

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 72

CO
CO
CO
CO
CO

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 Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 1506/GP-UB ngày 25 tháng 12 năm 1993 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp và theo GCNĐKDN 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 và các công ty con ("Nhóm Công ty") là dịch vụ cơ điện công trình (M&E), sản xuất, lắp ráp và kinh doanh hệ thống điều hòa không khí, phát triển, quản lý bất động sản, sản xuất, truyền tải và phân phối điện 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 Thành viên	đảm nhiệm vị trí Chủ tịch kể từ ngày 9 tháng 4 năm 2025
Ông Alain Xavier Cany	Phó chủ tịch Chủ tịch	thôi giữ vị trí Chủ tịch kể từ ngày 9 tháng 4 năm 2025
Ông Ashok Ramachandran	Thành viên	bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2025
Ông Huỳnh Thanh Hải	Thành viên	từ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Thành viên	
Bà Hsu Hai Yeh	Thành viên	
Ông Mark Andrew Hutchinson	Thành viên độc lập	
Ông Đỗ Lê Hùng	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	thôi giữ vị trí từ ngày 9 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Quang Quyền	Phó Tổng Giám đốc	

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh

từ ngày 15 tháng 4 năm 2025
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 hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Ashok Ramachandran
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2026



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

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 11605564-68633981/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 10 tháng 3 năm 2026, và được trình bày từ trang 6 đến trang 72 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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 HỢP NHẤT
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		13.701.485.517.767	11.285.775.224.595
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	3.045.832.588.034	5.635.908.856.765
111	1. Tiền		371.188.871.413	274.412.751.197
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.674.643.716.621	5.361.496.105.568
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	17	4.651.697.807.437	1.060.073.372.989
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.085.462.540.235	733.142.581.787
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		3.566.423.316.000	327.754.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.191.906.734.821	3.129.681.988.376
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.077.036.371.013	2.611.501.498.723
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	413.769.802.270	243.554.086.604
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	6	696.477.226.006	416.672.074.333
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	585.324.013.920	326.543.621.266
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(580.700.678.388)	(468.589.292.550)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.523.627.823.536	1.276.815.964.044
141	1. Hàng tồn kho		1.583.041.906.325	1.379.188.278.200
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(59.414.082.789)	(102.372.314.156)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		288.420.563.939	183.295.042.421
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		14.895.657.161	14.228.949.938
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		265.008.771.212	155.706.486.002
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	8.516.135.566	13.359.606.481

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		26.373.366.190.770	25.076.564.658.982
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		107.672.573.473	36.440.426.781
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	12	72.924.300.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	34.748.273.473	36.440.426.781
220	II. Tài sản cố định		14.129.557.344.272	13.961.348.221.477
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	14.059.147.815.133	13.890.331.971.058
222	Nguyên giá		23.730.768.683.275	22.462.780.188.998
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.671.620.868.142)	(8.572.448.217.940)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	70.409.529.139	71.016.250.419
228	Nguyên giá		100.012.859.411	95.384.900.227
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(29.603.330.272)	(24.368.649.808)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	2.478.048.502.242	2.542.405.763.957
231	1. Nguyên giá		3.986.034.652.161	3.858.506.064.506
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.507.986.149.919)	(1.316.100.300.549)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.433.186.799.680	1.452.578.743.086
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	2.433.186.799.680	1.452.578.743.086
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	6.311.835.983.854	6.198.537.115.816
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		6.045.986.072.250	5.932.687.204.212
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		265.849.911.604	265.849.911.604
260	VI. Tài sản dài hạn khác		913.064.987.249	885.254.387.865
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	361.980.341.948	357.349.937.409
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	125.485.883.694	76.103.197.992
263	3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		9.794.245.637	9.249.017.074
269	4. Lợi thế thương mại	18	415.804.515.970	442.552.235.390
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		40.074.851.708.537	36.362.339.883.577

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		15.278.313.579.883	13.907.555.789.461
310	I. Nợ ngắn hạn		5.147.199.579.595	4.070.052.841.712
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	1.258.077.752.521	724.470.552.917
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	1.187.766.629.931	998.575.490.194
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	307.607.004.457	170.638.219.929
314	4. Phải trả người lao động		98.358.213.595	59.977.929.884
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	705.931.552.154	645.493.649.691
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	5.267.805.121	4.628.851.103
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	89.627.758.116	181.603.203.070
320	8. Vay ngắn hạn	25	1.472.604.495.027	1.254.303.152.582
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	26	11.678.880.397	23.109.698.971
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.279.488.276	7.252.093.371
330	II. Nợ dài hạn		10.131.114.000.288	9.837.502.947.749
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	-	136.363.638
337	2. Phải trả dài hạn khác	24	508.102.065.286	460.361.037.907
338	3. Vay dài hạn	25	9.379.675.887.231	9.142.740.044.801
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	188.864.158.403	188.943.201.015
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26	54.471.889.368	45.322.300.388
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		24.796.538.128.654	22.454.784.094.116
410	I. Vốn chủ sở hữu		24.796.538.128.654	22.454.784.094.116
411	1. Vốn cổ phần	27.1	5.416.581.390.000	4.710.134.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	27.1	5.416.581.390.000	4.710.134.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27.1	1.012.946.230.624	1.012.946.230.624
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	27.1	413.029.494.152	415.591.264.689
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	14.103.538.019.129	12.761.421.317.915
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		11.574.412.202.868	10.768.035.465.266
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		2.529.125.816.261	1.993.385.852.649
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27.4	3.850.442.994.749	3.554.691.280.888
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		40.074.851.708.537	36.362.339.883.577



Phạm Thị Uyên Phương
Người lập



Hồ Trần Diệu Lynh
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 HỢP NHẤT
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 bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	10.025.550.895.018	8.394.604.176.003
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(13.939.770.278)	(10.937.574.789)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	10.011.611.124.740	8.383.666.601.214
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(6.236.406.433.555)	(5.259.571.562.464)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.775.204.691.185	3.124.095.038.750
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	447.184.137.335	317.755.694.465
22	7. Chi phí tài chính	30	(740.460.894.272)	(790.736.452.795)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(687.711.539.661)	(737.977.126.660)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	17.3	839.661.492.013	717.040.007.469
25	9. Chi phí bán hàng	31	(119.704.387.237)	(118.200.239.690)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(655.042.423.158)	(577.607.076.180)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.546.842.615.866	2.672.346.972.019
31	12. Thu nhập khác	32	26.629.351.754	34.414.819.717
32	13. Chi phí khác	32	(53.754.519.703)	(19.155.196.434)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác	32	(27.125.167.949)	15.259.623.283
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.519.717.447.917	2.687.606.595.302
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(418.774.237.220)	(297.477.543.790)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.1	49.461.728.314	5.871.203.737

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (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
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		3.150.404.939.011	2.396.000.255.249
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		2.529.125.816.261	1.993.385.852.649
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		621.279.122.750	402.614.402.600
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.5	4.669	3.680
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.5	4.669	3.680

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2026



Phạm Thị Uyên Phương
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh
Kế toán trưởng



Ashok Ramachandran
Trưởng Giám đốc

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.519.717.447.917	2.687.606.595.302
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13, 14, 16, 18	1.384.897.357.200	1.298.493.472.359
03	Dự phòng		66.236.764.877	94.886.966.817
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		29.062.414.962	13.364.760
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.214.910.122.729)	(1.003.614.453.438)
06	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	30	691.541.252.469	741.806.839.468
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		4.476.545.114.696	3.819.192.785.268
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(986.310.653.486)	704.235.820.854
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(204.398.856.688)	29.619.952.766
11	Tăng các khoản phải trả		808.844.079.622	263.174.380.566
12	Tăng chi phí trả trước		(5.297.111.762)	(5.371.378.459)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(352.319.958.448)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(679.308.240.323)	(737.213.140.244)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(330.472.446.206)	(279.896.384.824)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(16.398.572.043)	(10.215.797.049)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.710.883.355.362	3.783.526.238.878
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(2.022.498.310.795)	(1.035.028.113.142)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		13.584.478.379	5.175.257.443
23	Gửi tiền kỳ hạn vào các ngân hàng và cho vay		(4.876.975.300.000)	(457.654.000.000)
24	Tắt toán tiền gửi kỳ hạn từ các ngân hàng và thu hồi cho vay		1.565.381.684.000	543.767.074.399
25	Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác		(320.061.629.422)	(303.795.229.453)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		133.726.919.112	173.730.186.148
27	Tiền lãi và cổ tức đã nhận		951.336.590.918	1.278.528.100.055
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(4.555.505.567.808)	204.723.275.450

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và góp vốn		85.712.048.558	27.719.600.000
33	Tiền thu từ đi vay		3.225.801.463.887	3.451.719.075.110
34	Tiền trả nợ gốc vay	25	(3.091.121.577.023)	(3.827.973.059.400)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ	27.2	(469.360.426.306)	(407.240.685.680)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(496.499.339.460)	(619.382.099.765)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(745.467.830.344)	(1.375.157.169.735)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(2.590.090.042.790)	2.613.092.344.593
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		5.635.908.856.765	3.022.796.235.406
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		13.774.059	20.276.766
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	3.045.832.588.034	5.635.908.856.765

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



Phạm Thị Uyên Phương
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh
Kế toán trưởng



Ashok Ramachandran
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 (“GCNĐKDN”) số 1506/GP-UB ngày 25 tháng 12 năm 1993 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp và theo GCNĐKDN 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 và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là dịch vụ cơ điện công trình (M&E), sản xuất, lắp ráp và kinh doanh hệ thống điều hòa không khí, phát triển, quản lý bất động sản, sản xuất, truyền tải, phân phối điện 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 công nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.001 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.947 người).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm ba mươi sáu (36) công ty con. Chi tiết trình bày như sau:

Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm
(1) Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	Thành phố Hồ Chí Minh	Cơ điện	90,91	91,15
(2) Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện máy	99,99	99,99
(3) Công ty TNHH Sản xuất và Dịch vụ REEPRO	Thành phố Hồ Chí Minh	Cơ điện	99,99	99,99
(4) Công ty TNHH Bất động sản REE	Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản	100,00	100,00
(5) Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai	Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản	73,99	73,99
(6) Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Hải	Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản	99,99	99,99
(7) Công ty Cổ phần Bất động sản Song Long (“Song Long”) (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản	70,00	70,00
(8) Công ty Cổ phần Bất động sản REE New City	Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản	99,99	99,99
(9) Công ty TNHH Quản Lý và Khai thác Bất động sản R.E.E	Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý văn phòng	100,00	100,00
(10) Công ty TNHH Năng lượng REE	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện	100,00	100,00
(11) Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Bà (ii)	Tỉnh Lào Cai	Thủy điện	60,42	60,42
(12) Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh (iii)	Tỉnh Gia Lai	Thủy điện	52,58	52,58

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm
(13) Công ty TNHH MTV Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật VSH	Tỉnh Gia Lai	Cung cấp dịch vụ	52,58	52,58
(14) Công ty Cổ phần Thủy điện Mường Hum (ii)	Tỉnh Lào Cai	Thủy điện	79,84	79,84
(15) Công ty Cổ phần Đầu Tư Thủy Điện Thác Bà 2	Tỉnh Lào Cai	Thủy điện	35,60	35,60
(16) Công ty Cổ phần Phát triển Điện Đồng Dương	Tỉnh Lai Châu	Thủy điện	99,99	99,99
(17) Công ty Cổ phần Thủy Điện Trà Khúc 2	Tỉnh Quảng Ngãi	Thủy điện	99,99	99,99
(18) Công ty Cổ phần Phong điện Thuận Bình (iv)	Tỉnh Lâm Đồng	Điện gió	50,00	50,00
(19) Công Ty TNHH Điện Gió REE Trà Vinh	Tỉnh Vĩnh Long	Điện gió	100,00	100,00
(20) Công ty Cổ phần Điện Gió Duyên Hải	Tỉnh Vĩnh Long	Điện gió	70,00	70,00
(21) Công ty TNHH Điện Gió REE Duyên Hải 2 (Thuyết minh số 4)	Tỉnh Vĩnh Long	Điện gió	100,00	-
(22) Công ty TNHH Điện Gió REE Duyên Hải 3 (Thuyết minh số 4)	Tỉnh Vĩnh Long	Điện gió	100,00	-
(23) Công ty TNHH REE SE Holdings	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	100,00	100,00
(24) Công ty Cổ phần Năng lượng Mặt trời REE	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	99,99	99,99
(25) Công ty TNHH Điện mặt trời Tân Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	99,99	99,99
(26) Công ty TNHH REE SE Ánh Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	99,99	99,99
(27) Công ty TNHH REE SE Hướng Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	99,99	99,99
(28) Công ty TNHH REE SE Thái Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	99,99	99,99
(29) Công ty Cổ phần Hạ tầng Điện nước Ewaco	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	51,00	51,00
(30) Công ty Cổ phần Điện mặt trời Thái Bình Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	50,99	50,99
(31) Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	Tỉnh Vĩnh Long	Kinh doanh điện	66,29	66,29
(32) Công ty CP GE Tây Nguyên (Thuyết minh số 4)	Tỉnh Quảng Ngãi	Thủy điện	99,99	-

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm
(33) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Tín Hiệu Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Cơ sở hạ tầng điện	100,00	100,00
(34) Công ty TNHH Nước sạch REE	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp nước	100,00	100,00
(35) Công ty TNHH TK Cộng	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ	65,00	65,00
(36) Công ty TNHH REE Digital	Thành phố Hồ Chí Minh	Công nghệ số	100,00	100,00

- (i) Song Long đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục giải thể công ty.
- (ii) 38.365.168 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Bà và 24.932.630 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thủy điện Mường Hum thuộc sở hữu của Nhóm Công ty được dùng để làm tài sản thế chấp cho các trái phiếu thường trong nước – REEH1929001 (Thuyết minh số 25.3).
- (iii) 15.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh thuộc sở hữu của Nhóm Công ty được dùng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 25.2).
- (iv) Toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phong điện Thuận Bình (“TBW”) thuộc sở hữu của Nhóm Công ty được dùng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 25.2). Ngoài ra, TBW đang được kiểm soát bởi Nhóm Công ty tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng Việt Nam Đồng (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 hợp nhất 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, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm 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 HỢP NHẤT (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)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng VND cũng là đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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.

Nhóm 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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa - Chi phí mua theo phương pháp nhập trước xuất trước.
- Thành phẩm và sản phẩm dở dang - Giá gốc thành phẩm và sản phẩm dở dang áp dụng phương pháp nhập trước xuất trước.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào ngày kết thúc năm tài chính.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Bất động sản tồn kho

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là bất động sản tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể, tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp tính theo giá đích danh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. 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 hợp nhất.

3.4 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

Trong trường hợp Nhóm 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất.

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 hợp nhất khi phát sinh.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là chi phí phát sinh để có được quyền sử dụng và được phân bổ đều theo thời gian của quyền sử dụng đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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 đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	36 - 50 năm
Phần mềm vi tính	1 - 3 năm
Tài sản cố định khác	5 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng vô thời hạn không cần trích khấu hao.

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản 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.

3.8 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.

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 Nhóm 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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất.

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 vào ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.9 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.

3.10 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 Nhóm 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 năm 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 hợp nhất khi phát sinh.

3.11 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 hợp nhất 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.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất.

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý vào ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý vào ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh nhỏ hơn phần sở hữu của bên mua thì khoản chênh lệch này được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là tối đa không quá mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con. Nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở công ty nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

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 chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư khác

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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 ghi 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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 khoản phải trả và trích trước

Các khoản phải trả và 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Các khoản dự phòng

Nhóm Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Nhóm Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Dự phòng chi phí bảo hành công trình lắp đặt

Dựa trên tình hình công trình lắp đặt cần sửa chữa trong quá khứ, Nhóm Công ty đã ghi nhận một khoản dự phòng cho chi phí bảo hành có thể phát sinh liên quan đến các công trình lắp đặt của Nhóm Công ty đã được hoàn thành trong năm. Nhóm Công ty tin rằng chi phí bảo hành đã dự phòng này sẽ được sử dụng phần lớn trong các năm tiếp theo. Nhóm Công ty ước tính chi phí dự phòng cho bảo hành dựa trên doanh số hiện tại và tùy thuộc vào điều khoản của từng hợp đồng.

3.16 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.

3.17 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 Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày của bảng cân đối kế toán 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Vào ngày kết thúc kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế vào 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 nơi Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 *Vốn cổ phần*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông 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 Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm 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.

3.19 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) 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.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

3.20 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 việc chuyển giao hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua .

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng cung cấp và lắp đặt có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án được xác nhận bởi khách hàng. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng cung cấp và lắp đặt đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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.

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.

Doanh thu từ tiền lãi

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

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 hợp nhất có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.21 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.22 *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 (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm 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.

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 giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hoặc thu nhập chịu thuế (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, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm 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 và thu nhập chịu thuế (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, chi nhánh, 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 chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận.

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 năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại 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 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
- Nhóm 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.

3.23 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

3.24 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

4.1 Giảm tỉ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại

Trong năm, REE Energy, công ty con của Nhóm Công ty, đã hoàn tất chuyển nhượng 250.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại ("NĐ Phả Lại"), công ty liên kết của Nhóm Công ty. Qua đó, tỉ lệ sở hữu tại NĐ Phả Lại giảm từ 20,13% xuống 20,12%.

4.2 Thoái vốn toàn bộ tại Công ty Cổ phần Nhiệt điện Ninh Bình

Trong năm, REE Energy, công ty con của Nhóm Công ty, đã hoàn tất việc thoái toàn bộ vốn tại Công ty Cổ phần Nhiệt điện Ninh Bình.

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM (tiếp theo)

4.3 Mua cổ phần tại Công ty Cổ phần GE Tây Nguyên

Vào ngày 26 tháng 7 năm 2025, REE Energy, công ty con của Nhóm Công ty, đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 11.499.800 cổ phần (tương đương 99,99% lợi ích) tại Công ty Cổ phần GE Tây Nguyên ("GE Tây Nguyên") từ các cổ đông hiện hữu với tổng giá phí là 150.000.000.000 VND.

Theo đó, GE Tây Nguyên đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày hoàn tất việc nhận chuyển nhượng nêu trên. Hoạt động chính của GE Tây Nguyên là đầu tư và triển khai dự án Nhà máy thủy điện.

Giá trị hợp lý tạm thời được xác định của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của GE Tây Nguyên vào ngày mua được trình bày dưới đây:

	<i>VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý tạm thời được xác định tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền	741.810.978
Các khoản phải thu	116.910.860
Tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang	307.541.957.902
Các tài sản khác	15.817.023
	308.416.496.763
Nợ phải trả	
Các khoản phải trả	8.763.058.626
Các khoản vay	195.608.000.000
	204.371.058.626
Tài sản thuần theo giá trị hợp lý tạm thời được xác định	104.045.438.137
<i>Trong đó:</i>	
<i>Phần tài sản thuần đã mua</i>	104.043.628.651
<i>Phần tài sản thuần thuộc các cổ đông không kiểm soát</i>	1.809.486
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	45.954.561.863
<i>Trong đó:</i>	
<i>Lợi thế thương mại của Nhóm Công ty</i>	45.948.262.749
<i>Lợi thế thương mại của các cổ đông không kiểm soát</i>	6.299.114
	150.000.000.000
Giá phí hợp nhất kinh doanh	
<i>Trong đó:</i>	
<i>Giá phí của Nhóm Công ty</i>	149.991.891.400
<i>Giá phí của các cổ đông không kiểm soát</i>	8.108.600
	VND
	Số tiền
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	741.810.978
Tiền chi để mua công ty con	150.000.000.000
	149.258.189.022

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM (tiếp theo)

4.4 Góp vốn thành lập Công ty TNHH Điện gió REE Duyên Hải 2 và Duyên Hải 3

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 30/2025/NQ-HDQT-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:

Nhóm 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

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

4.5 Giảm tỉ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (“SGR”) đã phát hành thêm 9.875.000 cổ phiếu riêng lẻ cho cổ đông chiến lược với giá phát hành là 40.000 VND/cổ phần. Theo đó, tỉ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại SGR giảm từ 28,87% xuống 24,79%.

Đồng thời, REE Land, công ty con của Nhóm Công ty, cũng đã hoàn tất chuyển nhượng 2.628.000 cổ phần tại SGR. Qua đó, tỉ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại SGR giảm từ 24,79% xuống 21,02%.

4.6 Mua thêm cổ phần tại Công ty Công ty Cổ phần Thủy điện Sừ Pán 2

Trong năm 2025, Công ty TNHH Năng lượng REE (“REE Energy”), công ty con của Nhóm Công ty, đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1.260.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Thủy điện Sừ Pán 2 (“SP2”) từ các cổ đông hiện hữu. Qua đó, tăng tỉ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại SP2 từ 28,88% lên 34,99%.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.912.699.122	637.097.873
Tiền gửi ngân hàng	368.276.172.291	273.775.653.324
Các khoản tương đương tiền (*)	2.674.643.716.621	5.361.496.105.568
TỔNG CỘNG	3.045.832.588.034	5.635.908.856.765

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng và tổ chức tài chính ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất bình quân khoảng từ 4,2%/năm đến 6,5%/năm.

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ PHẢI THU THEO TIẾN ĐỘ KẾ HOẠCH HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	3.077.036.371.013	2.611.501.498.723
- Công ty Mua bán điện - Tập đoàn Điện lực Việt Nam	944.577.311.847	849.767.500.551
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons	406.256.036.774	43.100.102.126
- Khác	1.726.203.022.392	1.718.633.896.046
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	<u>696.477.226.006</u>	<u>416.672.074.333</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.773.513.597.019</u>	<u>3.028.173.573.056</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(580.700.678.388)</u>	<u>(468.589.292.550)</u>
GIÁ TRỊ THUÀN	<u>3.192.812.918.631</u>	<u>2.559.584.280.506</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	3.751.026.408.334	3.016.995.894.137
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	22.487.188.685	11.177.678.919

Như trình bày tại Thuyết minh số 25.2, một số khoản phải thu của Nhóm Công ty đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tín dụng ngân hàng.

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	
Số đầu năm	(468.589.292.550)	(431.652.296.755)
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong năm	(163.839.326.070)	(100.857.500.412)
<i>Trừ:</i> Hoàn nhập và xóa sổ dự phòng trong năm	<u>51.727.940.232</u>	<u>63.920.504.617</u>
Số cuối năm	<u>(580.700.678.388)</u>	<u>(468.589.292.550)</u>

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Envision Energy Technology Pte. Ltd.	158.231.301.690	-
Công ty TNHH Envision Energy Việt Nam	49.211.980.624	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Lũng Lô 9	5.900.236.532	62.327.371.452
Tổng Công ty Máy và Thiết bị Công Nghiệp - CTCP	-	30.585.423.773
Khác	200.426.283.424	150.641.291.379
TỔNG CỘNG	<u>413.769.802.270</u>	<u>243.554.086.604</u>

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	585.324.013.920	326.543.621.266
Vốn góp của hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	160.754.706.360	160.754.706.360
Tạm ứng đầu tư dự án (**)	149.613.740.666	50.536.995.222
Đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần (***)	140.400.000.000	-
Lãi tiền gửi	51.123.590.559	14.189.524.593
Phải thu cổ tức	45.866.402.000	36.147.415.829
Tạm ứng nhân viên	15.827.969.947	30.263.210.330
Phải thu ngắn hạn khác	21.737.604.388	34.651.768.932
Dài hạn	34.748.273.473	36.440.426.781
Ký quỹ, ký cược	34.748.273.473	36.440.426.781
TỔNG CỘNG	<u>620.072.287.393</u>	<u>362.984.048.047</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>574.205.885.393</i>	<i>334.000.456.047</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>45.866.402.000</i>	<i>28.983.592.000</i>

(*) Khoản này thể hiện phần vốn góp trong HĐHTKD với các đối tác liên quan đến việc hợp tác kinh doanh nhằm để đầu tư và phát triển Dự án Bất động sản tại Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai ("BCC"). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty và các đối tác vẫn đang làm việc với UBND Tỉnh Đồng Nai và các cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục pháp lý gia hạn chủ trương đầu tư và phê duyệt các thủ tục pháp lý để phát triển dự án. Ngoài ra, khoản vốn góp kể trên đang được đảm bảo bằng cổ phần tại một tổ chức thuộc sở hữu của bên liên quan và tài sản thuộc BCC.

(**) Đây là các khoản tạm ứng đầu tư dự án của Nhóm Công ty. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến các khoản đầu tư này.

(***) Đây là khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần trong một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực năng lượng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đang hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến việc nhận chuyển nhượng này.

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

9. NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>			<i>VND</i>
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị thuần</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị thuần</i>	
	Cơ điện lạnh	626.341.398.732	(566.658.663.029)	59.682.735.703	636.235.447.606	(454.540.791.239)	181.694.656.367
Hạ tầng điện, nước	13.385.118.099	(12.232.035.121)	1.153.082.978	12.973.943.888	(12.288.229.604)	685.714.284	
Bất động sản	1.931.100.144	(1.809.980.238)	121.119.906	1.894.654.106	(1.760.271.707)	134.382.399	
TỔNG CỘNG	641.657.616.975	(580.700.678.388)	60.956.938.587	651.104.045.600	(468.589.292.550)	182.514.753.050	

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

10. HÀNG TỒN KHO

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	579.149.140.929	(1.701.598.956)	355.022.613.320	(1.701.598.956)
Bất động sản kinh doanh	453.019.088.789	-	579.965.162.691	-
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	336.365.953.466	(45.225.916.732)	295.617.132.589	(87.671.157.203)
Thành phẩm, hàng hóa	165.524.725.847	(12.486.567.101)	129.375.214.368	(12.999.557.997)
Hàng mua đang đi đường	35.354.928.745	-	12.763.761.278	-
Công cụ, dụng cụ	13.628.068.549	-	6.444.393.954	-
TỔNG CỘNG	<u>1.583.041.906.325</u>	<u>(59.414.082.789)</u>	<u>1.379.188.278.200</u>	<u>(102.372.314.156)</u>

(*) Chi tiết số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo bộ phận như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Mảng cơ điện lạnh	516.989.016.883	345.078.308.842
Mảng hạ tầng nước	60.719.334.251	8.747.802.658
Các mảng khác	1.440.789.795	1.196.501.820
TỔNG CỘNG	<u>579.149.140.929</u>	<u>355.022.613.320</u>

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(102.372.314.156)	(54.911.984.262)
Cộng: Trích lập dự phòng trong năm	(356.540.936)	(56.004.074.298)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	43.314.772.303	8.543.744.404
Số cuối năm	<u>(59.414.082.789)</u>	<u>(102.372.314.156)</u>

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê đất	201.500.499.739	206.410.826.210
Chi phí chia sẻ đường dây truyền tải điện tại các Nhà máy điện gió	76.608.890.446	81.447.940.906
Công cụ, dụng cụ	22.775.745.935	9.343.422.114
Chi phí sửa chữa	14.888.493.694	24.656.368.283
Khác	46.206.712.134	35.491.379.896
TỔNG CỘNG	<u>361.980.341.948</u>	<u>357.349.937.409</u>

12. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

Các khoản thu về cho vay dài hạn vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất được hưởng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam cộng (+) biên độ 2,5%/năm. Chi tiết thể hiện như sau:

<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đến hạn</i>	<i>Mô tả tài sản thế chấp</i>
VND			
Ông Đặng Quốc Toàn	38.760.180.000	Ngày 28 tháng 3 năm 2037	3.876.018 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Điện gió Duyên Hải - công ty con của Nhóm Công ty
Công ty Cổ phần Năng lượng Dầu khí Châu Á	34.164.120.000	Ngày 28 tháng 3 năm 2037	3.416.412 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Điện gió Duyên Hải - công ty con của Nhóm Công ty
TỔNG CỘNG	<u>72.924.300.000</u>		

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	11.895.094.280.980	10.040.629.042.169	459.613.135.994	36.369.726.936	31.074.002.919	22.462.780.188.998
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	253.964.079.470	679.345.062.690	15.776.136.594	-	-	949.085.278.754
Mua trong năm	4.493.226.970	47.877.048.029	12.609.072.401	1.305.472.266	556.000.000	66.840.819.666
Tăng do hợp nhất công ty con	279.275.032.884	34.912.531.080	-	-	-	314.187.563.964
Xóa sổ và phân loại lại	(1.213.616.843)	(37.089.407.272)	(4.233.869.545)	(1.312.081.952)	-	(43.848.975.612)
Thanh lý	(9.879.829.806)	(5.321.537.483)	(3.074.825.206)	-	-	(18.276.192.495)
Số cuối năm	<u>12.421.733.173.655</u>	<u>10.760.352.739.213</u>	<u>480.689.650.238</u>	<u>36.363.117.250</u>	<u>31.630.002.919</u>	<u>23.730.768.683.275</u>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	1.014.208.158.524	1.740.931.330.765	112.576.846.870	19.077.429.220	1.897.051.819	2.888.690.817.198
Thế chấp (Thuyết minh số 25.2)	7.661.858.966.860	7.729.755.659.936	167.048.686.150	332.413.586	6.334.021.680	15.565.329.748.212
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	4.397.118.901.936	3.930.562.590.226	214.663.233.615	23.860.441.398	6.243.050.765	8.572.448.217.940
Khấu hao trong năm	559.403.572.796	518.102.404.203	33.090.072.842	2.174.340.501	2.310.454.855	1.115.080.845.197
Tăng do hợp nhất công ty con	5.075.738.751	726.864.882	1.089.098.048	-	-	6.891.701.681
Xóa sổ và phân loại lại	(3.080.119.273)	(9.243.920.488)	(4.233.869.545)	(1.244.031.730)	-	(17.801.941.036)
Thanh lý	-	(1.923.130.434)	(3.074.825.206)	-	-	(4.997.955.640)
Số cuối năm	<u>4.958.518.094.210</u>	<u>4.438.224.808.389</u>	<u>241.533.709.754</u>	<u>24.790.750.169</u>	<u>8.553.505.620</u>	<u>9.671.620.868.142</u>
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	<u>7.497.975.379.044</u>	<u>6.110.066.451.943</u>	<u>244.949.902.379</u>	<u>12.509.285.538</u>	<u>24.830.952.154</u>	<u>13.890.331.971.058</u>
Số cuối năm (*)	<u>7.463.215.079.445</u>	<u>6.322.127.930.824</u>	<u>239.155.940.484</u>	<u>11.572.367.081</u>	<u>23.076.497.299</u>	<u>14.059.147.815.133</u>

(*) Bao gồm trong số dư cuối năm với số tiền là 566.947.800.742 VND thuộc về Dự án Nhà máy Điện gió Phú Lạc – Giai đoạn 2 (“Dự án”) của Nhóm Công ty, Dự án này đã được cấp Giấy chứng nhận Đầu tư (“GCNĐT”) lần đầu vào ngày 27 tháng 8 năm 2009 và Quyết định Chủ trương Đầu tư (“QĐCTĐT”) vào ngày 15 tháng 8 năm 2016, và theo các GCNĐT và QĐCTĐT sửa đổi sau đó. Vào ngày 25 tháng 12 năm 2023, Thanh tra Chính phủ đã thông báo kết luận thanh tra về việc chấp hành chính sách, pháp luật trong quản lý, thực hiện quy hoạch và đầu tư xây dựng các công trình điện theo Quy hoạch điện VII và Quy hoạch điện VII điều chỉnh theo Thông báo số 3116/TB-TTCP (“Thông báo”) trong đó có nêu một số vi phạm của Dự án. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, theo các Nghị quyết, Thông báo và Văn bản giữa Chính Phủ, các Bộ Ban ngành và Địa phương đã được các cơ quan nhà nước ban hành liên quan đến việc tháo gỡ khó khăn và vướng mắc cho các dự án điện năng lượng tái tạo, Nhóm Công ty đang phối hợp với các cơ quan nhà nước có liên quan để hoàn tất việc đánh giá tác động, mức độ ảnh hưởng đến tài nguyên, trữ lượng, chất lượng khoáng sản, trong đó có đánh giá cụ thể hiệu quả kinh tế - xã hội giữa khi thực hiện dự án để tích hợp đồng thời dự án điện năng lượng tái tạo và quy hoạch có liên quan (*lưỡng dụng quy hoạch*) của Dự án và hoàn thiện các thủ tục pháp lý khác. Vì vậy, Ban Tổng Giám đốc đánh giá ảnh hưởng của Thông báo này đến tình hình hoạt động và tài chính của Nhóm Công ty là không trọng yếu và sẽ tiếp tục thực hiện các nội dung của Thông báo với các bên liên quan khi có thêm hướng dẫn cụ thể từ các cơ quan có thẩm quyền.

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	73.685.019.392	21.699.880.835	95.384.900.227
Mua trong năm	-	232.959.184	232.959.184
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	4.395.000.000	4.395.000.000
Số cuối năm	<u>73.685.019.392</u>	<u>26.327.840.019</u>	<u>100.012.859.411</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	8.515.571.127	8.515.571.127
<i>Thế chấp</i> <i>(Thuyết minh số 25.2)</i>	2.713.395.836	-	2.713.395.836
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	11.903.994.462	12.464.655.346	24.368.649.808
Hao mòn trong năm	793.039.404	4.441.641.060	5.234.680.464
Số cuối năm	<u>12.697.033.866</u>	<u>16.906.296.406</u>	<u>29.603.330.272</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>61.781.024.930</u>	<u>9.235.225.489</u>	<u>71.016.250.419</u>
Số cuối năm	<u>60.987.985.526</u>	<u>9.421.543.613</u>	<u>70.409.529.139</u>

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Điện gió Duyên Hải	1.530.373.775.885	127.456.130.932
Dự án Thủy điện Trà Khúc 2	558.695.242.281	185.593.078.566
Dự án Văn phòng cho thuê	157.854.856.662	241.636.580.785
Dự án Thủy điện Thác Bà	128.953.955.669	195.835.888.766
Dự án Thủy điện Thác Bà 2	-	638.966.390.172
Dự án Thủy điện Thượng Kon Tum	-	13.174.106.496
Dự án khác	57.308.969.183	49.916.567.369
TỔNG CỘNG	<u>2.433.186.799.680</u>	<u>1.452.578.743.086</u>

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND			
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	2.793.722.467.652	1.064.237.143.853	546.453.001	3.858.506.064.506
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	89.564.474.265	37.464.113.390	-	127.028.587.655
Mua mới	500.000.000	-	-	500.000.000
Số cuối năm	<u>2.883.786.941.917</u>	<u>1.101.701.257.243</u>	<u>546.453.001</u>	<u>3.986.034.652.161</u>
<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 25.2)</i>	1.041.601.263.712	279.080.768.726	-	1.320.682.032.438
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	790.798.412.052	524.755.435.496	546.453.001	1.316.100.300.549
Khấu hao trong năm	107.809.672.056	84.076.177.314	-	191.885.849.370
Số cuối năm	<u>898.608.084.108</u>	<u>608.831.612.810</u>	<u>546.453.001</u>	<u>1.507.986.149.919</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>2.002.924.055.600</u>	<u>539.481.708.357</u>	-	<u>2.542.405.763.957</u>
Số cuối năm	<u>1.985.178.857.809</u>	<u>492.869.644.433</u>	-	<u>2.478.048.502.242</u>

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 cao 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 sách vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày tại Thuyết minh số 28 và số 29.

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>VND</i>
Ngắn hạn		
Chứng khoán kinh doanh (<i>Thuyết minh số 17.1</i>)	1.085.462.540.235	733.142.581.787
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (<i>Thuyết minh số 17.1</i>)	(188.048.798)	(823.208.798)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (<i>Thuyết minh số 17.2</i>)	<u>3.566.423.316.000</u>	<u>327.754.000.000</u>
Giá trị còn lại của các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	<u>4.651.697.807.437</u>	<u>1.060.073.372.989</u>
Dài hạn		
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 17.3</i>)	6.045.986.072.250	5.932.687.204.212
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 17.4</i>)	<u>265.849.911.604</u>	<u>265.849.911.604</u>
Giá trị còn lại của các khoản đầu tư tài chính dài hạn	<u>6.311.835.983.854</u>	<u>6.198.537.115.816</u>
TỔNG CỘNG	<u>10.963.533.791.291</u>	<u>7.258.610.488.805</u>

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

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

17.1 Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán	Số cuối năm			Số đầu năm			VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý/ giá trị thuần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý/ giá trị thuần	
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Cổ phiếu	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	36.929.956.787	(188.048.798)	36.027.332.755	36.929.956.787	(823.208.798)	38.659.773.305	
TỔNG CỘNG	1.085.462.540.235	(188.048.798)	1.585.826.262.203	733.142.581.787	(823.208.798)	1.204.478.193.305	

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

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

17.1 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	Số cuối năm 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	Tin 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	Tin 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	Tin chấp

17.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng (*)	<u>3.566.423.316.000</u>	<u>327.754.000.000</u>

(*) Đây là các khoản tiền gửi có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và dưới mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất bình quân trong khoảng từ 4,10%/năm đến 7,50%/năm.

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

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

17.3 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm		Ngành nghề kinh doanh
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	
	%	VND	%	VND	
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	42,63	744.644.198.474	42,63	679.592.208.810	Thủy điện
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Trung	24,25	730.305.677.499	24,25	700.744.758.894	Thủy điện
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ (i)	25,76	577.891.381.669	25,76	485.206.372.001	Thủy điện
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	34,30	201.540.792.324	34,30	204.240.899.180	Thủy điện
Công ty Cổ phần Thủy điện Sừ Pán 2 (Thuyết minh số 4)	34,99	170.215.893.312	28,88	122.635.516.675	Thủy điện
Công ty Cổ phần Thủy điện Bình Điền	25,47	144.226.426.795	25,47	138.569.177.548	Thủy điện
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại (Thuyết minh số 4)	20,12	907.577.760.855	20,13	917.719.350.876	Nhiệt điện
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Ninh Bình (Thuyết minh số 4)	-	-	29,45	68.534.457.666	Nhiệt điện
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	35,95	902.808.779.061	35,95	843.860.313.680	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nước Sạch Sài Gòn	40,00	392.417.901.794	40,00	469.538.322.825	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	42,07	304.332.580.736	42,07	310.296.321.948	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa	43,88	300.018.250.355	43,88	288.235.607.345	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	32,00	152.405.363.600	32,00	161.552.932.191	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức	44,17	116.734.116.003	44,17	108.096.337.717	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè	20,02	44.459.909.139	20,02	44.167.668.121	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước Suối Dầu	20,00	37.725.675.529	20,00	37.234.095.707	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Định	20,05	37.615.270.570	20,05	37.746.679.142	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (Thuyết minh số 4)	21,02	238.021.597.225	28,87	277.691.003.656	Bất động sản
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	31,82	43.044.497.310	31,82	37.025.180.230	Cơ điện
TỔNG CỘNG		6.045.986.072.250		5.932.687.204.212	

(i) 32.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ thuộc sở hữu của Nhóm Công ty được dùng để làm tài sản thế chấp cho các trái phiếu thường trong nước – REEH1929001 (Thuyết minh số 25.3).

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

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

17.3 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết đã được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trình bày như sau:

	Giá trị đầu tư				Phần lũy kế lợi nhuận từ công ty liên kết				Giá trị còn lại		VND	
	Số đầu năm	Tăng giá trị đầu tư	Thanh lý	Số cuối năm	Số đầu năm	Phần lũy kế lợi nhuận từ công ty liên kết		Thanh lý	Số cuối năm	Số đầu năm		Số cuối năm
						Cổ tức công bố trong năm	Phần lợi nhuận từ công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	382.178.855.776	-	-	382.178.855.776	297.413.353.034	(65.656.228.000)	130.708.217.664	-	362.465.342.698	679.592.208.810	744.644.198.474	
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Trung	668.277.947.131	-	-	668.277.947.131	32.466.811.763	(78.369.948.800)	107.930.867.405	-	62.027.730.368	700.744.758.894	730.305.677.499	
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ	368.000.000.000	-	-	368.000.000.000	117.206.372.001	(48.000.000.000)	140.685.009.668	-	209.891.381.669	485.206.372.001	577.891.381.669	
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	173.265.171.175	-	-	173.265.171.175	30.975.728.005	(30.867.786.000)	28.167.679.144	-	28.275.621.149	204.240.899.180	201.540.792.324	
Công ty Cổ phần Thủy điện Sứ Pán 2	98.720.398.810	30.411.549.000	-	129.131.947.810	23.915.117.865	-	17.168.827.637	-	41.083.945.502	122.635.516.675	170.215.893.312	
Công ty Cổ phần Thủy điện Bình Điền	59.910.716.000	-	-	59.910.716.000	78.658.461.548	(19.739.800.000)	25.397.049.247	-	84.315.710.795	138.569.177.548	144.226.426.795	
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại	688.390.263.713	-	(373.597.700)	688.016.666.013	229.329.087.163	(32.247.480.000)	22.605.504.993	(126.017.314)	219.561.094.842	917.719.350.876	907.577.760.855	
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Ninh Bình	66.358.149.275	-	(66.358.149.275)	-	2.176.308.391	-	-	(2.176.308.391)	-	68.534.457.666	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	691.163.889.610	-	-	691.163.889.610	152.696.424.070	-	58.948.465.381	-	211.644.889.451	843.860.313.680	902.808.779.061	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nước Sạch Sài Gòn	61.560.000.000	-	-	61.560.000.000	407.978.322.825	(179.378.384.684)	102.257.963.653	-	330.857.901.794	469.538.322.825	392.417.901.794	
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	409.901.420.000	-	-	409.901.420.000	(99.605.098.052)	(65.727.368.000)	59.763.626.788	-	(105.568.839.264)	310.296.321.948	304.332.580.736	
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa	254.626.200.010	-	-	254.626.200.010	33.609.407.335	(21.335.952.000)	33.118.595.010	-	45.392.050.345	288.235.607.345	300.018.250.355	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	76.800.000.000	-	-	76.800.000.000	84.752.932.191	(71.329.016.338)	62.181.447.747	-	75.605.363.600	161.552.932.191	152.405.363.600	
Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức	68.375.426.417	-	-	68.375.426.417	39.720.911.300	(9.450.630.240)	18.088.408.526	-	48.358.689.586	108.096.337.717	116.734.116.003	
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè	40.176.895.080	-	-	40.176.895.080	3.990.773.041	(4.107.037.333)	4.399.278.351	-	4.283.014.059	44.167.668.121	44.459.909.139	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước Suối Dầu	36.800.000.000	-	-	36.800.000.000	434.095.707	(1.200.000.000)	1.691.579.822	-	925.675.529	37.234.095.707	37.725.675.529	
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Định	24.809.965.209	-	-	24.809.965.209	12.936.713.933	(5.496.929.568)	5.365.520.996	-	12.805.305.361	37.746.679.142	37.615.270.570	
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	54.457.202.000	-	(8.280.963.587)	46.176.238.413	223.233.801.656	-	11.599.121.156	(42.987.564.000)	191.845.358.812	277.691.003.656	238.021.597.225	
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	15.050.000.000	-	-	15.050.000.000	21.975.180.230	(3.565.011.745)	9.584.328.825	-	27.994.497.310	37.025.180.230	43.044.497.310	
TỔNG CỘNG	4.238.822.500.206	30.411.549.000	(75.012.710.562)	4.194.221.338.644	1.693.864.704.006	(636.471.572.708)	839.661.492.013	(45.289.889.705)	1.851.764.733.606	5.932.687.204.212	6.045.986.072.250	

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

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

17.4 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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	
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Nam ("SHP") (*)	203.778.854.375	-	382.063.098.450	203.778.854.375	-	388.234.455.400	
Các khoản đầu tư dài hạn khác	62.071.057.229	-	62.100.757.229	62.071.057.229	-	64.300.757.229	
TỔNG CỘNG	265.849.911.604	-	444.163.855.679	265.849.911.604	-	452.535.212.629	

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại SHP là 11,09% (2024: 11,09%).

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

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>Mường Hum</i>	<i>IED</i>	<i>VSH</i>	<i>GE Tây Nguyên</i>	<i>Khác</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số đầu năm	256.604.003.370	329.160.846.042	94.179.342.393	-	124.391.794.706	804.335.986.511
Tăng do hợp nhất công ty con	-	-	-	45.948.262.749	-	45.948.262.749
Số cuối năm	<u>256.604.003.370</u>	<u>329.160.846.042</u>	<u>94.179.342.393</u>	<u>45.948.262.749</u>	<u>124.391.794.706</u>	<u>850.284.249.260</u>
Phân bổ lũy kế:						
Số đầu năm	132.578.735.072	82.290.211.510	35.317.253.396	-	111.597.551.143	361.783.751.121
Phân bổ trong năm	<u>25.660.400.337</u>	<u>32.916.084.604</u>	<u>9.417.934.239</u>	<u>2.297.413.138</u>	<u>2.404.149.851</u>	<u>72.695.982.169</u>
Số cuối năm	<u>158.239.135.409</u>	<u>115.206.296.114</u>	<u>44.735.187.635</u>	<u>2.297.413.138</u>	<u>114.001.700.994</u>	<u>434.479.733.290</u>
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	<u>124.025.268.298</u>	<u>246.870.634.532</u>	<u>58.862.088.997</u>	<u>-</u>	<u>12.794.243.563</u>	<u>442.552.235.390</u>
Số cuối năm	<u>98.364.867.961</u>	<u>213.954.549.928</u>	<u>49.444.154.758</u>	<u>43.650.849.611</u>	<u>10.390.093.712</u>	<u>415.804.515.970</u>

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

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư HBH Việt Nam	192.711.808.819	-
Goldwind International Renewable Energy Limited	108.502.317.040	-
Tổ hợp nhà thầu Hydro China Huadong - CR 18G	84.420.271.971	84.420.271.971
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	45.795.877.485	45.795.877.485
Các bên khác	826.647.477.206	594.254.403.461
TỔNG CỘNG	1.258.077.752.521	724.470.552.917
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	1.241.698.921.009	724.470.552.917
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	16.378.831.512	-

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dịch vụ cung cấp thiết bị và lắp đặt	1.169.360.387.845	901.902.265.023
Khác	18.406.242.086	96.673.225.171
TỔNG CỘNG	1.187.766.629.931	998.575.490.194
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	1.187.754.508.031	998.331.595.353
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	12.121.900	243.894.841

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	108.102.072.812	409.784.080.931	(323.239.664.118)	194.646.489.625
Thuế giá trị gia tăng	23.257.418.029	1.092.213.270.072	(1.059.680.641.749)	55.790.046.352
Thuế thu nhập cá nhân	5.958.862.363	65.423.224.331	(64.605.076.873)	6.777.009.821
Khác	33.319.866.725	512.441.473.131	(495.367.881.197)	50.393.458.659
TỔNG CỘNG	170.638.219.929	2.079.862.048.465	(1.942.893.263.937)	307.607.004.457
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.901.322.869	7.232.782.088	(8.990.156.289)	4.143.948.668
Khác	7.458.283.612	(202.903.301.880)	199.817.205.166	4.372.186.898
TỔNG CỘNG	13.359.606.481	(195.670.519.792)	190.827.048.877	8.516.135.566

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá vốn dịch vụ cung cấp thiết bị và lắp đặt	452.651.398.615	373.540.605.859
Chi phí lãi vay	108.146.658.932	102.796.035.970
Chi phí khuyến mãi	10.387.558.413	6.734.267.349
Khác	134.745.936.194	162.422.740.513
TỔNG CỘNG	<u>705.931.552.154</u>	<u>645.493.649.691</u>

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	5.267.805.121	4.628.851.103
Cho thuê	5.267.805.121	4.628.851.103
Dài hạn	-	136.363.638
Cho thuê	-	136.363.638
TỔNG CỘNG	<u>5.267.805.121</u>	<u>4.765.214.741</u>

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	89.627.758.116	181.603.203.070
Phải trả cổ tức	60.538.873.266	147.923.814.394
Phải trả mua các khoản đầu tư	2.246.059.000	2.246.059.000
Khác	26.842.825.850	31.433.329.676
Dài hạn	508.102.065.286	460.361.037.907
Khoản đặt cọc nhận được từ người thuê văn phòng	306.367.868.110	258.626.840.731
Phí bảo lãnh (*)	201.734.197.176	201.734.197.176
TỔNG CỘNG	<u>597.729.823.402</u>	<u>641.964.240.977</u>

(*) Đây là khoản tiền phải trả cho Tổ hợp nhà thầu Hydrochina Huadong – CR18G (“Tổ hợp nhà thầu”) liên quan đến việc Nhóm Công ty đã thu hồi bảo lãnh thực hiện hợp đồng của Tổ hợp nhà thầu.

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

25. VAY

	Số đầu năm	Tăng do mua công ty con	Vay trong kỳ	Trả trong kỳ	Phân loại	Đánh giá lại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
Ngắn hạn	1.254.303.152.582	-	1.761.606.949.805	(2.601.651.344.856)	1.048.136.185.805	10.209.551.691	-	1.472.604.495.027
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	404.386.986.768	-	1.761.606.949.805	(1.525.076.549.228)	-	-	-	640.917.387.345
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2)	849.916.165.814	-	-	(1.076.574.795.628)	1.048.136.185.805	10.209.551.691	-	831.687.107.682
Dài hạn	9.142.740.044.801	195.608.000.000	1.548.787.240.374	(489.470.232.167)	(1.048.136.185.805)	26.317.307.220	3.829.712.808	9.379.675.887.231
Vay tổ chức tín dụng (Thuyết minh số 25.2)	6.840.058.896.023	195.608.000.000	1.548.787.240.374	(489.470.232.167)	(1.048.136.185.805)	26.317.307.220	-	7.073.165.025.645
Trái phiếu thường trong nước (Thuyết minh số 25.3)	2.302.681.148.778	-	-	-	-	-	3.829.712.808	2.306.510.861.586
TỔNG CỘNG	10.397.043.197.383	195.608.000.000	3.310.394.190.179	(3.091.121.577.023)	-	36.526.858.911	3.829.712.808	10.852.280.382.258

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

25. VAY (tiếp theo)

25.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Nhóm Công ty vay các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Nhóm Công ty. Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất chịu lãi suất tương ứng từ 4,40%/năm đến 7,50%/năm. Chi tiết thể hiện như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đến hạn</i>	<i>Mô tả tài sản thế chấp</i>
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC Việt Nam	175.711.296.134	Từ ngày 4 tháng 5 năm 2026 đến ngày 15 tháng 6 năm 2026	Tin chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	121.222.045.041	Từ ngày 9 tháng 3 năm 2026 đến ngày 22 tháng 6 năm 2026	Tin chấp
	34.875.940.109	Từ ngày 2 tháng 3 năm 2026 đến ngày 22 tháng 6 năm 2026	Tin chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam	103.000.135.109	Từ ngày 2 tháng 3 năm 2026 đến ngày 8 tháng 4 năm 2026	Tin chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	95.182.242.546	Từ ngày 5 tháng 6 năm 2026 đến ngày 17 tháng 6 năm 2026	Tin chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	45.549.476.589	Từ ngày 9 tháng 3 năm 2026 đến ngày 23 tháng 6 năm 2026	Tin chấp
	34.917.201.300	Từ ngày 30 tháng 1 năm 2026 đến ngày 20 tháng 6 năm 2026	Tin chấp
	25.130.672.327	Ngày 24 tháng 3 năm 2026	Tin chấp
	5.328.378.190	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2026 đến ngày 22 tháng 1 năm 2026	Tin chấp
TỔNG CỘNG	<u>640.917.387.345</u>		

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

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay tổ chức tín dụng dài hạn

Nhóm Công ty vay dài hạn từ tổ chức tín dụng và trái phiếu thường trong nước từ các ngân hàng nhằm thực hiện các dự án đầu tư của Nhóm Công ty. Các khoản vay dài hạn từ tổ chức tín dụng và trái phiếu thường trong nước vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này chịu lãi suất tương ứng đối với EUR là 1,25%/năm, với USD không lãi suất và chịu chi phí quản lý vốn vay 0,2%/năm và phí dịch vụ 0,75%/năm và VND từ 5,70%/năm đến 8,55%/năm.

Chi tiết vay tổ chức tín dụng dài hạn thể hiện như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đến hạn cuối cùng	Mô tả tài sản thế chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam - VIB			
- VIB/TBW/0723	832.724.000.000	Ngày 22 tháng 11 năm 2031	Các động sản và quyền tài sản khác liên quan đến dự án Nhà máy Điện gió Phú Lạc – Giai đoạn 2 tọa lạc tại Xã Liên Hương, Tỉnh Lâm Đồng và Nhà máy Điện gió Lợi Hải 2 tọa lạc tại Xã Thuận Bắc, Tỉnh Khánh Hòa thuộc Thuận Bình, công ty con của Nhóm Công ty. Các tài khoản tiền thu của Thuận Bình đối với EVN từ việc thực hiện hai dự án trên, và các tài khoản của Thuận Bình liên quan đến việc vay vốn tín dụng này. Thư bảo lãnh của REE Energy
- Số 309691224 với hạn mức 440 tỷ VND	264.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2029	15.000.000 cổ phiếu VSH do REE Energy sở hữu
- Số 1072138.25 ngày 26/7/2025	1.167.296.874.530	Ngày 12 tháng 8 năm 2037	Toàn bộ các tài sản (đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai) liên quan tới Nhà máy điện gió Duyên Hải tại các Xã Đông Hải, Xã Long Thành, Xã Ngũ Lạc thuộc Tỉnh Vĩnh Long; quyền tài sản phát sinh có liên quan tới Nhà máy và khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện.
Công ty Tài chính Cổ phần Điện Lực			
- 01/2014/HDCVL/TCDL/ TBW/Phu Lac (EUR)	173.796.179.820 (Nguyên tệ: 5.500.749,48 EUR)	Ngày 30 tháng 12 năm 2027	Toàn bộ tài sản của Nhà máy Điện gió Phú Lạc thuộc Thuận Bình, công ty con của Nhóm Công ty, tọa lạc tại Xã Liên Hương, Tỉnh Lâm Đồng

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

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay tổ chức tín dụng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết vay tổ chức tín dụng dài hạn thể hiện như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đến hạn cuối cùng	Mô tả tài sản thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”) - Chi nhánh Bình Định			
- Số 01/2015/HĐTD với hạn mức 850 tỷ VND	510.652.000.000	Ngày 8 tháng 10 năm 2030	(ii)
- Số 01/2017/HĐTD với hạn mức 600 tỷ VND	286.053.000.000	Ngày 8 tháng 10 năm 2030	
- Số 01/2024/HĐTD với hạn mức 818 tỷ VND	474.743.000.000	Ngày 22 tháng 9 năm 2030	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (“Vietcombank”) – Chi nhánh Kon Tum			
- Số 01/2015/HĐTD với hạn mức 700 tỷ VND	572.291.000.000	Ngày 13 tháng 7 năm 2030	(ii)
- Số 01/2017/HĐTD với hạn mức 500 tỷ VND	193.228.998.000	Ngày 13 tháng 7 năm 2030	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (“Vietcombank”) – Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn			
- 021C16	202.181.734.748	Ngày 2 tháng 2 năm 2028	Quyền sử dụng đất và các tài sản bao gồm công trình trên đất, động sản và quyền tài sản thuộc dự án Trung Tâm Thương mại Cao Ốc Văn phòng Etown Central thuộc Song Mai, công ty con của Nhóm Công ty, tọa lạc tại Số 11 Đường Đoàn Văn Bơ, Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh

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

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay tổ chức tín dụng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết vay tổ chức tín dụng dài hạn thể hiện như sau: (tiếp theo)

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đến hạn cuối cùng</i>	<i>Mô tả tài sản thế chấp</i>
	<i>VND</i>		

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (“Vietcombank”) – Chi nhánh Gia Lai

- Số 01/2015/HĐTD với hạn mức 400 tỷ VND	326.054.000.000	Ngày 13 tháng 7 năm 2030		(ii)
---	-----------------	-----------------------------	--	------

Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC Việt Nam

- VNM160065/1CM	143.286.373.960	Ngày 26 tháng 11 năm 2027	Toàn bộ máy móc và thiết bị là pin mặt trời hoặc các thiết bị khác có liên quan đến hệ thống điện mặt trời áp mái từ Công ty TNHH Điện mặt trời REE và/hoặc các công ty con	
- VNM163048VM	653.000.762.159	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 các khoản phải 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.	

Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Lai Châu

- 08/2015/HĐTDĐT-NHPT	73.083.000.000	Ngày 20 tháng 10 năm 2027	Quyền sử dụng đất, toàn bộ tài sản gắn liền với đất và tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của dự án Công trình Thủy điện Nậm Ban 2 theo Quyết định số 0412/2014/QĐ-HĐTV-NB2 ngày 29 tháng 5 năm 2015	
-----------------------	----------------	------------------------------	--	--

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

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay tổ chức tín dụng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết vay tổ chức tín dụng dài hạn thể hiện như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đến hạn cuối cùng	Mô tả tài sản thế chấp
Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đắk Lắk – PGD Phú Yên (i)			
- 01/TDNN (USD)	77.874.392.847 (Nguyên tệ: 3.009.971,85 USD)	Ngày 31 tháng 3 năm 2035	Một phần tài sản cố định hữu hình tại Nhà máy Thủy điện Sông Hinh
Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam - Đà Nẵng			
- 01/2024/HĐTĐĐT-NHPT	188.540.000.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2037	Toàn bộ tài sản hình thành từ Nhà máy Thủy điện Đắk Nhe
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam			
- SHBVN/CMC/122022/HDTD/THACBA2	417.049.636.692	Ngày 25 tháng 11 năm 2034	Toàn bộ khoản phải thu phát sinh từ các thửa đất; toàn bộ tài sản thuộc dự án Thủy Điện Thác Bà 2; khoản phải thu phát sinh theo Hợp đồng mua bán điện của dự án Thủy Điện Thác Bà 2; hợp đồng Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Bà và Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Điện 2
- SHBVN/CMC/032023/HDTD/THACBA-MAC	90.658.333.332	Ngày 6 tháng 9 năm 2031	(1) Doanh thu từ Hợp đồng mua bán điện số 06/2012/HD-NMĐTĐTB và các sửa đổi, bổ sung liên quan đến Dự án Nhà máy thủy điện Thác Bà đã ký giữa TBC và EVN; (2) Quyền sử dụng đất theo 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 609479, BA 609481, BA 609480, BA 609478, BA 609476 do Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai cấp ngày 10 tháng 5 năm 2010; (3) Toàn bộ máy móc, thiết bị hình thành từ Dự án “Nâng cấp thiết bị tổ máy phát điện - Nhà máy thủy điện Thác Bà”
- Hợp đồng tín dụng với hạn mức 740 tỷ VND	221.796.800.338	Ngày 29 tháng 11 năm 2036	Quyền thuê đất và quyền sử dụng đất tại Xã Sơn Hạ, Tỉnh Quảng Ngãi

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

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay tổ chức tín dụng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết vay tổ chức tín dụng dài hạn thể hiện như sau: (tiếp theo)

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đến hạn cuối cùng</i>	<i>Mô tả tài sản thế chấp</i>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM			
- 0094/2038/D-DA/01	848.640.557.250	Ngày 20 tháng 9 năm 2033	Toàn bộ tài sản, máy móc, thiết bị hình thành trong tương lai thuộc Dự án Nhà máy Điện gió Trà Vinh V1-3 và quyền tài sản phát sinh từ dự án
- 0146/2038/D-DA/01	18.091.148.209	Ngày 19 tháng 1 năm 2029	Một phần máy móc và thiết bị là các tấm pin mặt trời liên quan đến hệ thống điện mặt trời trên mái nhà của Công ty và các Công ty con; Thư cam kết của Công ty
- 562/TBN-KDN/21DH	21.700.000.000	Ngày 2 tháng 2 năm 2029	
- 0001/2138/D-DA/01	97.627.289.347	Ngày 2 tháng 8 năm 2029	
- 0002/2138/D-DA/01	33.677.273.395	Ngày 2 tháng 2 năm 2029	
- 0023/2238/D-TL/01-SD3	16.805.778.700	Ngày 2 tháng 2 năm 2029	
TỔNG CỘNG	<u>7.904.852.133.327</u>		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	831.687.107.682		
<i>Vay dài hạn</i>	7.073.165.025.645		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Nguyên tệ:</i>			
<i>VND</i>	7.653.181.560.660		
<i>USD</i>	3.099.971,85		
<i>EUR</i>	5.500.749,48		

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

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay tổ chức tín dụng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết vay tổ chức tín dụng dài hạn thể hiện như sau: (tiếp theo)

- (i) Đây là khoản vay để đầu tư xây dựng Nhà máy Thủy điện Sông Hinh của VSH từ nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức của Quỹ Phát triển Bắc Âu ("NDF"). Vào ngày 22 tháng 11 năm 2005, VSH đã nhận bàn giao khoản vay này từ Tổng Công ty Điện lực Việt Nam khi thực hiện cổ phần hoá thông qua hợp đồng tín dụng số 01/TDNN với Chi nhánh Quỹ hỗ trợ Phát triển Phú Yên (nay là Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk - PGD Phú Yên). Các khoản vay này không lãi suất và chịu chi phí quản lý vốn vay 0,2%/năm và phí dịch vụ 0,75%/năm.
- (ii) Những khoản vay này nhằm mục đích thanh toán chi phí đầu tư xây dựng Dự án Thủy điện Thượng Kon Tum của VSH, theo thỏa thuận tài trợ dự án số 01/2015/TTDA và 01/2017/TTDA giữa Nhóm Công ty và các Ngân hàng thương mại bao gồm BIDV - Chi nhánh Bình Định, Vietcombank - Chi nhánh Kon Tum, và Vietcombank - Chi nhánh Gia Lai, trong đó, BIDV - Chi nhánh Bình Định giữ vai trò là ngân hàng đầu mối và đại lý nhận tài sản đảm bảo, bao gồm toàn bộ quyền sử dụng đất, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và các tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Thủy điện Thượng Kon Tum của VSH.

25.3 Trái phiếu thường trong nước

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

	<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	2.306.510.861.586
<i>Trong đó:</i>	
<i>Trái phiếu đến hạn trả</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, Phường Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng 38.365.168 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thủy Điện Thác Bà, 24.932.630 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thủy điện Mường Hum và 32.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thủy Điện Sông Ba Hạ thuộc sở hữu của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 1 và 17.3).

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

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Dự phòng phải trả thể hiện chi phí dự phòng bảo hành cho các công trình lắp đặt, sản phẩm và chi phí sửa chữa, lắp đặt và bảo trì. Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải trả được trình bày như sau:

	VND		
	<i>Dự phòng bảo hành sản phẩm</i>	<i>Dự phòng chi phí bảo hành công trình lắp đặt</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số đầu năm	3.479.396.327	64.952.603.032	68.431.999.359
<i>Tăng:</i> Dự phòng trong năm	568.816.501	8.591.568.705	9.160.385.206
<i>Giảm:</i> Hoàn nhập trong năm	(837.258.068)	(10.604.356.732)	(11.441.614.800)
Số cuối năm	<u>3.210.954.760</u>	<u>62.939.815.005</u>	<u>66.150.769.765</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Ngắn hạn</i>			11.678.880.397
<i>Dài hạn</i>			54.471.889.368

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	4.097.142.600.000	1.050.489.310.786	(47.622.230.162)	415.591.264.689	11.802.464.925.759	17.318.065.871.072
Cổ tức bằng cổ phiếu	612.991.400.000	-	-	-	(612.991.400.000)	-
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(408.706.345.000)	(408.706.345.000)
Bán cổ phiếu quỹ	-	(37.543.080.162)	47.622.230.162	-	-	10.079.150.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.993.385.852.649	1.993.385.852.649
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(7.040.814.696)	(7.040.814.696)
Khác	-	-	-	-	(5.690.900.797)	(5.690.900.797)
Số cuối năm	<u>4.710.134.000.000</u>	<u>1.012.946.230.624</u>	<u>-</u>	<u>415.591.264.689</u>	<u>12.761.421.317.915</u>	<u>18.900.092.813.228</u>
Năm nay						
Số đầu năm	4.710.134.000.000	1.012.946.230.624	-	415.591.264.689	12.761.421.317.915	18.900.092.813.228
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	706.447.390.000	-	-	-	(706.447.390.000)	-
Cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(471.013.400.000)	(471.013.400.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.529.125.816.261	2.529.125.816.261
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(2.561.770.537)	(11.192.541.136)	(13.754.311.673)
Khác	-	-	-	-	1.644.216.089	1.644.216.089
Số cuối năm	<u>5.416.581.390.000</u>	<u>1.012.946.230.624</u>	<u>-</u>	<u>413.029.494.152</u>	<u>14.103.538.019.129</u>	<u>20.946.095.133.905</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 Nhóm 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, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chi trả cổ tức bằng tiền trong năm 2025 và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức. Nhóm 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 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	469.360.426.306	407.240.685.680
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu trong năm	706.447.390.000	612.991.400.000

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng	
	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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	541.658.139	471.013.400
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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.

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 Lợi ích cổ đông không kiểm soát

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.554.691.280.888	3.452.035.366.916
Mua công ty con	1.809.486	18.753.170.939
Lợi nhuận thuần trong năm	621.279.122.750	402.614.402.600
Góp vốn trong năm	85.710.239.072	25.243.633.766
Cổ tức đã công bố	(405.476.644.449)	(330.950.724.152)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	(6.248.882.207)	(5.182.528.234)
Khác	486.069.209	(7.822.040.947)
Số cuối năm	<u>3.850.442.994.749</u>	<u>3.554.691.280.888</u>

27.5 Lãi trên cổ phiếu

Lãi trên cổ phiếu được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	2.529.125.816.261	1.993.385.852.649
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	2.529.125.816.261	1.993.385.852.649
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm (*)	541.658.139	541.658.139
Lãi trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)		
- Lãi cơ bản	4.669	3.680
- Lãi suy giảm	4.669	3.680

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 để phản ánh việc chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 15% đã thực hiện trong năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 02/2025/ĐHĐCĐ-NQ ngày 1 tháng 4 năm 2025.

Ngoài ra, Công ty không có cổ phiếu suy giảm tiềm tàng vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	10.025.550.895.018	8.394.604.176.003
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hạ tầng điện, nước</i>	5.153.116.330.200	4.354.258.726.663
<i>Doanh thu cơ điện lạnh</i>	3.534.551.856.440	2.890.705.759.435
<i>Doanh thu cho thuê văn phòng (Thuyết minh số 16)</i>	1.155.131.062.820	1.069.496.614.398
<i>Doanh thu bất động sản</i>	182.751.645.558	80.143.075.507
Các khoản giảm trừ doanh thu	(13.939.770.278)	(10.937.574.789)
<i>Hàng bán trả lại</i>	(9.530.756.914)	(5.398.592.025)
<i>Giảm giá hàng bán</i>	(4.409.013.364)	(5.538.982.764)
DOANH THU THUẦN	10.011.611.124.740	8.383.666.601.214
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hạ tầng điện, nước</i>	5.153.116.330.200	4.354.258.726.663
<i>Doanh thu cơ điện lạnh</i>	3.520.612.086.162	2.879.768.184.646
<i>Doanh thu cho thuê văn phòng</i>	1.155.131.062.820	1.069.496.614.398
<i>Doanh thu bất động sản</i>	182.751.645.558	80.143.075.507

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	272.796.085.809	158.492.043.291
Cổ tức	88.721.984.538	128.722.406.738
Lãi từ phạt chậm nộp	37.376.546.265	5.281.452.601
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	24.867.983.196	19.359.976.105
Nhận hoàn trả phí bảo lãnh	19.815.087.432	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.650.626.850	5.296.611.407
Khác	1.955.823.245	603.204.323
TỔNG CỘNG	447.184.137.335	317.755.694.465

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cơ điện lạnh	3.043.394.522.524	2.505.596.800.591
Giá vốn hạ tầng điện, nước	2.702.258.304.783	2.394.021.989.564
Giá vốn cho thuê văn phòng (Thuyết minh số 16)	367.066.495.690	309.666.690.639
Giá vốn bất động sản	123.687.110.558	50.286.081.670
TỔNG CỘNG	6.236.406.433.555	5.259.571.562.464

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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	691.541.252.469	741.806.839.468
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	41.398.807.347	21.125.904.009
Khác	7.520.834.456	27.803.709.318
TỔNG CỘNG	740.460.894.272	790.736.452.795

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	119.704.387.237	118.200.239.690
Chi phí nhân viên	69.437.442.624	71.970.979.429
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.700.594.200	7.067.983.761
Khác	37.566.350.413	39.161.276.500
Chi phí quản lý doanh nghiệp	655.042.423.158	577.607.076.180
Chi phí nhân viên	316.003.411.594	262.504.121.714
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	112.111.385.838	68.536.849.784
Chi phí dịch vụ mua ngoài	85.191.717.638	83.027.437.815
Phân bổ lợi thế thương mại	72.695.982.169	70.398.569.031
Khác	69.039.925.919	93.140.097.836
TỔNG CỘNG	774.746.810.395	695.807.315.870

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	26.629.351.754	34.414.819.717
Các khoản bồi thường	9.601.331.996	11.106.882.034
Khác	17.028.019.758	23.307.937.683
Chi phí khác	53.754.519.703	19.155.196.434
Điều chỉnh giá trị dự án	25.530.615.292	-
Lỗ từ thanh lý và xóa sổ tài sản	15.886.710.607	13.819.234.645
Các khoản phạt và bồi thường	5.402.105.639	2.779.702.430
Khác	6.935.088.165	2.556.259.359
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(27.125.167.949)	15.259.623.283

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

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	2.851.217.390.937	1.890.563.777.595
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 13, 14, 16 và 18)	1.384.897.357.200	1.298.493.472.359
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.362.704.785.759	1.423.693.829.529
Chi phí nhân viên	933.837.600.642	758.427.026.374
Khác	636.564.370.633	588.245.718.660
TỔNG CỘNG	<u>7.169.221.505.171</u>	<u>5.959.423.824.517</u>

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Nhóm Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất từ 5% đến 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

34.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN	420.129.875.596	297.661.569.291
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	(1.355.638.376)	(184.025.501)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	418.774.237.220	297.477.543.790
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(49.461.728.314)	(5.871.203.737)
TỔNG CỘNG	<u>369.312.508.906</u>	<u>291.606.340.053</u>

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 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	3.519.717.447.917	2.687.606.595.302
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	703.943.489.583	537.521.319.060
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Phần lãi trong công ty liên kết	(167.813.422.071)	(143.408.001.494)
Thu nhập cổ tức không chịu thuế TNDN	(17.744.396.908)	(25.744.498.170)
Các khoản chi phí không được trừ	16.850.867.905	22.191.732.555
Lỗ tính thuế từ các công ty con	1.263.235.491	1.226.951.689
Phân bổ lợi thế thương mại	14.538.409.807	14.079.713.806
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	(1.355.638.376)	(184.025.501)
Thuế ưu đãi được hưởng tại công ty con	(188.800.395.546)	(117.710.838.016)
Khác	8.430.359.021	3.633.986.124
Chi phí thuế TNDN	369.312.508.906	291.606.340.053

34.2 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 Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 các năm 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
			<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</i>				
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	22.894.837.153	13.288.070.824	9.606.766.329	-
Trích trước chi phí hoạt động	59.227.674.842	20.154.092.190	39.073.582.652	(14.141.926.596)
Lợi nhuận chưa thực hiện	13.527.345.210	14.515.956.089	(988.610.879)	560.005.965
Chi phí phân bổ chưa có doanh thu tương ứng	10.423.304.534	7.683.680.978	2.739.623.556	5.625.016.534
Dự phòng công trình xây dựng	7.564.703.325	-	7.564.703.325	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	6.861.698.481	17.291.773.466	(10.430.074.985)	11.643.805.667
Lỗi chưa thực hiện của doanh thu theo tiến độ	1.851.944.254	2.900.516.549	(1.048.572.295)	2.010.419.940
Khác	3.134.375.895	269.107.896	2.865.267.999	15.797.003
	125.485.883.694	76.103.197.992		
<i>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</i>				
Lãi từ việc đánh giá lại tài sản của VSH	(188.013.161.945)	(188.013.161.945)	-	-
Khác	(850.996.458)	(930.039.070)	79.042.612	158.085.224
	(188.864.158.403)	(188.943.201.015)		
<i>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>			49.461.728.314	5.871.203.737

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

35. 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty.

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

Các nghiệp vụ bán hàng 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 (trừ khoản trái phiếu tại *Thuyết minh số 25.3*), 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 ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty phê duyệt tại Nghị Quyết số 52/2024/NQ-HDQT-REE ngày 4 tháng 10 năm 2024 và các văn bản có liên quan khác.

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Trung	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thủy điện Bình Điền	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thủy điện Sử Pán 2	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Ninh Bình	Công ty liên kết
	(đến ngày 17 tháng 1 năm 2025)
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nước Sạch Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Định	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước Suối Dầu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Nam	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng	Đầu tư khác

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

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại	Thu nhập cổ tức	32.247.480.000	195.111.267.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	Thu nhập cổ tức	65.656.228.000	169.601.974.420
	Doanh thu cho thuê	3.341.619.788	3.228.230.280
	Mua dịch vụ	415.351.590	292.270.740
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ	Thu nhập cổ tức	48.000.000.000	186.400.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Trung	Thu nhập cổ tức	78.369.948.800	60.558.596.800
	Góp vốn	-	1.162.085.518
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	Thu nhập cổ tức	65.727.368.000	65.727.368.000
	Doanh thu bán hàng	14.742.732.000	15.531.331.000
	Thu nhập khác	2.363.636.364	-
Công ty Cổ phần Đầu tư nước Tân Hiệp	Thu nhập cổ tức	71.329.016.338	57.373.326.240
	Doanh thu bán hàng	7.314.569.300	3.237.725.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	Thu hồi đầu tư	8.280.963.587	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nước Sạch Sài Gòn	Thu nhập cổ tức	179.378.384.684	119.115.007.367
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng Idico	Thu nhập cổ tức	30.867.786.000	30.867.786.000
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa	Thu nhập cổ tức	21.335.952.000	15.537.593.280
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Ninh Bình	Thu nhập cổ tức	-	1.894.700.000

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm 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>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức	Thu nhập cổ tức	9.450.630.240	12.766.048.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Bình Điền	Thu nhập cổ tức	19.739.800.000	13.817.860.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè	Thu nhập cổ tức	4.107.037.333	3.382.255.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Định	Thu nhập cổ tức	5.496.929.568	3.356.060.256
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước Suối Dầu	Thu nhập cổ tức Góp vốn	1.200.000.000 -	- 36.800.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Sử Pán 2	Góp vốn	30.411.549.000	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	Sử dụng dịch vụ Bán hàng Thu nhập cổ tức	99.703.717.437 39.090.065.564 3.565.011.745	- 11.858.868.856 3.984.750.000

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

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i>
			<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	Doanh thu dịch vụ	17.337.436.285	9.906.400.559
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	Khác	5.149.752.400	1.271.278.360
TỔNG CỘNG		<u>22.487.188.685</u>	<u>11.177.678.919</u>
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	Doanh thu dịch vụ	<u>12.121.900</u>	<u>243.894.841</u>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	Thu nhập cổ tức	29.866.402.000	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ	Thu nhập cổ tức	16.000.000.000	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại	Thu nhập cổ tức	-	12.983.592.000
TỔNG CỘNG		<u>45.866.402.000</u>	<u>28.983.592.000</u>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	Sử dụng dịch vụ	<u>16.378.831.512</u>	<u>-</u>

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

35. 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 của 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 <i>(Chủ tịch từ ngày 9 tháng 4 năm 2025, trước đó là Thành viên đến ngày 8 tháng 4 năm 2025)</i>	Chủ tịch	3.780.000.000	4.470.000.000
Ông Alain Xavier Cany <i>(Phó Chủ tịch từ ngày 9 tháng 4 năm 2025, trước đó là Chủ tịch đến ngày 8 tháng 4 năm 2025)</i>	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 <i>(bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2025)</i>	Thành viên	-	-
Ông Huỳnh Thanh Hải <i>(từ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2025)</i>	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		25.797.647.446	19.547.192.000
Ông Ashok Ramachandran <i>(bổ nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2025)</i>	Tổng Giám đốc	10.443.549.948	-
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh <i>(từ nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2025)</i>	Tổng Giám đốc	2.706.521.740	832.192.000
Ông Lê Nguyễn Minh Quang <i>(từ ngày 1 tháng 7 năm 2024 đến ngày 21 tháng 11 năm 2024)</i>	Tổng Giám đốc	-	3.750.000.000
Ông Huỳnh Thanh Hải <i>(từ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2024)</i>	Tổng Giám đốc	-	7.300.000.000
Ông Nguyễn Quang Quyền	Phó Tổng Giám đốc	9.135.000.000	4.505.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Phó Tổng Giám đốc	3.512.575.758	3.160.000.000
TỔNG CỘNG		36.117.647.446	30.257.192.000

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

36. CÁC CAM KẾT

36.1 Cam kết cho thuê hoạt động – Nhóm Công ty là bên thuê

Nhóm Công ty hiện đang thuê xưởng để làm địa điểm bố trí nhà máy tại Khu Công nghiệp Tân Bình, nhà kho và các văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới một năm	15.174.329.221	23.337.360.592
Trên một đến năm năm	10.121.729.983	7.867.727.725
Trên năm năm	3.045.373.664	3.131.975.009
TỔNG CỘNG	28.341.432.868	34.337.063.326

36.2 Cam kết cho thuê hoạt động – Nhóm Công ty là bên cho thuê

Nhóm 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 một năm	821.068.429.434	878.908.629.158
Từ một đến năm năm	1.280.667.556.315	1.283.718.747.294
Trên năm năm	216.418.959.984	47.943.014.196
TỔNG CỘNG	2.318.154.945.733	2.210.570.390.648

36.3 Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có các cam kết trị giá 5.419.607.963.362 VND chủ yếu liên quan đến việc xây dựng và phát triển dự án điện gió, thủy điện và văn phòng cho thuê của Nhóm Công ty.

36.4 Cam kết theo thỏa thuận bảo lãnh thanh toán trái phiếu

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 25.3*) 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.

36.5 Nghĩa vụ hoàn trả mặt bằng

Nhóm Công ty đang thực hiện việc thuê đất từ Nhà nước để phục vụ cho việc xây dựng và phát triển các dự án năng lượng. Theo các hợp đồng thuê đất và các quy định pháp luật hiện hành, Nhóm Công ty có nghĩa vụ giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc hợp đồng thuê. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty chưa ghi nhận khoản nợ phải trả liên quan đến các nghĩa vụ kể trên do chưa thể ước tính một cách đáng tin cậy giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

37. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Nhóm Công ty được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm và dịch vụ và bao gồm bốn bộ phận báo cáo theo hoạt động như sau:

- Cơ điện lạnh;
- Bất động sản và cho thuê văn phòng;
- Hạ tầng điện; và
- Hạ tầng nước.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận được quản lý riêng biệt nhằm phục vụ cho việc ra quyết định, phân bổ nguồn lực và đánh giá thành tích. Thành tích của các bộ phận được đánh giá dựa trên kết quả lãi lỗ mà trên một số khía cạnh, như được trình bày trong bảng dưới đây, được đo lường khác với kết quả hoạt động kinh doanh trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Nguồn tài trợ, bao gồm thu nhập và chi phí từ hoạt động tài chính; và thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý tập trung ở cấp độ Nhóm Công ty chứ không phân bổ cho các bộ phận.

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

37. BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

	VND				
	Cơ điện lạnh	Bất động sản và cho thuê văn phòng	Hạ tầng điện	Hạ tầng nước	Hợp nhất
<i>Doanh thu</i>					
Tổng doanh thu của bộ phận	3.932.010.993.918	1.536.152.203.079	4.995.731.335.108	174.715.357.735	10.638.609.889.840
Doanh thu giữa các bộ phận	(411.398.907.756)	(198.269.494.701)	(16.607.170.631)	(723.192.012)	(626.998.765.100)
TỔNG CỘNG	3.520.612.086.162	1.337.882.708.378	4.979.124.164.477	173.992.165.723	10.011.611.124.740
<i>Kết quả bộ phận</i>					
Lợi nhuận sau thuế của bộ phận (*)	178.211.644.721	549.721.733.700	1.976.187.154.592	361.709.722.647	3.065.830.255.660
Lợi nhuận sau thuế không phân bổ					84.574.683.351
Tổng lợi nhuận sau thuế					3.150.404.939.011
<i>Trong đó:</i>					
Lợi nhuận sau thuế của bộ phận	164.381.107.628	513.237.772.107	1.411.585.961.591	355.346.291.584	2.444.551.132.910
Lợi nhuận sau thuế không phân bổ					84.574.683.351
					2.529.125.816.261
Cổ đông không kiểm soát	13.830.537.093	36.483.961.593	564.601.193.001	6.363.431.063	621.279.122.750
Tài sản bộ phận và nợ bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:					
Tài sản của bộ phận	3.749.506.183.398	3.884.431.676.117	25.537.200.319.062	2.700.621.757.968	35.871.759.936.545
Tài sản không phân bổ					4.203.091.771.992
TỔNG TÀI SẢN					40.074.851.708.537
Nợ của bộ phận	3.215.823.469.449	1.543.704.634.093	9.064.310.803.887	93.893.512.575	13.917.732.420.004
Nợ không phân bổ					1.360.581.159.879
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ					15.278.313.579.883

(*) Bao gồm trong lợi nhuận sau thuế của bộ phận là phần lãi trong công ty liên kết.

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

37. BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

	VND				
	Cơ điện lạnh	Bất động sản và cho thuê văn phòng	Hạ tầng điện	Hạ tầng nước	Hợp nhất
<i>Doanh thu</i>					
Tổng doanh thu của bộ phận	3.151.663.212.533	1.326.066.985.152	4.295.247.364.953	114.152.135.987	8.887.129.698.625
Doanh thu giữa các bộ phận	(271.895.027.887)	(176.427.295.247)	(54.845.478.429)	(295.295.848)	(503.463.097.411)
TỔNG CỘNG	2.879.768.184.646	1.149.639.689.905	4.240.401.886.524	113.856.840.139	8.383.666.601.214
<i>Kết quả bộ phận</i>					
Lợi nhuận sau thuế của bộ phận (*)	161.031.463.764	540.932.680.434	1.360.105.368.195	272.444.988.786	2.334.514.501.179
Lợi nhuận sau thuế không phân bổ					61.485.754.070
Tổng lợi nhuận sau thuế					2.396.000.255.249
<i>Trong đó:</i>					
<i>Công ty mẹ</i>					
Lợi nhuận sau thuế của bộ phận	149.001.595.974	509.024.756.718	1.006.700.940.472	267.172.805.415	1.931.900.098.579
Lợi nhuận sau thuế không phân bổ					61.485.754.070
					1.993.385.852.649
Cổ đông không kiểm soát	12.029.867.790	31.907.923.716	353.404.427.723	5.272.183.371	402.614.402.600
Tài sản bộ phận và nợ bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:					
Tài sản của bộ phận	2.675.583.122.368	4.252.141.397.865	23.027.754.533.308	2.617.396.693.100	32.572.875.746.641
Tài sản không phân bổ					3.789.464.136.936
TỔNG TÀI SẢN					36.362.339.883.577
Nợ của bộ phận	2.230.625.255.892	1.797.032.798.400	8.479.312.160.002	58.732.907.859	12.565.703.122.153
Nợ không phân bổ					1.341.852.667.308
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ					13.907.555.789.461

(*) Bao gồm trong lợi nhuận sau thuế của bộ phận là phần lãi trong công ty liên kết.

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

38. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
Ngoại tệ:				
USD	52.321,24	1.349.337.325	31.342,71	773.590.352
EUR	797,75	23.357.280	839,24	23.659.542
	53.118,99	1.372.694.605	32.181,95	797.249.894

39. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC 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 Nhóm 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 là 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty đã thông qua việc chấp thuận việc Công ty TNHH Năng lượng REE ("REE Energy") 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 hợp nhất này, Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty kể từ ngày hoàn tất việc chuyển nhượng nêu trên.

Ngoài 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 hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2026



Phạm Thị Uyên Phương
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh
Kế toán trưởng



Asitok Ramachandran
Tổng Giám đốc