.536.232.446
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.366.488.375.357	3.058.950.995.392
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	12	3.118.979.885.453	718.624.767.005
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.071.767.934.251	719.447.975.803
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(188.048.798)	(823.208.798)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.047.400.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		42.953.560.992	115.541.972.678
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	17.191.568.864	13.907.712.325
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.860.796.001	8.089.185.200
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	27	-	88.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	25.615.267.834	7.259.146.860
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(1.714.071.707)	(1.714.071.707)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.374.746.441	2.406.454.775
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.374.746.441	2.406.454.775
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		15.955.327.141.258	12.272.536.884.886
220	I. Tài sản cố định		20.807.852.114	15.933.026.386
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	10.974.310.859	9.767.296.567
222	Nguyên giá		36.817.092.062	33.227.434.653
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(25.842.781.203)	(23.460.138.086)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	9.833.541.255	6.165.729.819
228	Nguyên giá		16.449.448.449	12.054.448.449
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.615.907.194)	(5.888.718.630)
230	II. Bất động sản đầu tư	10	1.866.804.275.759	1.877.018.579.643
231	1. Nguyên giá		2.906.847.197.824	2.785.372.624.772
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.040.042.922.065)	(908.354.045.129)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		12.586.526.280	113.762.491.894
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	12.586.526.280	113.762.491.894
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	12	14.043.833.221.720	10.260.829.221.720
251	1. Đầu tư vào công ty con		14.043.833.221.720	10.260.829.221.720
260	V. Tài sản dài hạn khác		11.295.265.385	4.993.565.243
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	9.796.964.557	4.179.556.661
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	26.3	1.498.300.828	814.008.582
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		20.494.706.702.510	16.180.597.307.182

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.448.049.871.463	3.553.820.165.048
310	I. Nợ ngắn hạn		424.165.425.554	422.260.691.620
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	72.964.457.676	90.148.823.099
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.624.286.376	4.028.519.733
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	22.585.159.228	15.793.090.689
314	4. Phải trả người lao động		8.788.134.932	3.267.450.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	86.898.567.063	83.502.511.261
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		688.875.908	539.636.366
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	76.968.706.059	71.333.422.172
320	8. Vay ngắn hạn	18	153.647.238.312	153.647.238.300
330	II. Nợ dài hạn		3.023.884.445.909	3.131.559.473.428
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	218.020.060.476	175.877.562.499
338	2. Vay dài hạn	18	2.805.864.385.433	2.955.681.910.929
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		17.046.656.831.047	12.626.777.142.134
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	17.046.656.831.047	12.626.777.142.134
411	1. Vốn cổ phần		5.416.581.390.000	4.710.134.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.416.581.390.000	4.710.134.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.012.690.268.624	1.012.690.268.624
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		200.979.473.252	200.979.473.252
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		10.416.405.699.171	6.702.973.400.258
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		5.525.512.610.258	5.957.792.143.282
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		4.890.893.088.913	745.181.256.976
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		20.494.706.702.510	16.180.597.307.182



Phạm Thị Ngọc Trang
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 10 tháng 3 năm 2026



Ashok Ramachandran
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.1	812.125.929.669	747.767.938.780
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	21, 25	(280.217.184.297)	(218.641.480.044)
20	3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		531.908.745.372	529.126.458.736
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	4.772.618.533.933	603.766.130.581
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	22	(241.047.735.935) (237.550.204.863)	(219.126.894.275) (214.827.842.129)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23, 25	(101.264.980.242)	(115.811.206.507)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.962.214.563.128	797.954.488.535
31	8. Thu nhập khác	24	1.164.081.573	12.051.920.239
32	9. Chi phí khác	24	(2.141.647.181)	-
40	10. Lợi nhuận khác	24	(977.565.608)	12.051.920.239
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.961.236.997.520	810.006.408.774
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(71.028.200.853)	(64.152.974.180)
52	13. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	26.3	684.292.246	(672.177.618)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		4.890.893.088.913	745.181.256.976

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 10 tháng 3 năm 2026



Phạm Thị Ngọc Trang
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh
Kế toán trưởng



Ashok Ramachandran
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		4.961.236.997.520	810.006.408.774
02	Khấu hao và hao mòn		136.157.213.935	97.564.383.109
03	Hoàn nhập dự phòng		(635.160.000)	-
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		144.735.081	236.146.621
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(4.763.757.602.079)	(594.525.797.659)
06	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	22	241.379.917.671	218.657.554.937
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		574.526.102.128	531.938.695.782
09	Giảm các khoản phải thu		2.666.385.879	10.029.501.059
11	Tăng các khoản phải trả		48.406.658.288	10.606.900.669
12	Tăng chi phí trả trước		(5.617.407.896)	(1.749.178.037)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(352.319.958.448)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(237.844.112.911)	(217.869.631.431)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(65.430.944.243)	(69.023.319.871)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(35.613.277.203)	263.932.968.171
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(43.460.143.447)	(430.214.485.264)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		30.000.000	450.000.000
23	Chi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng và cho vay		(2.509.800.000.000)	(1.401.385.754.369)
24	Tất toán tiền gửi có kỳ hạn và thu hồi cho vay		550.400.000.000	1.566.985.754.369
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.783.004.000.000)	(8.000.000.000)
27	Tiền lãi và cổ tức đã nhận		4.745.070.677.886	1.657.270.320.740
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(1.040.763.465.561)	1.385.105.835.476
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	10.079.150.000
33	Tiền thu từ đi vay	18	-	615.412.547.627
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(153.647.238.292)	(70.714.285.714)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	19.3	(466.404.063.180)	(407.240.685.680)
40	Lưu chuyển tiền (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(620.051.301.472)	147.536.726.233

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(1.696.428.044.236)	1.796.575.529.880
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.071.487.227.838	1.274.892.147.090
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		12.184.764	19.550.868
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.375.071.368.366	3.071.487.227.838



Phạm Thị Ngọc Trang
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh
Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 10 tháng 3 năm 2026



Ashok Ramachandran
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 14 tháng 7 năm 2025 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 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 Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 41 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 43 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

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 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. Ngoài ra, 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 2025 để ngày 10 tháng 3 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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.

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("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 từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.3 Tài sản cố định hữu hình

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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)

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.15 Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và chò năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 (tiếp theo)

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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	22.860.440	15.621.847
Tiền gửi ngân hàng	8.560.132.569	12.520.610.599
Các khoản tương đương tiền (*)	1.366.488.375.357	3.058.950.995.392
TỔNG CỘNG	1.375.071.368.366	3.071.487.227.838

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng và tổ chức tài chính 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	8.408.566.850	5.878.113.023
Khách hàng khác	8.783.002.014	8.029.599.302
TỔNG CỘNG	17.191.568.864	13.907.712.325
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.714.071.707)	(1.714.071.707)
GIÁ TRỊ THUẦN	15.477.497.157	12.193.640.618
Trong đó:		
Bên khác	15.478.711.722	11.495.125.398
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.712.857.142	2.412.586.927

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	1.714.071.707	2.148.599.673
Trừ: Xóa sổ dự phòng trong năm	-	(434.527.966)
Số cuối năm	1.714.071.707	1.714.071.707

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Schindler Việt Nam	893.025.000	-
Viện Năng Lượng	634.500.000	834.500.000
Khác	333.271.001	7.254.685.200
TỔNG CỘNG	1.860.796.001	8.089.185.200

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu lãi tiền gửi	25.408.818.767	6.751.894.574
Tạm ứng đầu tư dự án	206.449.067	287.382.188
Khác	-	219.870.098
TỔNG CỘNG	25.615.267.834	7.259.146.860
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	182.630.136
Bên khác	25.615.267.834	7.076.516.724

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CỐ 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>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	11.734.597.518	11.838.029.828	2.668.861.515	6.985.945.792	33.227.434.653
Mua mới trong năm	-	4.899.000.000	49.162.727	-	4.948.162.727
Thanh lý	-	(1.358.505.318)	-	-	(1.358.505.318)
Số cuối năm	11.734.597.518	15.378.524.510	2.718.024.242	6.985.945.792	36.817.092.062
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	9.769.763.273	4.137.023.145	1.478.246.477	-	15.385.032.895
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	10.272.144.257	10.027.751.440	1.988.379.152	1.171.863.237	23.460.138.086
Khấu hao trong năm	752.929.806	1.283.657.241	307.372.228	1.397.189.160	3.741.148.435
Thanh lý	-	(1.358.505.318)	-	-	(1.358.505.318)
Số cuối năm	11.025.074.063	9.952.903.363	2.295.751.380	2.569.052.397	25.842.781.203
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	1.462.453.261	1.810.278.388	680.482.363	5.814.082.555	9.767.296.567
Số cuối năm	709.523.455	5.425.621.147	422.272.862	4.416.893.395	10.974.310.859

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính 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 năm	11.592.038.449	462.410.000	12.054.448.449
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	4.395.000.000	4.395.000.000
Số cuối năm	11.592.038.449	4.857.410.000	16.449.448.449
<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
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	5.426.308.630	462.410.000	5.888.718.630
Hao mòn trong năm	322.001.064	405.187.500	727.188.564
Số cuối năm	5.748.309.694	867.597.500	6.615.907.194
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	6.165.729.819	-	6.165.729.819
Số cuối năm	5.843.728.755	3.989.812.500	9.833.541.255

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND			
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	1.999.669.796.643	785.156.375.128	546.453.001	2.785.372.624.772
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	85.546.515.098	35.928.057.954	-	121.474.573.052
Số cuối năm	2.085.216.311.741	821.084.433.082	546.453.001	2.906.847.197.824
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	110.897.974.625	233.785.237.644	546.453.001	345.229.665.270
<i>Thế chấp (Thuyết minh số 18)</i>	292.121.236.061	-	-	292.121.236.061
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	573.757.348.619	334.050.243.509	546.453.001	908.354.045.129
Khấu hao trong năm	75.732.067.320	55.956.809.616	-	131.688.876.936
Số cuối năm	649.489.415.939	390.007.053.125	546.453.001	1.040.042.922.065
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	1.425.912.448.024	451.106.131.619	-	1.877.018.579.643
Số cuối năm	1.435.726.895.802	431.077.379.957	-	1.866.804.275.759

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 2025. 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 2025 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
Khác	12.586.526.280	18.335.581.155
TỔNG CỘNG	12.586.526.280	113.762.491.894

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 12.1)	1.071.767.934.251	719.447.975.803
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 12.1)	(188.048.798)	(823.208.798)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 12.2)	2.047.400.000.000	-
Giá trị còn lại của các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	3.118.979.885.453	718.624.767.005
Dài hạn		
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 12.3)	14.043.833.221.720	10.260.829.221.720
Giá trị còn lại của các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14.043.833.221.720	10.260.829.221.720
TỔNG CỘNG	17.162.813.107.173	10.979.453.988.725

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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	-	1.197.478.971.000	696.212.625.000	-	1.165.818.420.000	
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	(188.048.798)	23.047.302.005	23.235.350.803	(823.208.798)	22.412.142.005	
TỔNG CỘNG	1.071.767.934.251	(188.048.798)	1.572.846.231.453	719.447.975.803	(823.208.798)	1.188.230.562.005	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

12.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

(*) Các khoản trái phiếu kể trên được nắm giữ vì mục đích kinh doanh của Công ty. Chi tiết được trình bày như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Tổ chức phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Mục đích	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	NLG	198.597.304.400	Ngày 5 tháng 6 năm 2028	11%	Tăng quy mô vốn hoạt động	Tín chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội	SHS	100.000.000.000	Ngày 14 tháng 8 năm 2026	7%	Tăng quy mô vốn hoạt động	Tín chấp
Công ty TNHH Quản lý Quỹ SSI	BCM	53.722.654.048	Ngày 14 tháng 8 năm 2027	Lãi suất thả nổi (4,4) + Lãi suất tham chiếu	Tăng quy mô vốn hoạt động	Tín chấp

12.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng (*)	2.047.400.000.000	-

(*) Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và dưới mười hai (12) tháng và thời hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng, hưởng lãi suất bình quân khoảng từ 6,0%/năm đến 7,1%/năm.

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị đầu tư		
	(%)	VND	(%)	VND		
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	90,91	150.001.353.000	91,15	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	170.258.196.720	99,99	153.258.196.720	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	10.500.000.000.000	100,00	7.248.000.000.000	TP HCM - Việt Nam	Điện
Công ty TNHH Điện Gió REE Duyên Hải 2 (**)	100,00	196.000.000.000	-	-	Tỉnh Vĩnh Long – Việt Nam	Điện
Công ty TNHH Điện Gió REE Duyên Hải 3 (**)	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		14.043.833.221.720		10.260.829.221.720		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 (tiếp theo)

(*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn vào REE Energy với giá trị 3.252.000.000.000 VND bằng tiền qua đó tăng vốn điều lệ từ 7.248.000.000.000 VND lên 10.500.000.000.000 VND. Theo đó, REE Energy đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 6 ngày 17 tháng 11 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn kể trên.

(**) Trong năm, Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 30/2025/NQ-HĐQT-REE ngày 16 tháng 10 năm 2025 về việc thành lập Công ty TNHH Điện gió REE Duyên Hải 2 ("DHWP2") để thực hiện Dự án Nhà máy điện gió V1-3 giai đoạn 2 và Công ty TNHH Điện gió REE Duyên Hải 3 ("DHWP3") để thực hiện Dự án Nhà máy điện gió V1-5 và V1-6 giai đoạn 2. Theo đó:

- Công ty đã thành lập DHWP2 với vốn điều lệ ban đầu là 30.000.000.000 VND, và đã được Sở Tài chính tỉnh Vĩnh Long cấp GCNĐKDN lần đầu vào ngày 16 tháng 10 năm 2025. Sau đó, DHWP2 đã điều chỉnh tăng vốn điều lệ lên 196.000.000.000 VND theo giấy GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 16 tháng 12 năm 2025; và
- Công ty đã thành lập DHWP3 với vốn điều lệ ban đầu là 50.000.000.000 VND, và đã được Sở Tài chính tỉnh Vĩnh Long cấp GCNĐKDN lần đầu vào ngày 16 tháng 10 năm 2025. Sau đó, DHWP3 đã điều chỉnh tăng vốn điều lệ lên 318.000.000.000 VND theo GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 16 tháng 12 năm 2025.

Công ty đã hoàn tất việc góp vốn điều lệ bằng tiền vào hai công ty kể trên.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sửa chữa và cải tạo	9.660.500.969	3.704.683.414
Chi phí khác	136.463.588	474.873.247
TỔNG CỘNG	9.796.964.557	4.179.556.661

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	48.959.670.379	57.063.602.150
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	3.917.022.065
Khác	1.000.124.534	7.350.702.600
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	24.004.787.297	33.085.220.949
TỔNG CỘNG	72.964.457.676	90.148.823.099

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	304.389.150	80.353.934.315	(79.230.409.764)	1.427.913.701
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.667.920.946	71.028.200.853	(65.430.944.243)	20.265.177.556
Thuế thu nhập cá nhân	820.780.593	19.317.104.107	(19.245.816.729)	892.067.971
Khác	-	2.342.350.329	(2.342.350.329)	-
TỔNG CỘNG	15.793.090.689	173.041.589.604	(166.249.521.065)	22.585.159.228

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	79.427.309.300	79.752.925.682
Chi phí khác	7.471.257.763	3.749.585.579
TỔNG CỘNG	86.898.567.063	83.502.511.261

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	76.968.706.059	71.333.422.172
Cổ tức phải trả	62.141.860.436	57.532.523.616
Chi phí dịch vụ quản lý	11.788.479.010	8.538.344.272
Các khoản phải trả khác	3.038.366.613	5.262.554.284
Dài hạn	218.020.060.476	175.877.562.499
Nhận đặt cọc tiền thuê văn phòng	218.020.060.476	175.877.562.499
TỔNG CỘNG	294.988.766.535	247.210.984.671
<i>Trong đó:</i>		
Bên khác	283.200.287.525	238.672.640.399
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	11.788.479.010	8.538.344.272

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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
Vay ngắn hạn	153.647.238.300	-	(153.647.238.292)	153.647.238.304	-	153.647.238.312
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18.1)	153.647.238.300	-	(153.647.238.292)	153.647.238.304	-	153.647.238.312
Vay dài hạn	2.955.681.910.929	-	-	(153.647.238.304)	3.829.712.808	2.805.864.385.433
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 18.1)	653.000.762.151	-	-	(153.647.238.304)	-	499.353.523.847
Trái phiếu thường trong nước (Thuyết minh số 18.2)	2.302.681.148.778	-	-	-	3.829.712.808	2.306.510.861.586
TỔNG CỘNG	3.109.329.149.229	-	(153.647.238.292)	-	3.829.712.808	2.959.511.623.745

Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng và trái phiếu thường trong nước chịu lãi suất tương ứng từ 6,91%/năm đến 7,0%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Vay dài hạn từ ngân hàng

Mục đích của khoản vay nhằm thanh toán tổng chi phí đầu tư xây dựng Dự án phát triển khu văn phòng Etown 6 tọa lạc tại cụm văn phòng E-Town có địa chỉ tại số 364 Cộng Hòa, Phường Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. 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	653.000.762.159	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	653.000.762.159		
Trong đó:			
Vay dài hạn	499.353.523.847		
Vay dài hạn đến hạn trả	153.647.238.312		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18.2 Trái phiếu thường trong nước

Chi tiết của các trái phiếu này vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày như sau:

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</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	26.807.989.656
TỔNG CỘNG	<u>2.306.510.861.586</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Vay dài hạn trái phiếu</i>	2.306.510.861.586

- (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 Mường Hum thuộc sở hữu của Công ty TNHH Năng lượng REE.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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
Năm trước:						
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)
Số cuối năm	<u>4.710.134.000.000</u>	<u>1.012.690.268.624</u>	<u>-</u>	<u>200.979.473.252</u>	<u>6.702.973.400.258</u>	<u>12.626.777.142.134</u>
Năm nay:						
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	-	4.890.893.088.913	4.890.893.088.913
Cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(471.013.400.000)	(471.013.400.000)
Số cuối năm	<u>5.416.581.390.000</u>	<u>1.012.690.268.624</u>	<u>-</u>	<u>200.979.473.252</u>	<u>10.416.405.699.171</u>	<u>17.046.656.831.047</u>

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 02/2025/ĐHĐCĐ-NQ ngày 1 tháng 4 năm 2025, cổ đông của Công ty đã thông qua việc chia cổ tức 25% cho năm 2024 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 26 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc chi trả cổ tức bằng tiền trong năm 2025 và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức. Công ty cũng đã được Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn bằng cổ phiếu thông qua việc cấp GCNĐKDN lần thứ 35 vào ngày 14 tháng 7 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	541.658.139	471.013.400
Cổ phiếu phổ thông	541.658.139	471.013.400
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	541.658.139	471.013.400

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
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	4.710.134.000.000	4.097.142.600.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	706.447.390.000	612.991.400.000
Số cuối năm	5.416.581.390.000	4.710.134.000.000
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố bằng cổ phiếu	706.447.390.000	612.991.400.000
Cổ tức đã công bố bằng tiền	471.013.400.000	408.706.345.000
Cổ tức đã trả bằng tiền trong năm	466.404.063.180	407.240.685.680
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu trong năm	706.447.390.000	612.991.400.000

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp và doanh thu thuần	812.125.929.669	747.767.938.780
Trong đó:		
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và các dịch vụ có liên quan	812.125.929.669	747.767.938.780
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	753.235.058.770	702.012.470.205
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 27)	58.890.870.899	45.755.468.575

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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	4.622.215.274.228	498.966.928.372
Lãi tiền gửi	141.512.327.851	95.410.387.999
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	8.806.853.736	9.361.510.031
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	84.078.118	27.304.179
TỔNG CỘNG	4.772.618.533.933	603.766.130.581

21. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng và các dịch vụ có liên quan	280.217.184.297	218.641.480.044

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	241.379.917.671	218.657.554.937
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	144.735.081	236.146.621
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(635.160.000)	-
Khác	158.243.183	233.192.717
TỔNG CỘNG	241.047.735.935	219.126.894.275

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	56.264.864.895	48.487.589.243
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	39.044.648.333	42.049.612.304
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.645.940.391	6.189.111.949
Chi phí khác	309.526.623	19.084.893.011
TỔNG CỘNG	101.264.980.242	115.811.206.507

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	1.164.081.573	12.051.920.239
Thu từ đền bù hợp đồng	878.283.480	6.068.061.782
Thu nhập từ thanh lý tài sản	30.000.000	148.481.288
Khác	255.798.093	5.835.377.169
Chi phí khác	(2.141.647.181)	-
Các khoản phạt	(2.131.021.181)	-
Khác	(10.626.000)	-
(LỖ)/ LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	(977.565.608)	12.051.920.239

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	185.514.105.485	169.315.821.188
Khấu hao và hao mòn	136.157.213.935	97.564.383.109
Chi phí nhân viên	56.264.864.895	48.487.589.243
Khác	3.545.980.224	19.084.893.011
TỔNG CỘNG	381.482.164.539	334.452.686.551

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	71.028.200.853	64.152.974.180
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(684.292.246)	672.177.618
TỔNG CỘNG	70.343.908.607	64.825.151.798

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.961.236.997.520	810.006.408.774
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	992.247.399.504	162.001.281.755
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Thu nhập cổ tức không chịu thuế TNDN	(924.443.054.846)	(99.793.385.674)
Các khoản chi phí không được trừ	2.539.563.949	2.617.255.717
Chi phí thuế TNDN	70.343.908.607	64.825.151.798

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			
	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.251.740.691	504.684.928	747.055.763	(559.386.854)
Dự phòng nợ khó đòi	73.764.902	138.015.667	(64.250.765)	(112.830.204)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(2.436.953)	(3.924.201)	1.487.248	39.440
Khác	175.232.188	175.232.188	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	1.498.300.828	814.008.582		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			684.292.246	(672.177.618)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 2025 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 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 gián tiếp
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 GE Tây Nguyên	Công ty con gián tiếp
	(từ ngày 26 tháng 7 năm 2025)
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 Điện gió REE Duyên Hải 2	Công ty con
	(từ ngày 16 tháng 10 năm 2025)
Công ty TNHH Điện gió REE Duyên Hải 3	Công ty con
	(từ ngày 16 tháng 10 năm 2025)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Tín Hiệu Xanh	Công ty con
Công ty TNHH Nước sạch REE	Công ty con
Công ty TNHH TK Cộng	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH REE Digital	Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác của Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Trung	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Bình Điền	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Sử Pán 2	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Ninh Bình	Công ty liên kết gián tiếp (đến ngày 17 tháng 1 năm 2025)
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 Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước Suối Dầu	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Định	Công ty liên kết gián tiếp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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:

			VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	Công ty con	Thu nhập cổ tức	120.588.957.287	17.338.546.426
		Phí xây dựng	9.937.524.788	195.207.829.481
		Doanh thu cho thuê	4.264.913.947	6.572.360.603
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E ("REE Tech")	Công ty con	Thu nhập cổ tức	2.994.007.482	-
		Doanh thu cho thuê	1.480.628.146	1.292.926.261
		Mua hàng hóa	38.439.999	-
		Thu hồi khoản vay	-	6.600.000.000
		Lãi cho vay	-	330.904.109
Công ty TNHH Sản xuất và Dịch vụ REEPRO	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	210.612.245	-
		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	Thu nhập cổ tức	210.000.000.000	-
		Thu hồi khoản vay	88.000.000.000	20.000.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	1.693.767.124	5.724.246.577
		Doanh thu dịch vụ	149.183.673	-
		Cho vay	-	58.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	13.016.159.362	12.066.845.220

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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)

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Hải	Công ty con gián tiếp	Chi phí thuê	497.610.000	900.809.888
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	82.475.632.301	67.897.919.688
		Doanh thu dịch vụ	33.508.006.957	33.171.345.149
		Thu nhập cổ tức	33.159.062.024	40.756.071.718
		Phí xây dựng	4.299.921.435	3.008.599.165
		Phí cung cấp dịch vụ	776.127.180	-
Công ty Cổ phần Bất động sản REE New City	Công ty con	Góp vốn bằng tiền	17.000.000.000	8.000.000.000
Công ty TNHH Năng lượng REE	Công ty con	Thu nhập cổ tức	3.886.550.000.000	29.949.748.940
		Góp vốn	3.252.000.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ	159.010.955	104.929.717
		Phí dịch vụ	-	4.699.200
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
Công ty TNHH Điện Gió REE Trà Vinh	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	140.408.163	129.580.000
		Thu nhập từ thanh lý tài sản	30.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Mặt trời REE	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	876.763.428	751.363.842
Công ty Cổ phần Thủy điện Trà Khúc 2	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	4.116.328	2.823.587
Công ty Cổ phần Điện gió Duyên Hải	Công ty con gián tiếp	Thu nhập từ thanh lý tài sản	-	450.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
				Năm trước
Công ty TNHH Điện gió REE Duyên Hải 2	Công ty con	Góp vốn	196.000.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ	389.309.764	-
Công ty TNHH Điện gió REE Duyên Hải 3	Công ty con	Góp vốn	318.000.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ	671.127.946	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	Công ty liên kết gián tiếp	Doanh thu cho thuê	3.341.619.788	3.228.230.280
Công ty TNHH Nước sạch REE	Công ty con	Thu nhập cổ tức	310.229.380.435	336.689.345.788
		Doanh thu dịch vụ	172.911.602	109.195.586
Công ty TNHH TK Cộg	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	506.098.595	171.372.989

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 2025 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 2025 và 31 tháng 12 năm 2024, 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 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 2025 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 với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn					
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	Cổng ty con	Doanh thu cho thuê	144.795.918	543.314.742	
Công ty TNHH Sản xuất và Dịch vụ REEPRO	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	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	-	
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 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	Cổng ty con	Doanh thu dịch vụ	78.979.591	-	
			1.712.857.142	2.412.586.927	
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Công ty TNHH Bất động sản REE	Công ty con	Cho vay	-	88.000.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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)

				VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	-	182.630.136	
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	Công ty con	Phí xây dựng	-	5.835.417.944	
Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Hải	Công ty con gián tiếp	Phí quản lý	99.000.000	-	
Công ty TNHH Quản lý và Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	23.905.787.297	27.249.803.005	
			24.004.787.297	33.085.220.949	
Phải trả ngắn hạn khác					
Công ty TNHH Quản lý và Khai thác Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	11.788.479.010	8.538.344.272	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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
Thù lao của Hội đồng Quản trị		10.320.000.000	10.710.000.000
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh (Chủ tịch từ ngày 9 tháng 4 năm 2025, trước đó là Thành viên đến ngày 8 tháng 4 năm 2025)	Chủ tịch	3.780.000.000	4.470.000.000
Ông Alain Xavier Cany (Phó Chủ tịch từ ngày 9 tháng 4 năm 2025, trước đó là Chủ tịch đến ngày 8 tháng 4 năm 2025)	Phó chủ tịch	2.340.000.000	2.040.000.000
Bà Hsu Hai Yeh	Thành viên	1.200.000.000	1.200.000.000
Ông Ashok Ramachandran (bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2025)	Thành viên	-	-
Ông Huỳnh Thanh Hải (từ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2025)	Thành viên	-	-
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Thành viên	-	-
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
Tiền lương và thưởng của Ban Tổng Giám đốc		20.777.647.446	18.302.192.000
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh (từ nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2025)	Tổng Giám đốc	2.706.521.740	832.192.000
Ông Ashok Ramachandran (bổ nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2025)	Tổng Giám đốc	10.443.549.948	-
Ông Lê Nguyễn Minh Quang (từ ngày 1 tháng 7 năm 2024 đến ngày 21 tháng 11 năm 2024)	Tổng Giám đốc	-	3.750.000.000
Ông Huỳnh Thanh Hải (từ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2024)	Tổng Giám đốc	-	7.000.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Phó Tổng Giám đốc	3.512.575.758	2.860.000.000
Ông Nguyễn Quang Quyền	Phó Tổng Giám đốc	4.115.000.000	3.860.000.000
TỔNG CỘNG		31.097.647.446	29.012.192.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	474.660.900.765	498.663.621.878
Trên 1 đến 5 năm	642.924.509.275	535.586.221.715
Trên 5 năm	28.133.851.350	47.943.014.196
TỔNG CỘNG	<u>1.145.719.261.390</u>	<u>1.082.192.857.789</u>

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. 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	14.131,21	368.499.563	14.652,21	369.982.954
EUR	79.10	2.400.582	79.10	2.065.567
		<u>370.900.145</u>		<u>372.048.521</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 02/2026/NQ-HĐQT-REE ngày 2 tháng 2 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc tạm ứng cổ tức năm 2025 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 2025 lần lượt vào ngày 27 tháng 2 năm 2026 và ngày 3 tháng 4 năm 2026.

Theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 03/2026/NQ-HĐQT-REE ngày 4 tháng 2 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành 500.000 cổ phiếu bán cho nhân viên quản lý theo chương trình lựa chọn cho người lao động.

Theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 04/2026/NQ-HĐQT-REE ngày 2 tháng 3 năm 2026, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua việc chấp thuận việc Công ty TNHH Năng lượng REE ("REE Energy"), công ty con của Công ty, nhận chuyển nhượng theo tỷ lệ tối đa 100% cổ phần tại Công ty Cổ phần Điện gió Phú Cường ("ĐG Phú Cường"). Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, REE Energy đã hoàn tất thủ tục việc nhận chuyển nhượng 90% tỷ lệ sở hữu tại ĐG Phú Cường từ cổ đông hiện hữu. Theo đó, ĐG Phú Cường đã trở thành công ty con của REE Energy kể từ ngày hoàn tất việc chuyển nhượng nêu trên.

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 10 tháng 3 năm 2026



Phạm Thị Ngọc Trang
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh
Kế toán trưởng



Ashok Ramachandran
Tổng Giám đốc

