

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

Các báo cáo tài chính riêng

31 tháng 12 năm 2012

Ernst & Young

 **ERNST & YOUNG**

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7 - 8
Thuyết minh các báo cáo tài chính riêng	9 - 41

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 tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1506/GP-UB ngày 25 tháng 12 năm 1993 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp và theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300741143 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp được điều chỉnh mới nhất vào ngày 25 tháng 6 năm 2011. 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.

Công ty có sáu (6) công ty con, bảy (7) công ty liên kết và một công ty đồng kiểm soát như được trình bày ở Thuyết minh số 10 của báo cáo tài chính riêng.

Hoạt động chính của 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, và đầu tư chiến lược ngành cơ sở hạ tầng.

Công ty có trụ sở chính tại số 364 đường Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc
Ông Dominic Scriven	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Thành viên
Ông Lục Chánh Trường	Thành viên
Ông Quách Vĩnh Bình	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm tài chính và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Đỗ Thị Trang	Trưởng ban kiểm soát
Ông Lê Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Khoa	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	mặc nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2013
Ông Huỳnh Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2013
Ông Quách Vĩnh Bình	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là bà Nguyễn Thị Mai Thanh.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc Công ty cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc các báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con và các công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 10 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.



Nguyễn Thị Mai Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2013

Số tham chiếu: 60752771/15504513

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") được trình bày từ trang 4 đến trang 41 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

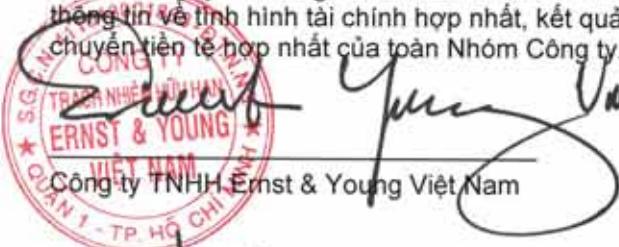
Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính riêng. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính riêng. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

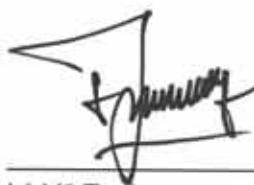
Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Tuy không đưa ra ý kiến chấp nhận từng phần, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Công ty là công ty mẹ có các công ty con và các công ty liên kết và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của toàn Nhóm Công ty.



Narciso T. Torres Jr.
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số N.0868/KTV



Lê Vũ Trường
Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số N.1588/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

				VND
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.308.457.203.379	1.041.159.383.909
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	400.384.783.064	294.968.364.009
111	1. Tiền		20.716.329.064	27.868.364.009
112	2. Các khoản tương đương tiền		379.668.454.000	267.100.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	10	826.390.764.225	656.669.566.177
121	1. Đầu tư ngắn hạn		914.140.537.485	933.539.957.529
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(87.749.773.260)	(276.870.391.352)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		63.375.841.073	86.843.157.703
131	1. Phải thu khách hàng		70.526.813.124	64.189.400.434
132	2. Trả trước cho người bán		-	15.191.371.948
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		27.694.068.191	27.694.068.191
135	4. Các khoản phải thu khác	5	19.838.794.150	11.852.032.737
139	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(54.683.834.392)	(32.083.715.607)
140	IV. Hàng tồn kho		13.993.000.513	296.934.742
141	1. Hàng tồn kho		13.993.000.513	296.934.742
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.312.814.504	2.381.361.278
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	2.268.982.973
154	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	6	4.307.384.576	102.249.930
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		5.429.928	10.128.375
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.800.611.017.173	3.217.948.380.837
220	I. Tài sản cố định		18.971.544.915	23.375.136.157
221	1. Tài sản cố định hữu hình Nguyên giá	7	6.563.590.597	7.315.129.030
222	Giá trị hao mòn lũy kế		19.917.973.216	20.661.508.021
223			(13.354.382.619)	(13.346.378.991)
227	2. Tài sản cố định vô hình	8	12.224.965.110	10.318.967.335
228	Nguyên giá		14.734.772.540	11.822.163.148
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.509.807.430)	(1.503.195.813)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		182.989.208	5.741.039.792
240	II. Bất động sản đầu tư	9	741.232.430.884	795.530.955.521
241	1. Nguyên giá		1.012.898.213.379	1.012.898.213.379
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(271.665.782.495)	(217.367.257.858)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	10	3.034.086.113.586	2.399.042.289.159
251	1. Đầu tư vào công ty con		517.552.272.525	512.527.472.525
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		1.126.508.056.403	1.084.496.559.949
258	3. Đầu tư dài hạn khác		1.465.500.446.407	802.018.256.685
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(75.474.661.749)	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		6.320.927.788	-
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23.2	6.320.927.788	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.109.068.220.552	4.259.107.764.746



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2011
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.175.561.882.595	524.911.195.228
310	I. Nợ ngắn hạn		389.009.713.157	341.466.270.897
311	1. Vay ngắn hạn	11	35.504.807.999	9.218.380.000
312	2. Phải trả người bán	12	7.696.671.287	33.786.271.092
313	3. Người mua trả tiền trước	13	45.595.528.312	24.564.450.808
314	4. Thuế phải nộp Nhà nước	14	1.824.582.161	32.059.157.465
316	5. Chi phí phải trả	15	4.419.701.164	4.669.910.000
319	6. Các khoản phải trả khác	16	292.571.341.525	235.878.634.527
323	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.397.080.709	1.289.467.005
330	II. Nợ dài hạn		786.552.169.438	183.444.924.331
333	1. Nợ dài hạn khác	17	96.152.462.388	83.053.987.032
334	2. Vay dài hạn	18	690.257.815.300	99.015.605.150
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	23.2	-	1.234.425.899
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		141.891.750	140.906.250
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	19	3.933.506.337.957	3.734.196.569.518
410	I. Vốn chủ sở hữu		3.933.506.337.957	3.734.196.569.518
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.446.433.850.000	2.446.433.850.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		774.134.096.786	747.682.985.150
414	3. Cổ phiếu quỹ		(31.342.660)	(57.080.231.024)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		62.722.670.000	62.722.670.000
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		75.573.265.871	57.678.364.048
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		574.673.797.960	476.758.931.344
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.109.068.220.552	4.259.107.764.746

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Ngoại tệ các loại - Euro - Đô la Mỹ - Yên Nhật	12.847 668.207	12.847 432.239 320.393

Nguyễn Thị Huỳnh Phương
Người lập

Hồ Trần Diệu Lynh
Kế toán Trưởng

Nguyễn Thị Mai Thanh
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu	20.1	459.283.329.414	516.711.480.127
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(176.124.019.163)	(267.505.835.857)
20	3. Lợi nhuận gộp		283.159.310.251	249.205.644.270
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	515.808.827.594	491.496.607.532
22	5. Chi phí tài chính	21	(139.705.885.252)	(115.819.269.157)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(23.955.866.110)	(44.613.802.421)
25	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(67.057.110.714)	(30.318.280.101)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		592.205.141.879	594.564.702.544
31	8. Thu nhập khác	22	5.438.697.553	3.961.426.278
32	9. Chi phí khác	22	(3.525.180.353)	-
40	10. Lợi nhuận khác	22	1.913.517.200	3.961.426.278
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		594.118.659.079	598.526.128.822
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.1	(97.598.199.924)	(67.753.170.967)
52	13. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	23.2	7.555.353.687	(7.183.546.937)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		504.075.812.842	523.589.410.918

Nguyễn Thị Huỳnh Phương
Người lập

Hồ Trần Diệu Lynh
Kế toán Trưởng

Nguyễn Thị Mai Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2013



BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	VNĐ	
			Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
02	Lãi trước thuế		594.118.659.079	598.526.128.822
03	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
04	Khấu hao và khấu trừ	7, 8, 9	56.138.010.431	37.248.442.123
05	Dự phòng		85.239.044.234	43.113.982.450
06	(Lãi) lỗ chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện		(87.054.205)	48.599.366
07	Lãi từ hoạt động đầu tư		(462.945.626.819)	(462.092.435.479)
08	Chi phí lãi vay	21	23.955.866.110	44.613.802.421
09	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		296.418.898.830	261.458.519.703
10	Giảm các khoản phải thu		12.144.661.195	15.077.718.314
11	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(13.696.065.771)	476.432.988
12	Giảm các khoản phải trả		(2.233.784.879)	(5.319.673.009)
13	Tiền lãi vay đã trả		(24.188.167.532)	(67.428.999.375)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	23.1	(133.775.468.547)	(79.052.450.629)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		25.282.618.842	20.301.075.123
16	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(11.844.821.366)	(5.257.424.416)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh		148.107.870.772	140.255.198.699
21	II. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(14.564.031.337)	(205.622.898.893)
23	Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác và tiền gửi kỳ hạn vào các ngân hàng		(1.370.062.838.691)	(1.054.325.021.135)
24	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		815.622.779.855	463.506.945.067
25	Tiền lãi và cổ tức đã nhận		201.071.367.618	379.916.330.584
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(367.932.722.555)	(416.524.644.377)
31	III. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		83.500.000.000	-
33	Tiền mua lại cổ phiếu quỹ		-	(57.037.196.654)
34	Tiền vay đã nhận		630.846.000.000	90.154.693.660
35	Tiền chi trả nợ vay		(13.310.789.660)	(50.334.141.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(375.751.372.800)	(298.064.867.200)

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIENG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	VND	
			Năm nay	Năm trước
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		325.283.837.540	(315.281.511.194)
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		105.458.985.757	(591.550.956.872)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		294.968.364.009	885.312.713.076
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(42.566.702)	1.206.607.805
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	400.384.783.064	294.968.364.009


Nguyễn Thị Huỳnh Phương
Người lập


Hồ Trần Diệu Linh
Kế toán Trưởng




Nguyễn Thị Mai Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2013

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 1506/GP-UB ngày 25 tháng 12 năm 1993 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp và theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300741143 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp được điều chỉnh mới nhất vào ngày 25 tháng 6 năm 2011. 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.

Công ty có sáu (6) công ty con, bảy (7) công ty liên kết và một công ty đồng kiểm soát như được trình bày ở Thuyết minh số 10 của báo cáo tài chính riêng.

Hoạt động chính của 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, và đầu tư chiến lược ngành cơ sở hạ tầng.

Công ty có trụ sở chính tại số 364 đường Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 35 người (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 38).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty là công ty mẹ của các công ty con và các công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 10 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của toàn Nhóm Công ty.

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng tiếng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với với Chế độ Kế toán 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).

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 tinh hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm trước, Công ty bắt đầu thực hiện Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, vào thời điểm cuối năm, các khoản tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Trong năm 2011, Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này.

Thông tư 179 được áp dụng từ năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại các số dư có gốc ngoại tệ cuối năm không có các ảnh hưởng trọng yếu đến các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2012.

3.2 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 tính thanh khoản cao, có thời gian đáo hạn gốc ít hơn 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và 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.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

Nguyên vật liệu, hàng hóa - giá vốn thực tế theo phương pháp nhập trước – xuất trước.

Thành phẩm và sản phẩm dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Dự phòng cho hàng tồn kho

Dự phòng cho 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 hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại 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 riêng.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 Tài sản cho thuê

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào tài sản cố định của Công ty trên bảng cân đối kế toán riêng. Các chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu trừ 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, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được phân bổ trong suốt thời gian còn lại của quyền sử dụng đất (36 năm và 3 tháng) tính từ tháng 8 năm 2007.

3.8 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và khấu trừ tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa & vật kiến trúc	5 - 50 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	36 năm
Phần mềm vi tính	1 - 3 năm
Tài sản cố định khác	4 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao hoặc khấu trừ được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao hoặc khấu trừ nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.9 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 hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.9 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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 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.

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.

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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

3.11 *Đầu tư*

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc năm tài chính tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và nguyên tắc thận trọng của kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 *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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Công ty áp dụng hướng dẫn theo CMKTVN số 10 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các năm trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ năm 2012, Công ty áp dụng Thông tư 179 đối với các nghiệp vụ ngoại tệ như được trình bày trong Thuyết minh 3.1.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty VND được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Vào ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản vào thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 *Cổ phiếu quỹ*

Cổ phiếu quỹ, công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại, trình bày trên phần nguồn vốn như một khoản giảm vốn chủ sở hữu, bằng với chi phí mua lại. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.15 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bão tố trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiết sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên. Quỹ này được phân loại như là khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được đo lường bằng giá thị trường của các khoản phải thu, loại trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong các báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thông thường là khi hàng hóa được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ hợp đồng cung cấp và lắp đặt

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng 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. 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 thông nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng 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.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.16 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng 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 riêng.

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.

Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (Hợp đồng HTKD)

Doanh thu được ghi nhận khi Hợp đồng HTKD công bố chia lợi nhuận cho các bên tham gia Hợp đồng HTKD.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dần tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Thu nhập từ hoạt động đầu tư

Thu nhập từ hoạt động đầu tư được ghi nhận khi các khoản đầu tư được bán.

Cổ tức

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

Cổ phiếu thường hay cổ tức trả bằng cổ phiếu

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

3.17 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành 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 năm tài chính.

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

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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 lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ :

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bao đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính 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 năm tài chính.

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

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

3.18 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.18 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

3.19 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách áp dụng lãi suất thị trường cho loại trái phiếu không chuyển đổi tương tự. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ cho đến khi được huỷ bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán.

Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Các chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi sau khi trừ thuế cũng được giảm trừ vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các năm sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho các thành phần nợ phải trả tài chính và vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ phân chia tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi cho các thành phần nợ phải trả tài chính và vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

THUYẾT MINH CÁC BẢO CÀO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Tiền mặt	170.996.902	327.830.535	
Tiền gửi ngân hàng	20.545.332.162	27.540.533.474	
Các khoản tương đương tiền	<u>379.668.454.000</u>	<u>267.100.000.000</u>	
TỔNG CỘNG	<u>400.384.783.064</u>	<u>294.968.364.009</u>	

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng lãi suất bình quân 9%/năm.

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Phải thu các bên có liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	10.920.861.813	6.613.754.172	
Phải thu lãi tiền gửi	7.532.212.043	2.106.199.998	
Phải thu khác	<u>1.385.720.294</u>	<u>3.132.078.567</u>	
TỔNG CỘNG	<u>19.838.794.150</u>	<u>11.852.032.737</u>	

6. KHOẢN PHẢI THU TỪ NHÀ NƯỚC

Khoản phải thu từ Nhà nước trình bày khoản phải thu thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp là 4.257.725.465 đồng Việt Nam (*Thuyết minh số 23.1*).

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

THUYẾT MINH CÁC BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ				
	Nhà cửa & vật kiến trúc	Phuơng tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2012	15.535.842.267	2.829.963.829	1.719.231.925	576.470.000	20.661.508.021
Mua mới trong năm	-	-	66.981.818	-	66.981.818
Thanh lý	-	-	(810.516.623)	-	(810.516.623)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>15.535.842.267</u>	<u>2.829.963.829</u>	<u>975.697.120</u>	<u>576.470.000</u>	<u>19.917.973.216</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	3.605.254.100	999.015.784	1.569.368.075	576.470.000	6.750.107.959
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2012	9.071.805.891	2.042.739.853	1.655.363.247	576.470.000	13.346.378.991
Khấu hao trong năm	477.223.529	305.158.008	36.138.714	-	818.520.251
Thanh lý	-	-	(810.516.623)	-	(810.516.623)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>9.549.029.420</u>	<u>2.347.897.861</u>	<u>880.985.338</u>	<u>576.470.000</u>	<u>13.354.382.619</u>
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2012	6.464.036.376	787.223.976	63.868.678	-	7.315.129.030
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>5.986.812.847</u>	<u>482.065.968</u>	<u>94.711.782</u>	<u>-</u>	<u>6.563.590.597</u>



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>	VND
Nguyên giá:				
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2012	11.592.038.449	230.124.699	11.822.163.148	
Tăng trong năm	-	2.926.963.318	2.926.963.318	
Thanh lý	-	(14.353.926)	(14.353.926)	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>11.592.038.449</u>	<u>3.142.734.091</u>	<u>14.734.772.540</u>	
<i>Trong đó</i>				
Đã khấu trừ hết	-	-	-	
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2012	1.273.071.114	230.124.699	1.503.195.813	
Khấu trừ trong năm	289.224.713	731.740.830	1.020.965.543	
Thanh lý	-	(14.353.926)	(14.353.926)	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>1.562.295.827</u>	<u>947.511.603</u>	<u>2.509.807.430</u>	
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2012	<u>10.318.967.335</u>	-	<u>10.318.967.335</u>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>10.029.742.622</u>	<u>2.195.222.488</u>	<u>12.224.965.110</u>	

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

THUYẾT MINH CÁC BẢO CÀO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

B09-DN

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc & thiết bị	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 Trong đó: Đã khấu hao hết Thé chép (thuyết minh số 18)	774.201.284.293	237.915.983.788	215.692.297	565.253.001	1.012.898.213.379
	3.934.869.048	19.852.886.746	215.692.297	565.253.001	24.568.701.092
	9.437.896.861	-	-	-	9.437.896.861
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2012 Khấu hao trong năm Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	147.513.016.724 32.548.151.070 180.061.167.794	69.073.295.836 21.750.373.567 90.823.669.403	215.692.297 - 215.692.297	565.253.001 - 565.253.001	217.367.257.858 54.298.524.637 271.665.782.495
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2012 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	626.688.267.569 594.140.116.499	168.842.687.952 147.092.314.385	- -	-	795.530.955.521 741.232.430.884

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2012. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên số tài sản tại ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 31 tháng 12 năm 2012

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Đầu tư ngắn hạn			
Đầu tư chứng khoán (Thuyết minh số 10.1)	133.207.392.410	858.293.508.449	
Tiền gửi có kỳ hạn	401.300.000.000	-	
Ủy thác đầu tư	138.607.415.075	75.246.449.080	
Đầu tư ngắn hạn khác (*)	241.025.730.000	-	
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	(87.749.773.260)	(276.870.391.352)	
Giá trị còn lại của các khoản đầu tư ngắn hạn	826.390.764.225	656.669.566.177	
Đầu tư dài hạn			
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 10.2)	517.552.272.525	512.527.472.525	
Đầu tư vào các công ty liên kết và công ty đồng kiểm soát (Thuyết minh số 10.3)	1.126.508.056.403	1.084.496.559.949	
Đầu tư chứng khoán dài hạn khác (Thuyết minh số 10.4)	1.465.500.446.407	802.018.256.685	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác	(75.474.661.749)	-	
Giá trị còn lại của các khoản đầu tư dài hạn	3.034.086.113.586	2.399.042.289.159	
TỔNG CỘNG	3.860.476.877.811	3.055.711.855.336	

(*) Đầu tư ngắn hạn khác trình bày khoản tiền gửi ngắn hạn tại Công ty Tài Chính Cổ Phần Điện Lực với lãi suất là 9%/năm và thời hạn là 9 tháng.

10.1 Đầu tư chứng khoán

Tên công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011	
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị đầu tư (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị đầu tư (VND)
CTCP chế biến thủy sản Út Xi	1.491.176	60.411.760.000	1.491.176	60.411.760.000
Công ty CP Bưu Chính Viễn Thông Sài Gòn	1.078.845	48.000.000.000	1.078.845	48.000.000.000
Công ty CP Dầu Khí Cửu Long	1.211.250	11.817.073.170	1.281.250	12.500.000.000
Công ty CP Măng Cành	500.000	5.000.000.000	500.000	5.000.000.000
Công ty CP Điện Lực Ree Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	781.599	7.815.990.000	781.599	7.815.990.000
Ngân hàng TMCP Á Châu	41	2.354.277	5.322.141	308.127.669.234
Các khoản đầu tư khác	29.750	160.214.963	-	-
TỔNG CỘNG	5.092.661	133.207.392.410	52.594.277	858.293.508.449

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 31 tháng 12 năm 2012

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư		Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh
		Ngày 31 tháng 12 năm 2012 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2011 VND		
Trans Orient Pte Ltd.	100,00	5.841.857.500	5.841.857.500	Singapore	Kinh doanh và hậu cần
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất động sản R.E.E	100,00	6.000.000.000	1.000.000.000	TP HCM - Việt Nam	Dịch vụ quản lý văn phòng
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	99,99	149.997.353.000	149.997.353.000	TP HCM - Việt Nam	Cơ điện
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	99,99	149.992.500.000	149.992.500.000	TP HCM - Việt Nam	Điện máy
Công ty Cổ phần Bất động sản R.E.E	99,90	200.592.000.000	200.592.000.000	TP HCM - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Vĩnh Thịnh	99,96	5.128.562.025	5.103.762.025	TP HCM - Việt Nam	Điện máy
TỔNG CỘNG		<u>517.552.272.525</u>	<u>512.527.472.525</u>		

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

B09-DN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

10.3 Đầu tư vào các công ty liên kết và công ty đồng kiểm soát

Tên công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011		Hoạt động kinh doanh
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VNĐ	
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam	46,37	129.925.000.000	39,22	109.825.000.000	Bất động sản
Công ty Cổ phần B.O.O Thủ Đức	42,10	385.501.820.000	42,10	385.501.820.000	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Thủy diện Thác Mơ	35,48	274.057.456.308	35,48	274.057.456.308	Thủy điện
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nước Sạch Sài Gòn	30,00	18.000.000.000	30,00	18.000.000.000	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	27,96	39.756.602.000	22,78	27.229.230.000	Bất động sản
Công ty Cổ phần Nhiệt diện Ninh Bình	24,61	55.515.588.342	19,47	46.007.407.412	Nhiệt điện
Công ty Cổ phần Thủy diện Thác Bà	23,97	223.379.420.325	23,97	223.379.420.325	Thủy điện
Công ty đồng kiểm soát					
Tòa nhà số 41B Lý Thái Tô, Hà Nội	40,00	372.169.428	40,00	496.225.904	Bất động sản
TỔNG CỘNG		1.126.508.056.403		1.084.496.559.949	

10.4 Đầu tư dài hạn khác

Tên công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011	
	Số lượng (cỗ phiếu)	Số tiền (VNĐ)	Số lượng (cỗ phiếu)	Số tiền (VNĐ)
CTCP Nhiệt Điện Quảng Ninh	42.085.353	470.646.304.200	42.085.353	470.646.304.200
CTCP Sonadezi Châu Đức	10.463.500	183.876.590.000	10.463.500	183.876.590.000
Các khoản đầu tư khác	65.672.036	810.977.552.207	18.742.370	147.495.362.485
TỔNG CỘNG	118.220.889	1.465.500.446.407	71.291.223	802.018.256.685

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

B09-DN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

11. VAY NGÂN HẠN

	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Nợ ngắn hạn (*)	6.916.623.299	-	
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 18)	28.588.184.700	9.218.380.000	
TỔNG CỘNG	35.504.807.999	9.218.380.000	

(*) Chi tiết vay ngắn hạn như sau:

Khoản tín dụng số	Ngày 31 tháng 12 năm 2012 (VND)	Ngày đến hạn	Lãi suất	Mô tả tài sản thể chấp
Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam				
HĐTD0033/TD1/06		Ngày 11 tháng 11 năm 2013		
CD (VND)	5.891.724.822	12,9%		Tín chấp
HĐTD0033/TD1/06		Ngày 30 tháng 9 năm 2013		
CD (US\$)	<u>1.024.898.477</u>	2,4%		Tín chấp
TỔNG CỘNG	6.916.623.299			

Ngày 28 tháng 8 năm 2006, Công ty đã ký hợp đồng tín dụng với Vietcombank với hạn mức 100 tỷ đồng Việt Nam để tài trợ cho việc xây dựng Tòa nhà E-Town 2. Kỳ hạn vay là 84 tháng tính từ ngày rút vốn đầu tiên, tức ngày 4 tháng 10 năm 2006. Khoản vay được trả hàng quý theo kế hoạch trả nợ được Vietcombank phê duyệt và được gửi sau thời gian ân hạn 24 tháng tính từ thời điểm đợt rút vốn đầu tiên hết hạn. Khoản vay không thể chấp, nhưng Vietcombank được quyền nhận các khoản tiền thu bảo hiểm từ tài sản được tài trợ từ nguồn vốn vay này. Lãi suất vay tương đương với lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng do Vietcombank niêm yết cộng 0,2%/tháng cho các khoản rút vốn bằng đồng Việt Nam hay lãi suất tiền gửi 6 tháng SIBOR cộng 1,85%/năm cho các khoản rút vốn bằng Đô la Mỹ.

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Phải trả cho nhà cung cấp	2.602.805.393	17.216.903.827	
Phải trả cho bên có liên quan (Thuyết minh số 26)	<u>5.093.865.894</u>	<u>16.569.367.265</u>	
TỔNG CỘNG	7.696.671.287	33.786.271.092	

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Người mua trả tiền trước thể hiện chủ yếu phần tạm ứng cho các hợp đồng xây lắp.

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

B09-DN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 23.1</i>)	-	31.919.543.158	
Thuế giá trị gia tăng	749.267.440	-	
Thuế thu nhập cá nhân	250.774.428	-	
Các khoản phí và các khoản phải nộp khác	824.540.293	139.614.307	
TỔNG CỘNG	1.824.582.161	32.059.157.465	

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Chi phí lãi vay	2.911.894.065	-	
Thưởng hiệu quả cho người lao động theo công việc	630.452.000	4.082.650.000	
Khác	877.355.099	587.260.000	
TỔNG CỘNG	4.419.701.164	4.669.910.000	

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGÂN HẠN KHÁC

	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Phải trả mua chứng khoán	269.064.029.376	2.868.124.744	
Cỗ tức phải trả	7.871.294.256	-	
Chi phí bảo hành	5.267.988.735	5.267.988.735	
Khoản đặt cọc nhận được từ việc bán các khoản đầu tư	-	209.680.262.700	
Lãi trái phiếu phải trả	3.500.000.000	6.644.195.487	
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và kinh phí công đoàn	302.489.768	203.546.344	
Các khoản phải trả khác	1.039.659.962	3.234.313.491	
Các khoản phải trả khác cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	5.525.879.428	7.980.203.026	
TỔNG CỘNG	292.571.341.525	235.878.634.527	

17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Các khoản phải trả dài hạn khác chủ yếu thể hiện số tiền đặt cọc đã thu của khách thuê văn phòng.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

18. VAY DÀI HẠN

	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Trái phiếu chuyển đổi (*)	557.846.000.000	-	
Vay dài hạn (**)	161.000.000.000	108.233.985.150	
TỔNG CỘNG	718.846.000.000	108.233.985.150	
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 11)</i>	<i>28.588.184.700</i>	<i>9.218.380.000</i>	
<i>Nợ dài hạn</i>	<i>690.257.815.300</i>	<i>99.015.605.150</i>	

(*) Trái phiếu chuyển đổi:

Theo Nghị quyết Hội Đồng Quản Trị 10/2012/HĐQT-NQ-REE ngày 14 tháng 11 năm 2012 và được sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước trong Công văn 4963/UBCK-QLPH ngày 7 tháng 12 năm 2012, Công ty đã phát hành 557.846 trái phiếu chuyển đổi thời hạn 3 năm với tổng mệnh giá là 557.846.000.000 đồng Việt Nam cho công ty TNHH Platinum Victory với lãi suất trái phiếu trả sau là 6%/năm. Trái phiếu sẽ tự động chuyển đổi thành cổ phiếu khi tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài của cổ phiếu REE còn ở mức giới hạn cho phép. Giá chuyển đổi là 22.000VND trên mỗi cổ phiếu và sẽ được điều chỉnh theo như thỏa thuận đăng ký chuyển đổi trái phiếu.

(**) Chi tiết vay dài hạn như sau:

Khoản tín dụng số	Ngày 31 tháng 12 năm 2012 (VND)	Ngày đến hạn	Lãi suất	Mô tả tài sản thể chấp
Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam				
0003/DTDA/10CD (VND)	88.000.000.000	ngày 1 tháng 6 năm 2018	13,3%	Tin chấp
Ngân hàng Commonwealth Bank of Australia				
HĐTD500112036/F L-CBAVN (VND)	73.000.000.000	ngày 7 tháng 3 năm 2017	8,75%	Tài sản tại địa chỉ số 180 Pastuer, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	161.000.000.000			

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

18. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

(**) Chi tiết vay dài hạn (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 3 năm 2010, Công ty đã ký hợp đồng tín dụng với Vietcombank với hạn mức 200 tỷ đồng Việt Nam để tài trợ cho việc xây dựng Tòa nhà Ree-Tower tại số 9, Đoàn Văn Bơ, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Kỳ hạn vay là 96 tháng tính từ ngày rút vốn đầu tiên, tức ngày 1 tháng 6 năm 2010. Khoản vay được trả hàng quý theo kế hoạch trả nợ được Vietcombank duyệt và được gửi sau thời gian ân hạn 24 tháng tính từ thời điểm đợt rút vốn đầu tiên hết hạn. Khoản vay không thể chấp và lãi suất vay tương đương với lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng do Vietcombank niêm yết cộng 2,8%/năm cho các khoản rút vốn bằng đồng Việt Nam hay lãi suất tiền gửi 12 tháng do Vietcombank niêm yết cộng 2,5%/năm cho các khoản rút vốn bằng Đô la Mỹ.

Ngày 3 tháng 3 năm 2012, Công ty đã ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Commonwealth Bank of Australia ("CBA")– Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh với hạn mức 73 tỷ đồng Việt Nam để tài trợ cho việc xây dựng Tòa nhà Ree-Tower tại số 9, Đoàn Văn Bơ, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Kỳ hạn vay là 60 tháng tính từ ngày rút vốn đầu tiên, tức ngày 7 tháng 3 năm 2012. Khoản vay được trả hàng quý theo kế hoạch trả nợ được CBA duyệt và được gửi sau thời gian ân hạn 12 tháng tính từ thời điểm đợt rút vốn đầu tiên hết hạn. Khoản vay được thế chấp bằng tài sản có giá trị là 9.437.896.861 VND (thuyết minh số 9) tại địa chỉ số 180 Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Lãi suất vay tương đương với lãi suất tiền gửi kỳ hạn 3 tháng do CBA niêm yết cộng 2,5%/năm.

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

THUYẾT MINH CÁC BẢO CÀO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu ngân quỹ	Quỹ đầu tư & phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	V/NĐ
Năm trước:							
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2011	1.862.932.890.000	520.765.945.150	(43.034.370)	62.722.670.000	46.302.820.403	262.680.881.271	2.755.362.172.454
Trái phiếu chuyển đổi	-	226.917.040.000	(57.037.196.654)	-	-	-	810.418.000.000
Mua lại cổ phiếu quý	-	-	-	-	-	-	(57.037.196.654)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	523.589.410.918
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	-	(11.375.543.645)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(298.064.867.200)
Phân phối quỹ khen thưởng	-	-	-	-	-	-	-
phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(70.950.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	2.446.433.850.000	747.682.985.150	(57.080.231.024)	62.722.670.000	57.678.364.048	476.758.931.344	3.734.196.569.518
Năm nay:							
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2012	2.446.433.850.000	747.682.985.150	(57.080.231.024)	62.722.670.000	57.678.364.048	476.758.931.344	3.734.196.569.518
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	504.075.812.842	504.075.812.842
Phát hành lại cổ phiếu quý	-	26.451.111.636	57.048.888.364	-	-	-	83.500.000.000
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(383.425.020.800)
Phân phối quỹ khen thưởng	-	-	-	-	-	-	(4.841.023.603)
phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(4.841.023.603)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	2.446.433.850.000	774.134.096.786	(31.342.660)	62.722.670.000	75.573.265.871	574.673.797.960	3.933.506.337.957

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

19.2 Vốn cổ phần đã phát hành

	Số cổ phần	Mệnh giá VND
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2011	186.293.289	1.862.932.890.000
Cổ phiếu mới phát hành	58.350.096	583.500.960.000
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2012	244.643.385	2.446.433.850.000

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	459.283.329.414	516.711.480.127
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng và các dịch vụ có liên quan)	435.759.920.554	366.609.168.471
Doanh thu từ dịch vụ cung cấp và lắp đặt	23.523.408.860	149.768.556.994
Doanh thu khác	-	333.754.662

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được chia	129.466.628.754	302.007.492.195
Lãi do bán các khoản đầu tư	307.451.406.397	119.741.565.446
Lãi tiền gửi	77.030.750.909	67.765.260.608
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.860.041.534	1.982.289.283
TỔNG CỘNG	515.808.827.594	491.496.607.532

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	62.638.925.449	42.310.559.581
Lỗ do bán các khoản đầu tư	51.003.159.241	27.297.826.294
Chi phí lãi vay	23.955.866.110	44.613.802.421
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.802.877.976	1.398.281.194
Chi phí tài chính khác	305.056.476	198.799.667
TỔNG CỘNG	139.705.885.252	115.819.269.157

22. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	5.438.697.553	3.961.426.278
Thu nhập từ phân bổ chi phí phần mềm ERP	3.525.179.067	-
Thu tiền phạt	854.505.254	2.362.937.687
Hoa hồng	331.913.110	-
Thu thanh lý tài sản	1.350.000	969.088.181
Thu nhập khác	725.750.122	629.400.410
Chi phí khác	(3.525.180.353)	-
Chi phí từ phân bổ chi phí phần mềm ERP	(3.525.179.067)	-
Chi phí khác	(1.286)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	1.913.517.200	3.961.426.278

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế Thu nhập Doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 25% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

23.1 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm tài chính hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm tài chính khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH CÁC BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Bảng tinh thuế TNDN hiện hành được trình bày tóm tắt như sau:

	VNĐ	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	594.118.659.079	598.526.128.822	
Điều chỉnh các khoản tăng (giảm) lợi nhuận			
Thu nhập cổ tức không chịu thuế TNDN	(129.466.628.754)	(302.007.492.195)	
Chi phí thanh lý cổ phiếu thường và cổ tức bằng cổ phiếu năm 2012 (*)	(81.510.734.975)		-
Thu nhập chịu thuế từ việc chia cổ tức từ Trans Orient Pte. Ltd.	1.353.771.349	3.992.340.290	
Các khoản khác	3.320.877.055	569.014.697	
Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.119.521.967	(1.893.604.411)	
Khoản trích trước lãi trái phiếu chuyển đổi năm trước đã trả trong năm nay		-	(26.840.583.335)
Khoản trích trước lãi trái phiếu chuyển đổi năm nay	1.115.692.000		-
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	23.260.305.254		-
Chi phí khác	(189.952.245)		-
Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm	413.121.510.730	272.345.803.868	
Thuế TNDN ước tính trong năm	103.280.377.682	68.086.450.967	
Thuế TNDN đã nộp cho Chính phủ Singapore cho phần thu nhập cổ tức từ Trans Orient Pte. Ltd.	(111.222.503)	(333.280.000)	
Chi phí thanh lý cổ phiếu thường và cổ tức bằng cổ phiếu trong giai đoạn từ năm 2008 đến năm 2011 (*)	(5.570.955.255)		-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	97.598.199.924	67.753.170.967	
Thuế TNDN phải trả đầu năm	31.919.543.158	43.218.822.820	
Thuế TNDN đã trả trong năm	(133.775.468.547)	(79.052.450.629)	
Thuế TNDN phải trả cuối năm	(4.257.725.465)	31.919.543.158	

(*) Theo công văn số 1909/TCT-CS ngày 5 tháng 6 năm 2012 của Tổng Cục Thuế, Công ty được phép khấu trừ lại theo mệnh giá 10.000VNĐ/cổ phiếu cho số cổ phiếu thường và cổ tức bằng cổ phiếu đã được thanh lý.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.2 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh riêng	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Năm nay	Năm trước
Tài sản (phải trả) thuế thu nhập hoãn lại				
Khấu hao	112.058.906	-	112.058.906	-
Lãi trích trước	278.923.000	-	278.923.000	(6.710.145.834)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(21.771.460)	(301.651.951)	279.880.491	(473.401.103)
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	6.048.556.040	-	6.048.556.040	-
Dự phòng đầu tư	835.935.250	-	835.935.250	-
Doanh thu trích trước	(21.111.056.400)	(21.111.056.400)	-	-
Trích trước giá vốn hang bán	<u>20.178.282.452</u>	<u>20.178.282.452</u>	-	-
Tài sản (phải trả) thuế TNDN hoãn lại	<u>6.320.927.788</u>	<u>(1.234.425.899)</u>		
Lợi ích (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			<u>7.555.353.687</u>	<u>(7.183.546.937)</u>

24. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản cho vay, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt, tiền gửi và các khoản đầu tư tài chính phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Với hoạt động của mình, Công ty phải đổi mới với rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

24. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm trái phiếu các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, vay và trái phiếu của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình. Ban giám đốc đánh giá rủi ro lãi suất là không đáng kể.

Độ nhạy đối với lãi suất

Bảng phân tích độ nhạy thể hiện sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất đối với các khoản tiền, tiền gửi có kỳ hạn, vay và nợ đối với lãi suất thả nổi. Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

24. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)*Độ nhạy đối với lãi suất* (tiếp theo)

VND

	Thay đổi tỷ giá (%)	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012		
Đồng Việt Nam	+3%	18.616.476.198
Đô-la Mỹ	+1%	128.628.391
TỔNG CỘNG		18.745.104.589
Đồng Việt Nam	-3%	(18.616.476.198)
Đô-la Mỹ	-1%	(128.628.391)
TỔNG CỘNG		(18.745.104.589)
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2011		
Đồng Việt Nam	+3%	5.379.420.071
Đô-la Mỹ	+1%	69.874.689
TỔNG CỘNG		5.449.294.760
Đồng Việt Nam	-3%	(5.379.420.071)
Đô-la Mỹ	-1%	(69.874.689)
TỔNG CỘNG		(5.449.294.760)

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam). Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Công ty là không đáng kể. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái của Công ty là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

24. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro về giá cổ phiếu (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 739.063.099.900 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 853.879.086.300 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ giảm khoảng 73.906.309.990 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 85.387.908.630 đồng Việt Nam), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ tăng lên khoảng 73.906.309.990 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 85.387.908.630 đồng Việt Nam).

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Các công cụ tài chính khác

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu được coi là quá hạn và đã lập dự phòng vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 54.683.834.392 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 32.083.715.607 đồng Việt Nam).

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

THUYẾT MINH CÁC BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

24. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RÚI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngắn hạn ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	Dưới 3 tháng	Từ 3 tháng đến 12 tháng	Từ 1 đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012					
Các khoản vay và nợ	6.916.623.299	28.588.184.700	44.411.815.300	88.000.000.000	167.916.623.299
Trái phiếu chuyền đổi	-	-	557.846.000.000	-	557.846.000.000
Phải trả nhà cung cấp	7.696.671.287	-	-	-	7.696.671.287
Phải trả khác và các khoản trích trước	296.991.042.689	-	96.152.462.388	-	393.143.505.077
311.604.337.275	28.588.184.700	698.410.277.688	88.000.000.000	1.126.602.799.663	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011					
Các khoản vay và nợ	-	9.218.380.000	4.612.036.490	94.403.568.660	108.233.985.150
Phải trả nhà cung cấp	33.786.271.092	-	-	-	33.786.271.092
Phải trả khác và các khoản trích trước	240.548.544.527	-	83.053.987.032	-	323.602.531.559
274.334.815.619	9.218.380.000	87.666.023.522	94.403.568.660	465.622.787.801	

Công ty cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn.

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

B09-DN

THUYẾT MINH CÁC BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

25. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRÁ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Tài sản tài chính				
- Có phiếu niêm yết	611.331.932.618	(11.123.909.009)	825.411.120.934	(192.637.209.534)
- Có phiếu chưa niêm yết	3.004.855.353.274	(152.100.526.000)	910.147.093.264	(84.233.181.818)
- Tiền gửi ngắn hạn	401.300.000.000	-	-	-
- Phải thu khách hàng	70.526.813.124	(54.683.834.392)	64.189.400.434	(32.083.715.607)
- Phải thu khác	51.845.676.845	-	39.546.100.928	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền	400.384.783.064	-	294.968.364.009	-
TỔNG CỘNG	4.540.244.558.925	(217.908.269.401)	2.134.262.079.569	(308.954.106.959)
Nợ phải trả tài chính				
- Vay và nợ	725.762.623.299	108.233.985.150	725.762.623.299	108.233.985.150
- Phải trả người bán	7.696.671.287	33.786.271.092	7.696.671.287	33.786.271.092
- Phải trả khác	393.143.505.077	323.602.531.559	393.143.505.077	323.602.531.559
TỔNG CỘNG	1.126.602.799.663	465.622.787.801	1.126.602.799.663	465.622.787.801

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

25. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các cổ phiếu, trái phiếu đã niêm yết được xác định dựa vào giá đóng cửa của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh ("HOSE") hoặc giá giao dịch bình quân trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội ("HNX") tại ngày kết thúc năm tài chính.

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc năm tài chính.

Ngoại trừ các khoản được đề cập trong hai đoạn trên, giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011. Tuy nhiên, Ban giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này gần bằng với giá ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

26. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Các nghiệp vụ chủ yếu với các bên liên quan trong năm như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND Giá trị
Công ty Cổ phần Dịch Vụ & Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	Công ty con	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ lắp đặt Thu nhập cổ tức	(23.523.408.860) 25.448.453.958
Công ty TNHH Quản Lý & Khai Thác Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý Doanh thu dịch vụ Thu nhập cổ tức Góp vốn	(44.909.937.194) 18.107.168.031 406.433.681 (5.000.000.000)
Công ty Cổ phần Điện Máy R.E.E	Công ty con	Thu nhập cổ tức Doanh thu cho thuê Phân bổ chi phí phần mềm ERP	1.711.157.478 1.404.742.939 2.601.385.449
Công ty Cổ phần Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Doanh thu cho thuê Thu nhập cổ tức	1.688.276.214 16.983.000.000
Trans Orient Pte Ltd.	Công ty con	Thu nhập cổ tức	1.242.548.846
Công ty Cổ phần Vĩnh Thịnh	Công ty con	Cho vay và thu hồi	(28.500.000.000)
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết	Nhận cổ tức Cho vay Góp vốn	11.587.878.850 (9.225.474.000) (12.527.372.000)
Công ty Cổ Phàn Nhiệt Điện Ninh Bình	Công ty liên kết	Nhận cổ tức Góp vốn	4.016.870.000 (9.508.180.930)
Công ty Cổ Phàn Thủy Điện Thác Bà	Công ty liên kết	Nhận cổ tức	14.458.893.600
Công ty Cổ Phàn Thủy Điện Thác Mơ	Công ty liên kết	Nhận cổ tức	19.865.784.000
Công ty Đầu Tư Hạ Tầng và Bất Động Sản Việt Nam	Công ty liên kết	Góp vốn	(20.100.000.000)

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

26. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan được thể hiện như sau:

Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND <i>(Phải thu/ Phải trả)</i>
<i>Phải thu khách hàng</i>		
Công ty Cổ phần Điện Máy R.E.E	Công ty con	Phân bổ chi phí phần mềm ERP 3.217.097.265
Công ty Cổ phần Dịch Vụ & Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	Công ty con	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ lắp đặt 4.241.753.581
TỔNG CỘNG		7.458.850.846
<i>Phải thu khác</i>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết	Cho vay 9.225.474.000
Công ty TNHH Quản Lý & Khai Thác Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ lắp đặt 1.572.960.758
Công ty Cổ phần Điện Máy R.E.E	Công ty con	Phi quản lý 29.285.061
Công ty Cổ phần Dịch Vụ & Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	Công ty con	Phi quản lý 93.141.994
TỔNG CỘNG		10.920.861.813
<i>Phải trả người bán</i>		
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Phi quản lý <u>(5.093.865.894)</u>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>		
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Phi quản lý (4.683.871.026)
Công ty Cổ phần Điện Máy R.E.E	Công ty con	Cố tức trả dư (842.008.402)
TỔNG CỘNG		(5.525.879.428)

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

27. TÀI SẢN TIỀM TẶNG

Vào ngày 28 tháng 9 năm 2011, Công ty đã ký thỏa thuận tái cấu trúc để chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Nhiệt điện Vũng Áng II ("VAPCO"). Theo thỏa thuận này, mọi quyền lợi và rủi ro liên quan đến VAPCO đã được chuyển giao cho bên mua vào ngày 14 tháng 11 năm 2011. Khoản tiền nhận được từ việc chuyển nhượng này là 153.323.885.510 đồng Việt Nam đã được thanh toán toàn bộ bởi bên mua và khoản tiền này sẽ không được hoàn lại trong bất cứ hoàn cảnh nào.

Cũng theo thỏa thuận này, Công ty có khả năng nhận được thêm khoản tiền là 3.779.832 đô-la Mỹ cho việc chuyển nhượng đã nói trên phụ thuộc vào việc xảy ra hoặc không xảy ra của các sự kiện không chắc chắn sẽ xảy ra trong tương lai mà Công ty không hoàn toàn kiểm soát được. Khi thỏa thuận này kết thúc, các bên sẽ hoàn tất các thủ tục pháp lý có liên quan. Ban Giám đốc quyết định không ghi nhận mà chỉ trình bày khoản tài sản tiềm tàng này theo Chuẩn Mực Kế Toán Việt Nam số 18 – Dự phòng, Tài sản và Nợ tiềm tàng.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong các báo cáo tài chính riêng này.

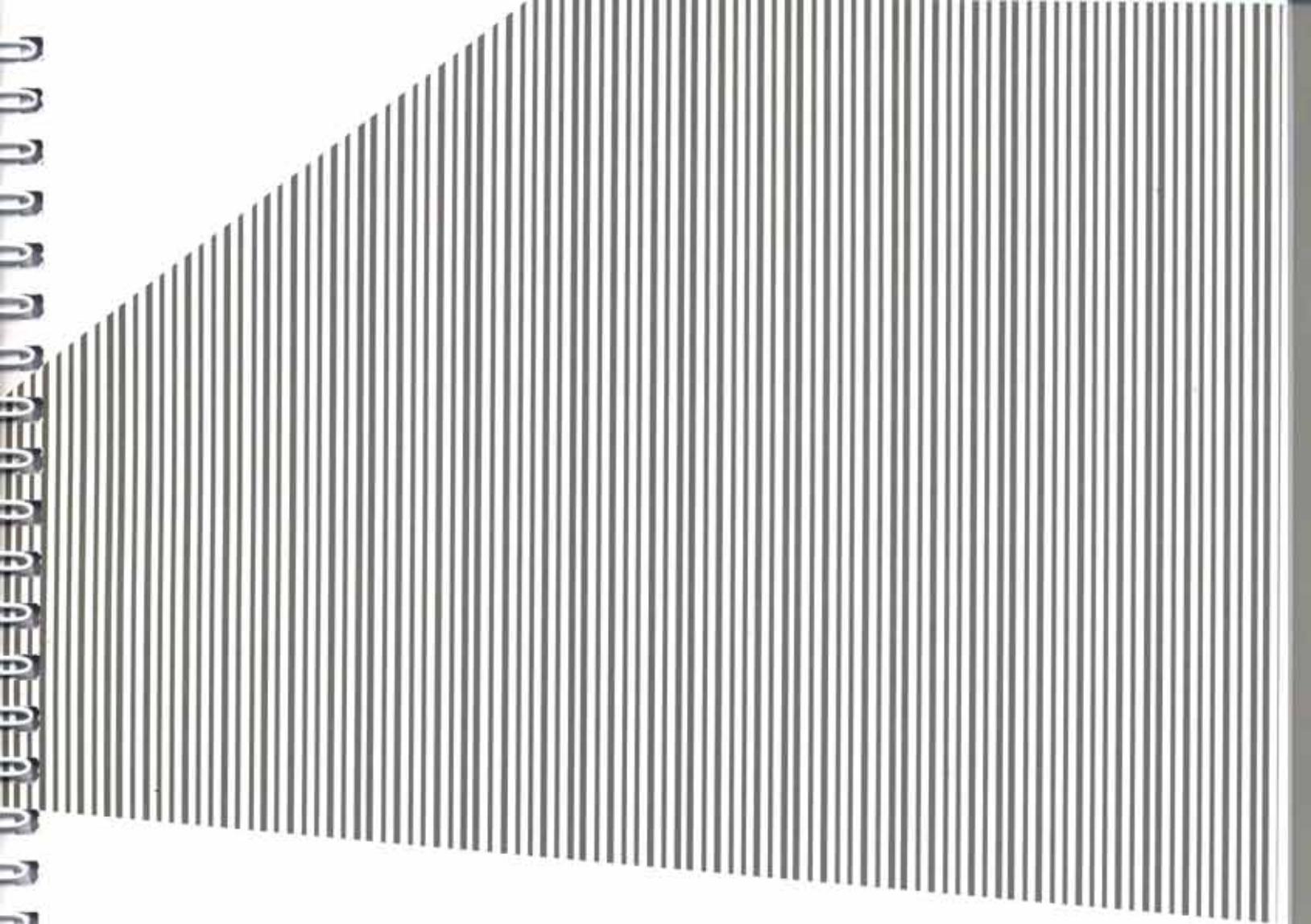

Nguyễn Thị Huỳnh Phương
Người lập


Hồ Trần Diệu Lynh
Kế toán Trưởng




Nguyễn Thị Mai Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2013



0 0 0 0 0 0 0 0 0 0