

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 61

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 29 tháng 5 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 01/GPPH ngày 2 tháng 6 năm 2000 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty 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 hoà 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 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Chủ tịch	
Ông Benjamin Herrenden Birks	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2020
Ông David Alexander Newbigging	Phó chủ tịch	từ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Thành viên	
Ông Đặng Hồng Tân	Thành viên độc lập	
Ông Stephen Patrick Gore	Thành viên	

TIỂU BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Tiểu ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Hồng Tân	Trưởng ban
Ông Stephen Patrick Gore	Thành viên
Ông Trần Văn Quang	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Huỳnh Thanh Hải	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Tổng Giám đốc	kết thúc nhiệm kỳ vào ngày 1 tháng 8 năm 2020
Ông Phạm Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2020
Ông Nguyễn Quang Quyền	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 2 tháng 8 năm 2020 là Bà Nguyễn Thị Mai Thanh và từ ngày 3 tháng 8 năm 2020 đến ngày lập báo cáo này là Ông Huỳnh Thanh Hải.

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 GIÁM ĐỐC

Ban 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 2020.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 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 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 GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 Giám đốc:

Huỳnh Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 60752771-21912458/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính 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 1 tháng 3 năm 2021, và được trình bày từ trang 5 đến trang 61 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc 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 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 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.

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 2020, 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 Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2223-2018-004-1



Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2815-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.008.633.765.955	5.999.047.688.457
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	651.668.665.185	1.539.577.051.904
111	1. Tiền		234.348.665.185	258.172.051.904
112	2. Các khoản tương đương tiền		417.320.000.000	1.281.405.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	16	1.328.559.221.660	1.221.295.628.590
121	1. Chứng khoán kinh doanh		432.981.930.767	59.751.826.582
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(953.161.365)	(6.378.080.421)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		896.530.452.258	1.167.921.882.429
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.082.281.525.922	2.137.973.891.941
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.348.736.174.580	906.379.776.681
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	575.197.923.225	230.844.673.692
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	6	532.717.915.551	605.008.227.997
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	33	466.600.000.000	98.600.000.000
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	8	253.933.519.330	357.310.831.522
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7	(94.904.006.764)	(60.169.617.951)
140	IV. Hàng tồn kho	10	807.507.044.477	987.203.880.889
141	1. Hàng tồn kho		813.557.931.672	999.666.629.701
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.050.887.195)	(12.462.748.812)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		138.617.308.711	112.997.235.133
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.228.821.855	3.033.216.333
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		127.329.336.990	99.572.593.894
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	6.059.149.866	10.391.424.906

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		14.521.819.968.981	13.623.717.107.259
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		50.818.488.683	38.930.286.119
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		25.366.596	218.251.844
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	50.793.122.087	38.712.034.275
220	II. Tài sản cố định		2.584.784.885.734	1.859.029.456.603
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.518.931.473.102	1.826.990.770.850
222	Nguyên giá		4.432.809.340.688	3.588.886.266.481
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.913.877.867.586)	(1.761.895.495.631)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	65.853.412.632	32.038.685.753
228	Nguyên giá		83.622.995.915	51.923.033.233
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.769.583.283)	(19.884.347.480)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	1.773.066.914.071	1.856.448.851.637
231	1. Nguyên giá		2.616.685.673.894	2.577.608.715.779
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(843.618.759.823)	(721.159.864.142)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		275.954.512.618	67.744.027.165
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	275.954.512.618	67.744.027.165
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	9.287.154.637.597	9.214.040.662.876
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		8.449.674.018.847	7.896.638.703.005
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		307.894.164.509	791.898.218.587
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(413.545.759)	(4.496.258.716)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		530.000.000.000	530.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		550.040.530.278	587.523.822.859
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	273.455.227.228	279.357.312.065
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	33.850.243.817	37.985.696.827
269	3. Lợi thế thương mại	17	242.735.059.233	270.180.813.967
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		20.530.453.734.936	19.622.764.795.716

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		8.317.804.815.307	8.521.096.256.250
310	I. Nợ ngắn hạn		3.443.435.067.856	3.268.741.496.154
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	633.005.027.354	528.788.640.117
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	790.665.979.447	966.231.900.835
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	74.565.360.847	67.682.128.172
314	4. Phải trả người lao động		43.099.301.593	24.923.778.332
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	526.830.482.550	629.171.187.108
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	7.751.271.002	10.606.530.597
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	85.219.286.381	139.664.115.458
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.264.637.519.063	887.611.982.957
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	14.777.538.849	9.804.178.215
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.883.300.770	4.257.054.363
330	II. Nợ dài hạn		4.874.369.747.451	5.252.354.760.096
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	264.597.567.171	236.500.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	231.568.542.182	232.432.916.731
338	3. Vay dài hạn	24	4.334.710.938.577	4.739.198.675.041
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	25	43.492.699.521	44.223.168.324
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		12.212.648.919.629	11.101.668.539.466
410	I. Vốn chủ sở hữu		12.212.648.919.629	11.101.668.539.466
411	1. Vốn cổ phần	26.1	3.100.588.410.000	3.100.588.410.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	26.1	3.100.588.410.000	3.100.588.410.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	1.050.489.310.786	1.050.489.310.786
415	3. Cổ phiếu quỹ	26.1	(47.622.230.162)	(83.026.660)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	26.1	234.721.594.748	240.271.674.291
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	7.114.818.742.145	6.005.760.541.830
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		5.486.742.533.561	4.366.867.019.300
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.628.076.208.584	1.638.893.522.530
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26.4	759.653.092.112	704.641.629.219
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		20.530.453.734.936	19.622.764.795.716

Phạm Thị Uyên Phương
Người lập

Hồ Trần Diệu Linh
Kế toán trưởng

Huỳnh Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 1 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	5.644.088.890.450	4.896.700.913.533
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(4.336.164.483)	(6.869.088.157)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	5.639.752.725.967	4.889.831.825.376
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(4.033.887.057.177)	(3.643.618.854.408)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.605.865.668.790	1.246.212.970.968
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	221.805.860.261	441.971.991.367
22	7. Chi phí tài chính	29	(474.525.519.610)	(385.656.317.468)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(416.425.845.956)	(409.016.686.932)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	16.3	914.775.593.286	907.105.798.666
25	9. Chi phí bán hàng	30	(82.735.361.072)	(78.371.474.365)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(283.713.770.081)	(221.581.896.835)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.901.472.471.574	1.909.681.072.333
31	12. Thu nhập khác		28.781.973.202	25.841.108.227
32	13. Chi phí khác		(6.668.972.268)	(15.312.182.806)
40	14. Lợi nhuận khác		22.113.000.934	10.528.925.421
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.923.585.472.508	1.920.209.997.754
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(205.948.240.596)	(213.396.134.022)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.1	(4.135.453.010)	13.110.506.884

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.713.501.778.902	1.719.924.370.616
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.628.076.208.584	1.638.893.522.530
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		85.425.570.318	81.030.848.086
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.5	5.251	5.286
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26.5	5.251	5.286



Phạm Thị Uyên Phương
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh
Kế toán trưởng

Huỳnh Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 1 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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		1.923.585.472.508	1.920.209.997.754
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	12, 13, 15, 17	321.516.852.418	182.619.094.137
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		23.057.787.014	(37.003.997.619)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		51.724.431.455	141.521.813
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.115.999.082.558)	(1.347.443.791.133)
06	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	29	421.839.558.764	414.430.399.740
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.625.725.019.601	1.132.953.224.692
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(507.285.025.290)	175.702.405.592
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		186.108.698.029	(14.174.271.360)
11	Giảm các khoản phải trả		(115.930.321.718)	(400.449.323.299)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		29.471.583.628	(20.560.864.119)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		31.413.307.735	7.860.124.929
14	Tiền lãi vay đã trả		(427.365.493.651)	(346.041.185.706)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(203.381.487.208)	(214.277.709.308)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.932.753.593)	(1.837.377.137)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		612.823.527.533	319.175.024.284
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(1.393.880.720.427)	(294.605.829.139)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		2.853.634.811	1.752.438.739
23	Gửi tiền kỳ hạn vào các ngân hàng và cho vay		(2.814.042.019.109)	(4.381.785.303.626)
24	Thu tiền gửi kỳ hạn từ các ngân hàng và thu hồi cho vay		2.717.433.449.280	3.796.298.251.250
25	Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác		(103.299.516.724)	(1.730.505.012.641)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		81.082.703.369	195.299.938.209
27	Tiền lãi và cổ tức đã nhận		683.146.958.899	783.822.334.538
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(826.705.509.901)	(1.629.723.182.670)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 29 tháng 5 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 01/GPPH ngày 2 tháng 6 năm 2000 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty 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 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 1.787 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.850).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm hai mươi sáu (26) 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 Điện máy R.E.E	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện máy	99,99	99,99
(2) Công ty TNHH Sản xuất và Dịch vụ REEPRO	Thành phố Hồ Chí Minh	Cơ điện	99,99	99,99
(3) Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ RMC	Thành phố Hồ Chí Minh	Thương mại	99,99	99,99
(4) Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	Thành phố Hồ Chí Minh	Cơ điện	91,06	99,99
(5) 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
(6) Công ty TNHH Bất động sản REE (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản R.E.E) ("REE Land") (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản	100,00	99,97
(7) Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai ("Song Mai")	Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản	99,99	99,99
(8) Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Hải	Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản	99,99	-
(9) Công ty Cổ phần Bất động sản Song Long (ii)	Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản	70,00	-
(10) Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam ("VIID")	Thành phố Hà Nội	Bất động sản	50,61	50,61

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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
(11) Công ty TNHH Năng lượng REE (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện	100,00	-
(12) 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
(13) Công ty Cổ phần Thủy điện Mường Hum (iii)	Tỉnh Lào Cai	Thủy điện	79,84	79,84
(14) Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Bà (iii)	Tỉnh Yên Bái	Thủy điện	60,42	60,42
(15) Công ty Cổ phần Năng lượng Mặt trời REE ("REE SE")	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	99,99	99,99
(16) Công ty TNHH Điện mặt trời Tân An	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	99,99	-
(17) Công ty TNHH Điện mặt trời Tân Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	99,99	-
(18) Công ty TNHH Điện mặt trời Tân Phong	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	99,99	-
(19) Công ty TNHH Điện mặt trời Tân Uyên	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	99,99	-
(20) Công ty TNHH REE SE Ánh Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	99,99	-
(21) Công ty TNHH REE SE Hướng Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	99,99	-
(22) Công ty TNHH REE SE Thái Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	99,99	-
(23) Công ty Cổ phần Điện mặt trời Thái Bình Dương (ii)	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	50,99	-
(24) Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	Tỉnh Trà Vinh	Kinh doanh điện	66,29	66,29
(25) Công ty Cổ phần Phong điện Thuận Bình	Tỉnh Bình Thuận	Phong điện	50,00	49,08
(26) Công ty TNHH Nước sạch REE (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Việt Nam) (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp nước	100,00	99,97

(i) Các công ty trên được thành lập và chuyển đổi hình thức sở hữu doanh nghiệp theo đề án tái cấu trúc hoạt động kinh doanh của Tập đoàn đã được các cổ đông và Hội đồng Quản trị ("HĐQT") thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2020/ĐHĐCĐ-NQ ngày 15 tháng 5 năm 2020 và Quyết định của HĐQT số 15/2020/QĐ-HĐQT-REE ngày 30 tháng 9 năm 2020.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty chưa góp vốn vào các công ty này.

(iii) 38.365.168 cổ phiếu Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Bà và 24.932.630 cổ phiếu 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 – REE-BOND 2029 (Thuyết minh số 24.3).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 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.

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 2020.

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 thống nhất.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn 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 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 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 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.

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 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 vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, 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 dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 báo cáo tài chính 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 dư 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.

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.

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 2020 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 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
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	4 năm

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.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan đến việc đi vay của 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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.

3.11 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 đều 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.

3.12 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. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư 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 và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của quỹ dự trữ được ghi nhận vào quỹ dự trữ. 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 cản trừ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 năm. 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.

3.13 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.

3.14 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 bởi một bên thứ ba, 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.

3.15 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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.

3.16 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.

3.17 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.

3.18 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.

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Khi một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán hợp nhất đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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. 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.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu

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

3.19 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 bằng 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 năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 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 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 năm tài chính 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.

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 năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

3.21 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.

3.22 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. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Hải

Vào ngày 4 tháng 6 năm 2020, Công ty TNHH Bất động sản REE ("REE Land"), công ty con của Nhóm Công ty, đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Hải ("Tân Hải") từ cổ đông hiện hữu với giá phí là 35.051.100.000 VND và góp vốn bổ sung vào Tân Hải với số tiền là 15.000.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của REE Land tại Tân Hải là 99,99%.

Theo đó, Tân Hải đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày hoàn tất việc nhận chuyển nhượng và góp vốn nêu trên với tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Tân Hải là 99,96% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 99,99%). Hoạt động chính của Tân Hải là kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.1 Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Hải (tiếp theo)

Giá trị hợp lý tạm thời được xác định của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Tân Hải 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	10.672.690.006
Các khoản phải thu	2.570.618.599
Tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang	36.490.676.000
Các tài sản khác	220.289.800
	49.954.274.405
Nợ phải trả	
Các khoản phải trả	37.851.100
	37.851.100
Tài sản thuần theo giá trị hợp lý tạm thời được xác định	49.916.423.305
<i>Trong đó:</i>	
<i>Phần tài sản thuần đã mua</i>	49.897.072.320
<i>Phần tài sản thuần thuộc các cổ đông không kiểm soát</i>	19.350.985
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	134.676.695
<i>Trong đó:</i>	
<i>Lợi thế thương mại của Nhóm Công ty</i>	138.627.342
<i>Lợi thế thương mại của các cổ đông không kiểm soát</i>	(3.950.647)
	50.051.100.000
Giá phí hợp nhất kinh doanh	
<i>Trong đó:</i>	
<i>Giá phí của Nhóm Công ty</i>	50.035.699.662
<i>Giá phí của các cổ đông không kiểm soát</i>	15.400.338
	65.436.038.000
	<i>VND</i>
	<i>Số tiền</i>
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	10.672.690.006
Tiền chi để mua công ty con	(50.035.699.662)
Tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	(39.363.009.656)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.848.977.978	1.424.824.835
Tiền đang chuyển	-	50.000.000
Tiền gửi ngân hàng	230.499.687.207	256.697.227.069
Các khoản tương đương tiền (*)	417.320.000.000	1.281.405.000.000
TỔNG CỘNG	651.668.665.185	1.539.577.051.904

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất bình quân khoảng từ 2,9%/năm đến 4,0%/năm.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.348.736.174.580	906.379.776.681
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	532.717.915.551	605.008.227.997
TỔNG CỘNG	1.881.454.090.131	1.511.388.004.678
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(93.134.006.764)	(57.790.190.301)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.788.320.083.367	1.453.597.814.377
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	1.881.359.463.486	1.511.388.004.678
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	94.626.645	-

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	57.790.190.301	59.741.842.918
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	35.360.798.232	429.940.966
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(16.981.769)	(2.381.593.583)
Số cuối năm	93.134.006.764	57.790.190.301

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vestas Asia Pacific A/S	209.464.258.125	-
Vestas Wind Technology Vietnam LLC/c	163.706.100.000	-
Elektro Energie Technik GmbH	-	25.005.726.895
Khác	202.027.565.100	205.838.946.797
TỔNG CỘNG	575.197.923.225	230.844.673.692
Dự phòng phải thu khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(1.770.000.000)	(2.379.427.650)
GIÁ TRỊ THUẦN	573.427.923.225	228.465.246.042

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	253.933.519.330	357.310.831.522
Lãi tiền gửi	56.350.036.068	59.583.266.166
Phải thu tiền cổ tức	54.869.698.400	169.913.852.000
Tạm ứng đầu tư dự án (*)	47.693.814.120	58.958.842.373
Kỳ quỹ thực hiện dự án (**)	27.783.883.528	10.600.000.000
Tạm ứng nhân viên	19.468.994.029	21.446.062.907
Khác	47.767.093.185	36.808.808.076
Dài hạn	50.793.122.087	38.712.034.275
Phải thu chi phí đền bù đất	28.532.319.900	28.532.319.900
Kỳ quỹ, kỳ cược	22.260.802.187	10.179.714.375
TỔNG CỘNG	304.726.641.417	396.022.865.797
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	213.727.834.438	220.474.767.222
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	90.998.806.979	175.548.098.575

(*) Đây là các khoản tạm ứng đầu tư dự án của Nhóm Công ty. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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 tiền kỳ quỹ cho các đơn vị cơ quan nhà nước để đảm bảo thực hiện các dự án Điện gió của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	VND					
	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</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	143.638.829.124	(90.335.212.986)	53.303.616.138	84.556.434.257	(56.336.603.314)	28.219.830.943
Bất động sản	1.770.000.000	(1.770.000.000)	-	1.770.000.000	(1.770.000.000)	-
Hạ tầng điện, nước	4.251.707.260	(2.798.793.778)	1.452.913.482	4.615.333.340	(2.063.014.637)	2.552.318.703
TỔNG CỘNG	149.660.536.384	(94.904.006.764)	54.756.529.620	90.941.767.597	(60.169.617.951)	30.772.149.646

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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
Hàng tồn kho	761.773.998.411	(6.050.887.195)	946.809.337.971	(12.462.748.812)
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	428.823.178.808	-	460.343.418.548	-
- Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	165.711.151.828	(2.590.144.955)	277.489.514.516	(10.161.220.828)
- Thành phẩm, hàng hóa	155.988.831.144	(3.460.742.240)	144.145.345.056	(2.301.527.984)
- Hàng mua đang đi đường	10.966.041.340	-	64.556.252.544	-
- Công cụ, dụng cụ	284.795.291	-	274.807.307	-
Bất động sản tồn kho	51.783.933.261	-	52.857.291.730	-
- Dự án Nam Lê Lợi	38.867.291.472	-	44.199.169.115	-
- Các dự án khác	12.916.641.789	-	8.658.122.615	-
TỔNG CỘNG	813.557.931.672	(6.050.887.195)	999.666.629.701	(12.462.748.812)

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	(12.462.748.812)	(15.685.828.575)
Cộng: Trích lập dự phòng trong năm	(1.671.341.207)	(2.330.196.250)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	8.083.202.824	5.553.276.013
Số cuối năm	<u>(6.050.887.195)</u>	<u>(12.462.748.812)</u>

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê đất	213.096.048.798	217.090.896.218
Chi phí hỗ trợ di dời để có quyền khai thác Tòa nhà Quang Trung	30.794.573.661	31.608.527.145
Công cụ, dụng cụ	2.431.848.927	13.433.173.793
Khác	27.132.755.842	17.224.714.909
TỔNG CỘNG	273.455.227.228	279.357.312.065

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số đầu năm	1.424.501.231.540	1.999.046.644.555	144.735.549.284	18.660.858.515	1.941.982.587	3.588.886.266.481
Mua trong năm	1.309.642.717	3.586.237.817	13.477.873.341	(167.417.878)	194.000.000	18.400.335.997
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	21.550.322.939	808.900.752.568	-	120.000.000	13.641.668.514	844.212.744.021
Thanh lý	(15.535.842.267)	(743.104.802)	(2.070.939.957)	(340.118.785)	-	(18.690.005.811)
Số cuối năm	<u>1.431.825.354.929</u>	<u>2.810.790.530.138</u>	<u>156.142.482.668</u>	<u>18.273.321.852</u>	<u>15.777.651.101</u>	<u>4.432.809.340.688</u>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	17.863.767.471	431.334.644.079	66.509.418.721	9.873.776.470	210.000.000	525.791.606.741
Thế chấp (Thuyết minh số 24.2)	690.299.959.277	1.819.679.538.675	3.538.630.422	127.778.650	146.429.087	2.513.792.336.111
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	525.477.348.598	1.123.491.418.609	96.982.679.492	14.355.539.173	1.588.509.759	1.761.895.495.631
Khấu hao trong năm	46.074.198.350	111.242.129.959	9.040.649.423	1.112.732.840	231.043.150	167.700.753.722
Thanh lý	(12.885.819.519)	(743.104.802)	(1.749.338.661)	(340.118.785)	-	(15.718.381.767)
Số cuối năm	<u>558.665.727.429</u>	<u>1.233.990.443.766</u>	<u>104.273.990.254</u>	<u>15.128.153.228</u>	<u>1.819.552.909</u>	<u>1.913.877.867.586</u>
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	<u>899.023.882.942</u>	<u>875.555.225.946</u>	<u>47.752.869.792</u>	<u>4.305.319.342</u>	<u>353.472.828</u>	<u>1.826.990.770.850</u>
Số cuối năm	<u>873.159.627.500</u>	<u>1.576.800.086.372</u>	<u>51.868.492.414</u>	<u>3.145.168.624</u>	<u>13.958.098.192</u>	<u>2.518.931.473.102</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND			
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	39.589.302.451	12.303.390.782	30.340.000	51.923.033.233
Mua công ty con	34.289.176.000	-	-	34.289.176.000
Mua trong năm	-	659.650.000	-	659.650.000
Xóa sổ	-	(3.248.863.318)	-	(3.248.863.318)
Số cuối năm	<u>73.878.478.451</u>	<u>9.714.177.464</u>	<u>30.340.000</u>	<u>83.622.995.915</u>
<i>Trong đó:</i>				
Đã hao mòn hết	363.000.000	6.613.382.264	30.340.000	7.006.722.264
Thế chấp (Thuyết minh số 24.2)	2.713.395.836	-	-	2.713.395.836
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	7.939.186.775	11.914.820.705	30.340.000	19.884.347.480
Hao mòn trong năm	794.533.328	339.565.793	-	1.134.099.121
Xóa sổ	-	(3.248.863.318)	-	(3.248.863.318)
Số cuối năm	<u>8.733.720.103</u>	<u>9.005.523.180</u>	<u>30.340.000</u>	<u>17.769.583.283</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>31.650.115.676</u>	<u>388.570.077</u>	<u>-</u>	<u>32.038.685.753</u>
Số cuối năm	<u>65.144.758.348</u>	<u>708.654.284</u>	<u>-</u>	<u>65.853.412.632</u>

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dự án điện gió	184.639.686.663	8.593.721.088
Chi phí dự án văn phòng cho thuê	53.314.467.759	17.459.053.674
Chi phí lắp đặt hệ thống điện mặt trời trên mái nhà (i)	15.668.501.697	27.413.621.037
Khác	22.331.856.499	14.277.631.366
TỔNG CỘNG	<u>275.954.512.618</u>	<u>67.744.027.165</u>

(i) Tập đoàn đã thế chấp chi phí dự án hệ thống điện mặt trời tại REE SE và các công ty con để đảm bảo cho các khoản vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 24).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc (*)</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	1.924.917.986.340	652.054.025.984	90.250.454	546.453.001	2.577.608.715.779
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	37.567.261.427	4.148.418.506	-	-	41.715.679.933
Thanh lý	(2.548.471.364)	-	(90.250.454)	-	(2.638.721.818)
Số cuối năm	<u>1.959.936.776.403</u>	<u>656.202.444.490</u>	<u>-</u>	<u>546.453.001</u>	<u>2.616.685.673.894</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>92.314.644.337</i>	<i>132.452.352.567</i>	<i>90.250.454</i>	<i>546.453.001</i>	<i>225.403.700.359</i>
<i>Thế chấp (Thuyết minh số 24.2)</i>	<i>1.176.603.990.919</i>	<i>328.362.884.244</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1.504.966.875.163</i>
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	450.425.168.993	270.097.991.694	90.250.454	546.453.001	721.159.864.142
Khấu hao trong năm	72.787.151.060	52.310.466.439	-	-	125.097.617.499
Thanh lý	(2.548.471.364)	-	(90.250.454)	-	(2.638.721.818)
Số cuối năm	<u>520.663.848.689</u>	<u>322.408.458.133</u>	<u>-</u>	<u>546.453.001</u>	<u>843.618.759.823</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>1.474.492.817.347</u>	<u>381.956.034.290</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.856.448.851.637</u>
Số cuối năm	<u>1.439.272.927.714</u>	<u>333.793.986.357</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.773.066.914.071</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

(*) Bao gồm trong nhà cửa, vật kiến trúc là giá trị đầu tư của tòa nhà văn phòng, trụ sở làm việc tại đường Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội ("Tòa nhà Quang Trung") theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với một Đối tác với giá trị còn lại là 113.451.860.189 VND (Ngày 31 tháng 12 năm 2019: 119.100.915.461 VND). Tòa nhà này hiện đang được Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam ("VIID"), công ty con của Công ty, cho một bên khác thuê lại theo một hợp đồng thuê dài hạn và không hủy ngang ("hợp đồng thuê dài hạn") cho đến tháng 11 năm 2058.

Vào ngày 26 tháng 12 năm 2018, VIID đã nhận được công văn từ Đối tác về việc thực hiện thanh lý HĐHTKD và thu hồi lại Tòa nhà Quang Trung. Trong trường hợp HĐHTKD và hợp đồng thuê dài hạn được thanh lý sớm, VIID sẽ làm việc với Đối tác và bên đi thuê về việc thanh lý các hợp đồng nêu trên dựa theo các điều khoản và điều kiện theo thỏa thuận trong HĐHTKD và hợp đồng thuê dài hạn.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, VIID vẫn đang trong quá trình làm việc với Đối tác và bên đi thuê liên quan đến nội dung này và VIID chưa thể xác định được các ảnh hưởng (nếu có) liên quan đến việc chấm dứt HĐHTKD và hợp đồng thuê trước thời hạn.

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 2020. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê cao của các tài sản này, Ban 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.

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 16.1)	432.981.930.767	59.751.826.582
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 16.1)	(953.161.365)	(6.378.080.421)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 16.2)	896.530.452.258	1.167.921.882.429
Giá trị còn lại của các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	1.328.559.221.660	1.221.295.628.590
Dài hạn		
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.3)	8.449.674.018.847	7.896.638.703.005
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 16.2)	530.000.000.000	530.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.4)	307.894.164.509	791.898.218.587
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 16.4)	(413.545.759)	(4.496.258.716)
Giá trị còn lại của các khoản đầu tư tài chính dài hạn	9.287.154.637.597	9.214.040.662.876
TỔNG CỘNG	10.615.713.859.257	10.435.336.291.466

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1 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	
	Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh	404.643.411.920	-	426.963.565.400	-	-	-
Công ty Cổ phần Măng Cành	-	-	-	6.133.400.000	(6.133.400.000)	-	
Các khoản đầu tư khác	28.338.518.847	(953.161.365)	27.385.398.648	53.618.426.582	(244.680.421)	61.365.547.198	
TỔNG CỘNG	432.981.930.767	(953.161.365)	454.348.964.048	59.751.826.582	(6.378.080.421)	61.365.547.198	

16.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	896.530.452.258	1.167.921.882.429
Tiền gửi tổ chức tín dụng (*)	896.530.452.258	1.167.921.882.429
Dài hạn	530.000.000.000	530.000.000.000
VSH_BOND_2019 (**)	500.000.000.000	500.000.000.000
Các khoản đầu tư khác	30.000.000.000	30.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.426.530.452.258	1.697.921.882.429

(*) 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 5,0%/năm đến 7,7%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

(**) Chi tiết trái phiếu VSH_BOND_2019 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 được trình bày như sau:

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Tổ chức phát hành</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCBS")	Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh ("VSH")	<u>500.000.000.000</u>	Từ ngày 1 tháng 10 năm 2026 đến ngày 21 tháng 12 năm 2026	10,5	Tài trợ cho Dự án Thủy điện Thượng Kon Tum	Toàn bộ công trình xây dựng, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và các tài sản khác của Nhà máy Thủy điện Vĩnh Sơn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.3 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 Vĩnh Sơn – Sông Hinh (“VSH”) (i)	49,52	2.132.134.381.108	49,45	2.035.709.242.212	Thủy điện
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	42,63	686.339.328.952	42,63	653.333.058.206	Thủy điện
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ (ii)	25,76	670.488.001.191	25,76	587.156.053.190	Thủy điện
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Trung (iii)	22,68	625.586.217.838	22,68	596.163.296.162	Thủy điện
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	34,30	188.823.284.939	34,30	200.267.463.127	Thủy điện
Công ty Cổ phần Thủy điện Bình Điền	25,47	77.182.114.608	25,47	74.488.544.993	Thủy điện
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại (“PPC”) (iv)	24,14	1.580.304.676.530	24,14	1.449.710.474.607	Nhiệt điện
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Ninh Bình	29,45	80.089.416.268	29,45	75.020.746.276	Nhiệt điện
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	35,95	830.425.253.519	35,95	762.834.560.207	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	42,07	294.863.092.924	42,07	287.395.036.439	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nước Sạch Sài Gòn	40,00	261.170.447.450	40,00	177.427.021.292	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa (“KHW”)	43,88	257.888.053.087	43,96	254.450.574.513	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	32,00	119.246.018.747	32,00	113.464.014.288	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức	44,17	75.214.801.898	44,17	66.273.570.319	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè	20,02	41.342.747.776	20,02	40.718.289.160	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Định	20,05	33.668.217.799	20,05	31.069.234.135	Cung cấp nước
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng đường Trịnh Xá Đa Hội (v)	18,73	251.696.358.795	18,73	251.697.478.293	Bất động sản
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	28,87	209.586.464.820	28,87	194.105.861.428	Bất động sản
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	31,82	33.625.140.598	35,00	45.354.184.158	Cơ điện
TỔNG CỘNG		8.449.674.018.847		7.896.638.703.005	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

- (i) Trong năm, Ban Giám đốc Công ty đã quyết định mua thêm 162.480 cổ phần của VSH. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại VSH tăng từ 49,45% lên 49,52%.
- (ii) 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 – REE-BOND 2029 (*Thuyết minh số 25.3*).
- (iii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2020/NQ-CHP-HĐCĐ ngày 16 tháng 6 năm 2020, Cổ đông của Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Trung ("CHP") đã thống nhất thông qua phương án trả cổ tức năm 2019 với tỷ lệ 16% bao gồm: thanh toán 10% bằng tiền mặt và 6% bằng phát hành cổ phiếu. Vào ngày 6 tháng 7 năm 2020 và ngày 13 tháng 8 năm 2020, CHP đã chốt danh sách cổ đông để thanh toán số cổ tức nên trên. Theo đó, số lượng cổ phiếu Nhóm công ty nắm giữ của CHP nhận được từ đợt phát hành là 1.886.309 cổ phiếu
- (iv) 35.525.776 cổ phiếu Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại thuộc sở hữu của Nhóm Công ty được dùng để làm tài sản thế chấp cho các trái phiếu thường trong nước – REEBOND 2017 (*Thuyết minh số 25.3*).
- (v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tỷ lệ quyền biểu quyết của Nhóm Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng đường Trịnh Xá Đa Hội là 37%. Ngoài ra, vào ngày 24 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng 99,9% phần vốn góp của Nhóm Công ty trong Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng đường Trịnh Xá – Đa Hội cho một đối tác với giá phí chuyển nhượng vốn theo hợp đồng là 311.600.000.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các bên vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý chuyển nhượng vốn góp trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.3 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:

	VND								
	Giá trị đầu tư			Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết			Giá trị còn lại		
	Số đầu năm	Tăng giá trị đầu tư	Số cuối năm	Số đầu năm	Cổ tức công bố trong kỳ	Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm
Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh	1.970.205.377.513	3.586.680.463	1.973.792.057.976	65.503.864.699	-	92.838.458.433	158.342.323.132	2.035.709.242.212	2.132.134.381.108
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	382.178.855.776	-	382.178.855.776	271.154.202.430	(44.765.610.000)	77.771.880.746	304.160.473.176	653.333.058.206	686.339.328.952
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ	368.000.000.000	-	368.000.000.000	219.156.053.190	(16.000.000.000)	99.331.948.001	302.488.001.191	587.156.053.190	670.488.001.191
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Trung	615.869.678.462	-	615.869.678.462	(19.706.382.300)	(31.438.526.230)	60.861.447.906	9.716.539.376	596.163.296.162	625.586.217.838
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	173.265.171.175	-	173.265.171.175	27.002.291.952	(27.781.007.400)	16.336.829.212	15.558.113.764	200.267.463.127	188.823.284.939
Công ty Cổ phần Thủy điện Bình Điền	59.910.716.000	-	59.910.716.000	14.577.828.993	(2.368.776.000)	5.062.345.615	17.271.398.608	74.488.544.993	77.182.114.608
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại	825.727.978.499	-	825.727.978.499	623.982.496.108	(104.484.951.000)	235.079.152.923	754.576.698.031	1.449.710.474.607	1.580.304.676.530
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Ninh Bình	66.358.149.275	-	66.358.149.275	8.662.597.001	(3.789.400.000)	8.858.069.992	13.731.266.993	75.020.746.276	80.089.416.268
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	691.163.889.610	-	691.163.889.610	71.670.670.597	-	67.590.693.312	139.261.363.909	762.834.560.207	830.425.253.519
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	409.901.420.000	-	409.901.420.000	(122.506.383.561)	(46.948.120.000)	54.416.176.485	(115.038.327.076)	287.395.036.439	294.863.092.924
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nước Sạch Sài Gòn	61.560.000.000	-	61.560.000.000	115.867.021.292	(6.000.000.000)	89.743.426.158	199.610.447.450	177.427.021.292	261.170.447.450
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa	254.626.200.010	-	254.626.200.010	(175.625.497)	(10.839.120.000)	14.276.598.574	3.261.853.077	254.450.574.513	257.888.053.087
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	76.800.000.000	-	76.800.000.000	36.664.014.288	(34.560.000.000)	40.342.004.459	42.446.018.747	113.464.014.288	119.246.018.747
Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức	68.375.426.417	-	68.375.426.417	(2.101.856.098)	(4.505.664.000)	13.446.895.579	6.839.375.481	66.273.570.319	75.214.801.898
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè	40.176.895.080	-	40.176.895.080	541.394.080	(1.963.890.000)	2.588.348.616	1.165.852.696	40.718.289.160	41.342.747.776
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Định	24.809.965.209	-	24.809.965.209	6.259.268.926	(1.904.688.000)	4.503.671.664	8.858.252.590	31.069.234.135	33.668.217.799
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	54.457.202.000	-	54.457.202.000	139.648.659.428	(13.470.405.277)	28.951.008.669	155.129.262.820	194.105.861.428	209.586.464.820
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng đường Trịnh Xá Đa Hội	251.670.000.000	-	251.670.000.000	27.478.293	-	(1.119.498)	26.358.795	251.697.478.293	251.696.358.795
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	15.050.000.000	-	15.050.000.000	30.304.184.158	(14.506.800.000)	2.777.756.440	18.575.140.598	45.354.184.158	33.625.140.598
TỔNG CỘNG	6.410.106.925.026	3.586.680.463	6.413.693.605.489	1.486.531.777.979	(365.326.957.907)	914.775.593.286	2.035.980.413.358	7.896.638.703.005	8.449.674.018.847

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.4 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 Nhiệt điện Hải Phòng	32.619.000.000	-	57.000.000.000	32.619.000.000	-	37.500.000.000	
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh	-	-	-	470.646.304.200	-	479.773.024.200	
Công ty Cổ phần Than Đèo Nai	-	-	-	13.357.749.879	(1.867.625.079)	11.490.124.800	
Các khoản đầu tư dài hạn khác	275.275.164.509	(413.545.759)	310.554.663.770	275.275.164.508	(2.628.633.637)	307.880.189.268	
TỔNG CỘNG	307.894.164.509	(413.545.759)	367.554.663.770	791.898.218.587	(4.496.258.716)	836.643.338.268	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>Mường Hum</i>	<i>Thuận Bình</i>	<i>Khác</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	256.604.003.370	17.853.543.987	99.614.331.727	374.071.879.084
Mua công ty con	-	-	138.627.342	138.627.342
Số cuối năm	<u>256.604.003.370</u>	<u>17.853.543.987</u>	<u>99.752.959.069</u>	<u>374.210.506.426</u>
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	4.276.733.390	-	99.614.331.727	103.891.065.117
Phân bổ trong năm	<u>25.660.400.335</u>	<u>1.785.354.399</u>	<u>138.627.342</u>	<u>27.584.382.076</u>
Số cuối năm	<u>29.937.133.725</u>	<u>1.785.354.399</u>	<u>99.752.959.069</u>	<u>131.475.447.193</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>252.327.269.980</u>	<u>17.853.543.987</u>	<u>-</u>	<u>270.180.813.967</u>
Số cuối năm	<u>226.666.869.645</u>	<u>16.068.189.588</u>	<u>-</u>	<u>242.735.059.233</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
LONGi Solar Technology Co., Ltd	174.146.147.124	-
Công ty TNHH Thông Hiệp	13.500.000.000	32.500.000.000
Bên khác	445.358.880.230	496.288.640.117
TỔNG CỘNG	633.005.027.354	528.788.640.117

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dịch vụ cung cấp thiết bị và lắp đặt	784.464.828.351	956.486.321.474
Cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan	2.763.746.569	2.281.012.560
Khác	3.437.404.527	7.464.566.801
TỔNG CỘNG	790.665.979.447	966.231.900.835
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	790.665.979.447	966.049.595.548
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	-	182.305.287

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

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	55.627.582.581	201.979.248.849	(203.121.379.886)	54.485.451.544
Thuế giá trị gia tăng	5.620.872.475	291.155.640.014	(284.914.502.482)	11.862.010.007
Thuế thu nhập cá nhân	3.483.157.694	29.574.529.180	(29.494.002.466)	3.563.684.408
Khác	2.950.515.422	63.654.393.674	(61.950.694.208)	4.654.214.888
TỔNG CỘNG	67.682.128.172	586.363.811.717	(579.480.579.042)	74.565.360.847
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.332.379.204	260.107.322	(3.968.991.747)	4.623.494.779
Khác	2.059.045.702	4.938.835.522	(5.562.226.137)	1.435.655.087
TỔNG CỘNG	10.391.424.906	5.198.942.844	(9.531.217.884)	6.059.149.866

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá vốn dịch vụ cung cấp thiết bị và lắp đặt	370.199.655.951	450.689.232.756
Chi phí lãi vay	93.543.258.728	105.312.223.213
Chi phí khuyến mãi	932.617.111	2.775.175.310
Khác	62.154.950.760	70.394.555.829
TỔNG CỘNG	<u>526.830.482.550</u>	<u>629.171.187.108</u>

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	7.751.271.002	10.606.530.597
Khoản tiền thuê nhận trước từ việc cho thuê Tòa nhà Quang Trung (*)	6.600.000.000	6.600.000.000
Khác	1.151.271.002	4.006.530.597
Dài hạn	264.597.567.171	236.500.000.000
Khoản tiền thuê nhận trước từ việc cho thuê Tòa nhà Quang Trung (*)	229.900.000.000	236.500.000.000
Khác	34.697.567.171	-
TỔNG CỘNG	<u>272.348.838.173</u>	<u>247.106.530.597</u>

(*) Đây là khoản tiền thuê còn lại chưa được phân bổ theo hợp đồng cho thuê dài hạn của Tòa nhà Quang Trung ký ngày 7 tháng 12 năm 2017 giữa VIID, công ty con của Công ty, và bên thuê trong vòng 41 năm kể từ năm 2017 đến năm 2058 với tổng số tiền 275.000.000.000 VND (Thuyết minh số 15).

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	85.219.286.381	139.664.115.458
Phải trả cổ tức	47.229.522.005	42.258.770.386
Phải trả mua các khoản đầu tư	10.670.827.732	71.020.654.335
Khoản đặt cọc	5.632.658.744	5.211.921.074
Khác	21.686.277.900	21.172.769.663
Dài hạn	231.568.542.182	232.432.916.731
Khoản đặt cọc nhận được từ người thuê văn phòng	231.568.542.182	232.432.916.731
TỔNG CỘNG	<u>316.787.828.563</u>	<u>372.097.032.189</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY

	Số đầu năm	Vay trong kỳ	Trả trong kỳ	Phân loại	Đánh giá lại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
Ngắn hạn	887.611.982.957	1.652.114.442.888	(1.955.205.765.778)	678.453.912.462	1.662.946.534	-	1.264.637.519.063
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 24.1)	270.271.446.402	1.628.114.442.888	(1.303.248.449.359)	-	-	-	595.137.439.931
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả							
(Thuyết minh số 24.2)	366.500.536.555	24.000.000.000	(401.117.316.419)	428.453.912.462	1.662.946.534	-	419.500.079.132
Trái phiếu thường trong nước đến hạn trả							
(Thuyết minh số 24.3)	250.000.000.000	-	(250.000.000.000)	250.000.000.000	-	-	250.000.000.000
Vay khác	840.000.000	-	(840.000.000)	-	-	-	-
Dài hạn	4.739.198.675.041	268.819.364.995	(50.187.209.855)	(678.453.912.462)	49.920.308.050	5.413.712.808	4.334.710.938.577
Vay tổ chức tín dụng							
(Thuyết minh số 24.2)	1.960.022.090.301	268.819.364.995	(50.187.209.855)	(428.453.912.462)	49.920.308.050	-	1.800.120.641.029
Trái phiếu thường trong nước							
(Thuyết minh số 24.3)	2.779.176.584.740	-	-	(250.000.000.000)	-	5.413.712.808	2.534.590.297.548
TỔNG CỘNG	5.626.810.657.998	1.920.933.807.883	(2.005.392.975.633)	-	51.583.254.584	5.413.712.808	5.599.348.457.640

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.1 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 3,5%/năm đến 7,8%/năm. Chi tiết thể hiện như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Ngày đến hạn</i>	<i>Mô tả tài sản thế chấp</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	210.946.300.766	Từ ngày 1 tháng 4 năm 2021 đến ngày 7 tháng 9 năm 2021	Tin chấp
Ngân hàng Malayan Banking Berhad – Chi nhánh Hồ Chí Minh	169.762.687.808	Từ ngày 24 tháng 3 năm 2021 đến ngày 5 tháng 6 năm 2021	Tin chấp
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC Việt Nam	111.753.305.427	Từ ngày 8 tháng 2 năm 2021 đến ngày 29 tháng 6 năm 2021	Tin chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	72.839.286.475	Từ ngày 22 tháng 2 năm 2021 đến ngày 13 tháng 4 năm 2021	Tin chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	29.835.859.455	Từ ngày 5 tháng 2 năm 2021 đến ngày 5 tháng 5 năm 2021	Tin chấp
TỔNG CỘNG	<u>595.137.439.931</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.2 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 này chịu lãi suất tương ứng đối với EUR là 1,25%/năm và VND từ 3,59% đến 8,85%/năm.

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Nguyên tệ EUR	Ngày đến hạn cuối cùng	Mô tả tài sản thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Tây				
- 021C16	651.461.734.748	-	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 E.town Central thuộc Song Mai, công ty con của Nhóm Công ty, tọa lạc tại Số 11 Đường Đoàn Văn Bơ, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực				
-01/2014/HDCVL/TCDL/ TBW/Phu Lac	575.907.477.564	19.825.380	Ngày 30 tháng 12 năm 2027	Toàn bộ tài sản của Nhà máy Điện gió Phú Lạc thuộc Thuận Bình, công ty con của Công ty, tọa lạc tại Huyện Tuy Phong, Tỉnh Bình Thuận
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội				
- 01/2019-HĐCVDADT/ NHCT106-MHP	324.000.000.000	-	Ngày 8 tháng 6 năm 2026	Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất bao gồm toàn bộ hệ thống máy móc thiết bị thuộc dự án Thủy điện Mường Hum được hình thành từ vốn vay và vốn tự có của Mường Hum, công ty con của Nhóm Công ty, tọa lạc tại tỉnh Lào Cai
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC Việt Nam				
- VNM170276CM	282.857.142.854	-	Ngày 24 tháng 7 năm 2024	Quyền sử dụng đất, tòa nhà và khoản thu từ cho thuê tại Tòa nhà REE, số 9 Đoàn Văn Bơ, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh ("Tòa nhà REE")

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Nguyên tệ EUR	Ngày đến hạn cuối cùng	Mô tả tài sản thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam				
- SHBVN/BC/HDTD/REE/ 201805	183.909.364.995	-	Ngày 8 tháng 5 năm 2026	Tài sản gắn liền với đất của Công ty tại số 364 Đường Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn				
- 0100.HDTD.625.16.VIB	88.885.000.000	-	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Quyền phải thu phát sinh từ các hợp đồng cho thuê và cổ tức từ Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức trong vòng 5 năm
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC Việt Nam				
- VNM160065/1CM	112.600.000.000	-	Ngày 27 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
TỔNG CỘNG	2.219.620.720.161	19.825.380		
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	419.500.079.132			
Vay dài hạn	1.800.120.641.029			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu thường trong nước

Chi tiết của các trái phiếu vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 được trình bày như sau:

	<i>Giá trị</i> VND
REE-BOND 2029 (i)	2.318.000.000.000
REEBOND 2017 (ii)	500.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(46.217.128.070)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	12.807.425.618
TỔNG CỘNG	2.784.590.297.548

Trong đó:

Trái phiếu đến hạn trả	250.000.000.000
Vay dài hạn trái phiếu	2.534.590.297.548

- (i) Vào ngày 28 tháng 1 năm 2019, Công ty đã phát hành 2.318 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo lãnh thanh toán với tổng giá trị 2.318 tỷ VND (mệnh giá 1 tỷ đồng/ trái phiếu).

Các trái phiếu này được hoàn trả sau mười (10) năm kể từ ngày phát hành và được mua lại một lần vào ngày đáo hạn.

Tổng số tiền thu từ đợt phát hành này được sử dụng để (1) Phát triển các dự án bất động sản văn phòng cho thuê trên quỹ đất hiện hữu (khu văn phòng Etown) ở Thành phố Hồ Chí Minh; (2) thanh toán tiền sử dụng đất, mua đất; phát triển thêm quỹ đất nhưng không dùng cho mục đích phát triển quỹ đất ở Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng 38.365.168 cổ phiếu Công ty Cổ phần Thủy Điện Thác Bà, 24.932.630 cổ phiếu Công ty Cổ phần Thủy điện Mường Hum và 32.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Thủy Điện Sông Ba Hạ thuộc sở hữu của Công ty (Thuyết minh số 1 và 16.3).

- (ii) Vào ngày 28 tháng 9 năm 2017 và ngày 18 tháng 10 năm 2017, Công ty đã phát hành 1.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền với tổng giá trị 1.000 tỷ VND (mệnh giá 1 tỷ đồng/ trái phiếu).

Các trái phiếu này được hoàn trả sau năm (5) năm kể từ ngày phát hành.

Công ty cam kết mua lại số lượng trái phiếu trước hạn kể từ ngày phát hành theo kế hoạch như sau:

- 250 trái phiếu đã phát hành vào ngày tròn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày phát hành;
- 250 trái phiếu đã phát hành vào ngày tròn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày phát hành;
- 250 trái phiếu đã phát hành vào ngày tròn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày phát hành; và
- 250 trái phiếu đã phát hành vào ngày tròn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày phát hành.

Tổng số tiền thu từ đợt phát hành này được sử dụng để (1) Đầu tư các dự án của Công ty; (2) tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty.

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng 35.525.776 cổ phiếu Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại thuộc sở hữu của Công ty (Thuyết minh số 16.3).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. 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	344.025.179	53.683.321.360	54.027.346.539
Tăng: Dự phòng trong năm	1.729.911.823	36.896.540.649	38.626.452.472
Giảm: Hoàn nhập trong năm	(65.283.977)	(34.318.276.664)	(34.383.560.641)
Số cuối năm	<u>2.008.653.025</u>	<u>56.261.585.345</u>	<u>58.270.238.370</u>
Trong đó:			
Ngắn hạn	2.008.653.025	12.768.885.824	14.777.538.849
Dài hạn	-	43.492.699.521	43.492.699.521

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 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	3.100.588.410.000	1.050.489.310.786	(83.026.660)	240.077.952.161	4.927.769.386.011	9.318.842.032.298
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.638.893.522.530	1.638.893.522.530
Cổ tức công bố (i)	-	-	-	-	(558.091.666.800)	(558.091.666.800)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.446.043.371)	(2.446.043.371)
Trích lập quỹ	-	-	-	193.722.130	(193.722.130)	-
Khác	-	-	-	-	(170.934.410)	(170.934.410)
Số cuối năm	<u>3.100.588.410.000</u>	<u>1.050.489.310.786</u>	<u>(83.026.660)</u>	<u>240.271.674.291</u>	<u>6.005.760.541.830</u>	<u>10.397.026.910.247</u>
Năm nay						
Số đầu năm	3.100.588.410.000	1.050.489.310.786	(83.026.660)	240.271.674.291	6.005.760.541.830	10.397.026.910.247
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.628.076.208.584	1.628.076.208.584
Cổ tức công bố (i)	-	-	-	-	(496.081.481.600)	(496.081.481.600)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.657.945.783)	(2.657.945.783)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(47.539.203.502)	-	-	(47.539.203.502)
Hoàn nhập quỹ	-	-	-	(1.249.669.244)	1.249.669.244	-
Khác	-	-	-	(4.300.410.299)	(21.528.250.130)	(25.828.660.429)
Số cuối năm	<u>3.100.588.410.000</u>	<u>1.050.489.310.786</u>	<u>(47.622.230.162)</u>	<u>234.721.594.748</u>	<u>7.114.818.742.145</u>	<u>11.452.995.827.517</u>

(i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 02/2020-ĐHĐCĐ-NQ ngày 15 tháng 5 năm 2020, các cổ đông của Công ty đã thống nhất thông qua Tờ trình của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và Quyết định HĐQT số 02/2020/QĐ-HĐQT-REE về kế hoạch chi trả cổ tức bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu của Công ty tại mức 16% trên mệnh giá của cổ phiếu phổ thông. Công ty đã chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức 16% này, tương đương với 496.081.481.600 VND vào ngày 3 tháng 3 năm 2020 và đã thực hiện chi trả vào ngày 10 tháng 4 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 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 và số cuối năm	<u>3.100.588.410.000</u>	<u>3.100.588.410.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	496.081.481.600	558.091.666.800
Cổ tức đã trả trong năm	491.095.261.950	551.720.731.730

26.3 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	310.058.841	310.058.841
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	310.058.841	310.058.841
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.007.915)	(7.915)
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	309.050.926	310.050.926

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.

26.4 Lợi ích cổ đông không kiểm soát

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	704.641.629.219	609.526.301.348
Lợi nhuận thuần trong năm	85.425.570.318	81.030.848.086
Góp vốn trong năm	62.500.000.000	-
Tăng do thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	23.045.211.804	-
Mua công ty con	3.950.647	46.286.598.920
Cổ tức đã công bố	(113.397.617.591)	(30.531.096.915)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.901.054.217)	(1.553.956.629)
Khác	(664.598.068)	(117.065.591)
Số cuối năm	<u>759.653.092.112</u>	<u>704.641.629.219</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.5 Lãi trên cổ phiếu

Lãi trên cổ phiếu được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.628.076.208.584	1.638.893.522.530
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)	1.628.076.208.584	1.638.893.522.530
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm	310.050.926	310.050.926
Lãi trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)		
- Lãi cơ bản	5.251	5.286
- Lãi suy giảm	5.251	5.286

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

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng doanh thu	5.644.088.890.450	4.896.700.913.533
Trong đó:		
Doanh thu cơ điện lạnh	3.478.558.819.570	3.180.123.931.086
Doanh thu hạ tầng điện, nước	1.178.170.095.327	789.812.440.130
Doanh thu bất động sản và cho thuê văn phòng	987.359.975.553	926.764.542.317
Các khoản giảm trừ doanh thu	(4.336.164.483)	(6.869.088.157)
Giảm giá hàng bán	(4.336.164.483)	(6.869.088.157)
DOANH THU THUẦN	5.639.752.725.967	4.889.831.825.376
Trong đó:		
Doanh thu cơ điện lạnh	3.474.222.655.087	3.173.254.842.929
Doanh thu hạ tầng điện, nước	1.178.170.095.327	789.812.440.130
Doanh thu bất động sản và cho thuê văn phòng	987.359.975.553	926.764.542.317

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi tiền gửi	162.111.197.783	242.385.814.947
Cổ tức	37.431.419.511	37.485.859.023
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	17.947.490.046	161.224.446.631
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	4.252.928.927	705.825.868
Khác	62.823.994	170.044.898
TỔNG CỘNG	221.805.860.261	441.971.991.367

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cơ điện lạnh	2.999.731.156.007	2.786.748.445.131
Giá vốn hạ tầng điện, nước	738.613.625.898	543.830.787.115
Giá vốn bất động sản và cho thuê văn phòng	295.542.275.272	313.039.622.162
TỔNG CỘNG	<u>4.033.887.057.177</u>	<u>3.643.618.854.408</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	421.839.558.764	414.430.399.740
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	53.322.528.553	385.343.811
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	313.895.454	6.158.738.671
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	(3.748.212.013)	(35.690.011.644)
Khác	2.797.748.852	371.846.890
TỔNG CỘNG	<u>474.525.519.610</u>	<u>385.656.317.468</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	82.735.361.072	78.371.474.365
Chi phí nhân viên	51.075.800.309	59.177.053.722
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.368.630.579	4.592.541.238
Khác	18.290.930.184	14.601.879.405
Chi phí quản lý doanh nghiệp	283.713.770.081	221.581.896.835
Chi phí nhân viên	155.171.831.730	128.121.869.370
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.197.674.986	32.677.579.886
Phân bổ lợi thế thương mại	27.584.382.076	5.077.446.716
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) nợ phải thu khó đòi	22.011.689.096	(1.951.652.617)
Khác	45.748.192.193	57.656.653.480
TỔNG CỘNG	<u>366.449.131.153</u>	<u>299.953.371.200</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	2.269.863.886.095	1.714.456.914.767
Chi phí dịch vụ mua ngoài	794.864.292.523	850.412.802.520
Chi phí nhân viên	551.985.969.936	504.683.721.827
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13, 15 và 17)	321.516.852.418	182.619.094.137
Chi phí khác	288.235.699.180	162.564.615.946
TỔNG CỘNG	<u>4.226.466.700.152</u>	<u>3.414.737.149.197</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. 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.

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN	199.252.483.820	213.185.202.317
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	<u>6.695.756.776</u>	<u>210.931.705</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	205.948.240.596	213.396.134.022
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	<u>4.135.453.010</u>	<u>(13.110.506.884)</u>
TỔNG CỘNG	<u>210.083.693.606</u>	<u>200.285.627.138</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>1.923.585.472.508</u>	<u>1.920.209.997.754</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	384.717.094.502	384.041.999.551
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Phần lãi trong công ty liên kết	(182.955.118.657)	(181.421.379.733)
Thu nhập cổ tức không chịu thuế TNDN	(7.486.283.902)	(7.496.951.805)
Các khoản chi phí không được trừ	8.494.160.381	9.177.322.082
Lỗi tính thuế từ các công ty con	9.654.943.815	4.548.953.108
Phân bổ lợi thế thương mại	5.516.876.415	1.015.489.343
Lỗi năm trước chuyển sang của các công ty con	(3.204.470.033)	(9.790.737.113)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	6.695.756.776	210.931.705
Chênh lệch thuế suất từ các công ty con	(11.448.325.045)	-
Khác	99.059.354	-
Chi phí thuế TNDN	<u>210.083.693.606</u>	<u>200.285.627.138</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả 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 khấu 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 khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

32.3 Thuế thu nhập 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>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	13.934.050.661	7.525.520.745	6.408.529.916	(170.155.859)
Trích trước chi phí hoạt động	9.703.964.422	18.973.185.942	(9.269.221.520)	3.912.536.880
Lợi nhuận chưa thực hiện	6.647.612.355	315.377.213	6.332.235.142	(348.103.559)
Lợi nhuận (lỗ) được tính thuế TNDN	3.227.325.409	9.295.468.110	(6.068.142.701)	12.694.991.571
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.179.469.311	2.444.111.068	(1.264.641.757)	(644.537.904)
Dự phòng các khoản đầu tư	(999.195.630)	(753.726.578)	(245.469.052)	(2.347.797.874)
Khác	157.017.289	185.760.327	(28.743.038)	13.573.629
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	33.850.243.817	37.985.696.827		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(4.135.453.010)	13.110.506.884

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. 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 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	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh	Công ty liên kết	Mua trái phiếu	-	500.000.000.000
		Cho vay	378.000.000.000	98.600.000.000
		Thu nhập từ lãi trái phiếu và cho vay	24.154.881.179	14.021.811.662
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	104.484.951.000	208.969.902.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	44.765.610.000	89.531.220.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	16.000.000.000	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Trung	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	31.438.493.000	47.157.739.500
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	46.948.120.000	42.253.308.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	13.470.424.687	19.717.722.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nước Sạch Sài Gòn	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	6.000.000.000	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	14.506.800.000	16.350.180.000
		Cung cấp hàng hóa	418.873.500	4.479.872.900
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng Idico	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	27.781.007.400	13.890.503.700
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	10.839.120.000	9.127.680.000
Công ty Cổ phần Đầu tư nước Tân Hiệp	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	34.560.000.000	7.680.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các nghiệp vụ chủ yếu với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Thủy điện Bình Điền	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	2.368.776.000	3.947.960.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	4.505.664.000	3.566.984.000
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Ninh Bình	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	3.789.400.000	2.652.580.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Định	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	1.904.688.000	1.904.688.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	1.963.890.000	1.745.680.000

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	Công ty liên kết	Khác	<u>94.626.645</u>	<u>-</u>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh	Công ty liên kết	Cho vay	<u>466.600.000.000</u>	<u>98.600.000.000</u>
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>				
Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh	Công ty liên kết	Trái phiếu	<u>500.000.000.000</u>	<u>500.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan vào ngày kết thúc năm tài chính được thể hiện như sau: (tiếp theo)

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</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 khác</i>				
Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh	Công ty liên kết	Lãi trái phiếu	36.129.108.579	7.134.246.575
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Mieng Idico	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	27.781.007.400	-
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	27.088.691.000	116.094.390.000
Công ty Cổ phần BOO nước Thủ Đức	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	-	23.474.060.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	-	19.717.722.000
Công ty Cấp thoát nước Khánh Hòa	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	-	9.127.680.000
TỔNG CỘNG			90.998.806.979	175.548.098.575
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	Công ty liên kết	Cung cấp hàng hóa	-	(182.305.287)

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 2020 không cần bảo đảm (trừ khoản trái phiếu tại thuyết minh số 16.2), không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao và thưởng của Hội đồng Quản trị	4.410.000.000	3.480.000.000
Lương và thưởng của Ban Giám đốc	13.336.284.172	14.379.643.000
TỔNG CỘNG	<u>17.746.284.172</u>	<u>17.859.643.000</u>

34. CÁC CAM KẾT

34.1 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 năm tài chính, 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	14.699.569.417	10.034.793.000
Trên một đến năm năm	3.974.537.779	11.932.551.000
Trên năm năm	3.478.380.389	-
TỔNG CỘNG	<u>22.152.487.585</u>	<u>21.967.344.000</u>

34.2 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 năm tài chính, 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	911.558.846.012	731.326.804.346
Từ một đến năm năm	1.358.352.229.626	1.182.322.904.182
Trên năm năm	480.386.416.281	419.896.368.945
TỔNG CỘNG	<u>2.750.297.491.919</u>	<u>2.333.546.077.473</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

34.3 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 24.3*) 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.

35. 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 ba bộ phận báo cáo theo hoạt động như sau:

- Cơ điện lạnh;
- Bất động sản và cho thuê văn phòng; và
- Hạ tầng điện, 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

	Cơ điện lạnh	Bất động sản và cho thuê văn phòng	Hạ tầng điện, nước	VND Hợp nhất
<i>Doanh thu</i>				
Tổng doanh thu của bộ phận	4.516.002.947.316	1.106.484.479.049	1.180.677.618.844	6.803.165.045.209
Doanh thu giữa các bộ phận	(1.041.780.292.229)	(119.124.503.496)	(2.507.523.517)	(1.163.412.319.242)
TỔNG CỘNG	3.474.222.655.087	987.359.975.553	1.178.170.095.327	5.639.752.725.967
<i>Kết quả bộ phận</i>				
Lợi nhuận sau thuế của bộ phận (*)	246.434.665.286	512.870.752.263	996.024.193.605	1.755.329.611.154
Lỗ sau thuế không phân bổ				(41.827.832.252)
Tổng lợi nhuận sau thuế				1.713.501.778.902
<i>Trong đó:</i>				
<i>Công ty mẹ</i>				
Lợi nhuận sau thuế của bộ phận	225.745.725.807	514.738.329.867	929.419.985.162	1.669.904.040.836
Lỗ sau thuế không phân bổ				(41.827.832.252)
				1.628.076.208.584
Cổ đông không kiểm soát	20.688.939.479	(1.867.577.604)	66.604.208.443	85.425.570.318
Tài sản bộ phận và nợ bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:				
Tài sản của bộ phận	2.750.140.532.306	3.462.148.899.388	11.173.696.877.320	17.385.986.309.014
Tài sản không phân bổ				3.144.467.425.922
TỔNG TÀI SẢN				20.530.453.734.936
Nợ của bộ phận	2.416.375.784.371	1.179.492.455.715	2.251.591.724.572	5.847.459.964.658
Nợ không phân bổ				2.470.344.850.649
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				8.317.804.815.307

(*) 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

	Cơ điện lạnh	Bất động sản và cho thuê văn phòng	Hạ tầng điện, nước	VND Hợp nhất
<i>Doanh thu</i>				
Tổng doanh thu của bộ phận	3.681.812.128.903	1.027.142.582.334	789.812.440.130	5.498.767.151.367
Doanh thu giữa các bộ phận	(508.557.285.974)	(100.378.040.017)	-	(608.935.325.991)
TỔNG CỘNG	3.173.254.842.929	926.764.542.317	789.812.440.130	4.889.831.825.376
<i>Kết quả bộ phận</i>				
Lợi nhuận sau thuế của bộ phận	245.320.020.960	483.955.759.693	1.034.268.274.308	1.763.544.054.961
Lỗ sau thuế không phân bổ				(43.619.684.345)
Tổng lợi nhuận sau thuế				1.719.924.370.616
Trong đó:				
<i>Công ty mẹ</i>				
Lợi nhuận sau thuế của bộ phận	245.314.147.648	461.064.311.951	976.134.747.276	1.682.513.206.875
Lỗ sau thuế không phân bổ				(43.619.684.345)
				1.638.893.522.530
Cổ đông không kiểm soát	5.873.312	22.891.447.742	58.133.527.032	81.030.848.086
Tài sản bộ phận và nợ bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:				
Tài sản của bộ phận	2.801.165.978.704	3.293.606.194.508	10.856.725.462.257	16.951.497.635.469
Tài sản không phân bổ				2.671.267.160.247
TỔNG TÀI SẢN				19.622.764.795.716
Nợ của bộ phận	2.242.453.330.401	1.226.960.916.233	2.670.476.179.466	6.139.890.426.100
Nợ không phân bổ				2.381.205.830.150
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				8.521.096.256.250

(*) 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH


Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Phạm Thị Uyên Phương
Người lập



Hồ Trần Diệu Lynh
Kế toán trưởng



Huỳnh Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Ngày 1 tháng 3 năm 2021