



CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH
(REE)**



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.337.180.379.874	3.908.060.422.296
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.599.211.014.710	3.071.487.227.838
111	1. Tiền		6.549.029.270	12.536.232.446
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.592.661.985.440	3.058.950.995.392
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		2.465.236.565.569	718.624.767.005
121	1. Chứng khoán kinh doanh	10.1	1.167.600.417.367	719.447.975.803
122	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	10.1	(563.851.798)	(823.208.798)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	10.1	1.298.200.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		262.145.200.124	115.541.972.678
131	1. Phải thu khách hàng		18.677.006.677	13.907.712.325
132	2. Trả trước cho người bán		6.344.293.701	8.089.185.200
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	88.000.000.000
136	4. Các khoản phải thu khác	5	238.837.971.453	7.259.146.860
137	5. Dự phòng phải thu khó đòi ngắn hạn		(1.714.071.707)	(1.714.071.707)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		10.587.599.471	2.406.454.775
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		10.587.599.471	2.406.454.775
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.217.850.589.105	12.272.536.884.886
220	I. Tài sản cố định		14.751.989.251	15.933.026.386
221	1. Tài sản cố định hữu hình	6	7.054.010.230	9.767.296.567
222	Nguyên giá		33.276.597.380	33.227.434.653
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(26.222.587.150)	(23.460.138.086)
227	2. Tài sản cố định vô hình	7	7.697.979.021	6.165.729.819
228	Nguyên giá		13.989.448.449	12.054.448.449
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.291.469.428)	(5.888.718.630)
230	II. Bất động sản đầu tư	8	1.780.347.815.301	1.877.018.579.643
231	1. Nguyên giá		2.786.578.709.496	2.785.372.624.772
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.006.230.894.195)	(908.354.045.129)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		140.539.084.874	113.762.491.894
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	140.539.084.874	113.762.491.894
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		10.277.833.221.720	10.260.829.221.720
251	1. Đầu tư vào công ty con	10.2	10.277.833.221.720	10.260.829.221.720
260	V. Tài sản dài hạn khác		4.378.477.959	4.993.565.243
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.017.932.367	4.179.556.661
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		360.545.592	814.008.582
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.555.030.968.979	16.180.597.307.182

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.461.915.969.465	3.553.820.165.048
310	I. Nợ ngắn hạn		372.727.173.233	422.260.691.620
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		79.711.689.216	90.148.823.099
312	2. Người mua trả tiền trước		1.100.793.265	4.028.519.733
313	3. Thuế và các khoản phải nộp NN	11	54.463.839.178	15.793.090.689
314	4. Phải trả người lao động		-	3.267.450.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	12	38.916.418.973	83.502.511.261
318	6. Doanh thu chưa thực hiện		8.588.447.139	539.636.366
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	13	74.710.556.734	71.333.422.172
320	8. Vay và nợ thuê tài chính	14.1	115.235.428.728	153.647.238.300
330	II. Nợ dài hạn		3.089.188.796.232	3.131.559.473.428
337	1. Phải trả dài hạn khác		207.458.219.849	175.877.562.499
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14.2	2.881.730.576.383	2.955.681.910.929
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	15	13.093.114.999.514	12.626.777.142.134
410	I. Vốn chủ sở hữu		13.093.114.999.514	12.626.777.142.134
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		5.416.581.390.000	4.710.134.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.416.581.390.000	4.710.134.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.012.690.268.624	1.012.690.268.624
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		200.979.473.252	200.979.473.252
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.462.863.867.638	6.702.973.400.258
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		5.525.512.610.258	5.957.792.143.282
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		937.351.257.380	745.181.256.976
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.555.030.968.979	16.180.597.307.182

Phạm Thị Ngọc Trang
Người lập

Hồ Trần Diệu Linh
Kế Toán Trưởng

Asbok Ramachandran
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã Số	Diễn giải	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.1	210.327.102.845	189.314.389.489	598.511.134.790	558.982.828.222
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.1	210.327.102.845	189.314.389.489	598.511.134.790	558.982.828.222
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(70.769.180.540)	(65.581.083.782)	(203.436.275.982)	(149.127.262.915)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		139.557.922.305	123.733.305.707	395.074.858.808	409.855.565.307
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	16.2	279.038.880.973	72.005.823.597	835.560.911.731	514.352.864.901
22	6. Chi phí tài chính	17	(60.385.914.432)	(58.700.713.703)	(180.226.702.177)	(157.312.905.635)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(59.667.066.425)	(57.710.417.927)	(177.358.568.236)	(154.134.736.696)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	19	(20.831.378.247)	(24.962.925.080)	(59.892.289.459)	(70.278.742.018)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		337.379.510.599	112.075.490.521	990.516.778.903	696.616.782.555
31	9. Thu nhập khác	18	-	130.883.558	174.591.311	2.715.043.680
32	10. Chi phí khác		(2.123.626.548)	-	(2.123.626.548)	-
40	11. Lợi nhuận khác		(2.123.626.548)	130.883.558	(1.949.035.237)	2.715.043.680
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		335.255.884.051	112.206.374.079	988.567.743.666	699.331.826.235
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành		(18.233.399.810)	(14.286.732.929)	(50.763.023.296)	(49.485.053.233)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	(453.462.990)	(1.064.032.345)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		317.022.484.241	97.919.641.150	937.351.257.380	648.782.740.657



Phạm Thị Ngọc Trang
Người lập
Ngày 30 tháng 10 năm 2025



Hồ Trần Diệu Linh
Kế Toán Trưởng



Ashok Barnachandran
Tổng Giám Đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Giải trình nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế TNDN quý III năm 2025:

Tổng lợi nhuận sau thuế quý III năm 2025 đạt 317 tỷ đồng, tăng 219 tỷ đồng tương ứng tăng 223% so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu là nhờ:

Doanh thu tài chính quý III năm 2025 tăng 207 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu là do cổ tức từ công ty con chuyển về không cùng thời điểm.

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		988.567.743.666	699.331.826.235
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	6,7,8	101.042.048.928	63.333.583.818
03	Các khoản trích lập dự phòng		(259.357.000)	(540.387.966)
04	(Lãi) lỗ từ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		132.060.411	218.261.513
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(834.394.403.361)	(506.475.660.213)
06	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	17	180.230.852.842	157.007.021.302
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		435.318.945.486	412.874.644.689
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		1.350.250.531	757.585.776
11	(Tăng) giảm các khoản phải trả		52.107.844.547	(8.925.694.640)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		161.624.294	(196.156.816)
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		(448.152.441.564)	(201.621.984.846)
14	Tiền lãi vay đã trả		(227.252.380.579)	(208.213.533.609)
15	Thuế TNDN đã nộp		(31.065.560.423)	(37.824.670.411)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(217.531.717.708)	(43.149.809.857)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(48.461.960.214)	(369.116.432.399)
23	Chi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng và cho vay		(1.298.200.000.000)	(1.401.385.754.369)
24	Thu tiền gửi có kỳ hạn và thu hồi cho vay		88.000.000.000	1.445.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(17.004.000.000)	(4.999.998.002)
27	Tiền lãi và cổ tức đã nhận		602.550.725.385	1.568.498.630.389
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(673.115.234.829)	1.237.996.445.619
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	10.079.150.000
33	Tiền thu từ đi vay		-	615.412.547.627
34	Tiền trả nợ gốc vay		(115.235.428.724)	(70.714.285.714)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(466.404.063.180)	(404.249.505.750)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(581.639.491.904)	150.527.906.163
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1.472.286.444.441)	1.345.374.541.925
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		3.071.487.227.838	1.274.892.147.090
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái		10.231.313	19.621.021
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		1.599.211.014.710	2.620.286.310.036

Phạm Thị Ngọc Trang

Người lập

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

Hồ Trần Diệu Linh

Kế Toán Trưởng



Ashok Ramachandran

Tổng Giám Đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 1506/GP-UB ngày 25 tháng 12 năm 1993 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp và theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300741143 do Sở Tài Chính Thành Phố Hồ Chí Minh cấp được điều chỉnh mới nhất vào ngày 14 tháng 07 năm 2025. 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 của công ty là dịch vụ cơ điện công trình (M&E), sản xuất và lắp đặt các hệ thống điều hòa không khí, thiết bị máy tính, thiết bị viễn thông và đồ điện gia dụng, sở hữu và cho thuê cao ốc văn phòng; lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước; khai thác xử lý và cung cấp nước; sản xuất điện, truyền tải và phân phối điện; tư vấn, đấu giá bất động sản và đầu tư chiến lược ngành cơ sở hạ tầng.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại 364 đường Cộng Hòa, Phường Tân Bình, Thành Phố Hồ Chí Minh.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Hệ thống Kế toán và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam ("CMKTVN") do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Cập nhật theo Thông Tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

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

3.2 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

3.3 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khi tài sản 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.

3.4 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 kết quả hoạt động kinh doanh.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được phân bổ trong suốt thời gian còn lại của quyền sử dụng đất (36 năm và 3 tháng) tính từ tháng 08 năm 2007.

3.5 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản 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 và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm vi tính	3 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	4 – 25 năm

3.6 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

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường. Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bao gồm chi phí phát sinh trực tiếp liên quan đến việc mua hoặc xây dựng bất động sản.

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 bất động sản như sau:

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

3.7 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn được vốn hóa trong kỳ cần thiết để hoàn tất và đưa tài sản vào hoạt động theo đúng mục đích dự kiến. Chi phí đi vay khác được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.8 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 8 tháng 08 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và được giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.10 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong nghiệp vụ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 Cổ phiếu quỹ

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

3.12 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.13 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng cung cấp 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 được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản tăng giảm khối lượng khi thực hiện hợp đồng, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Khi kết quả thực hiện hợp đồng cung cấp 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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng

Doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Tiền lãi

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.

Thu nhập từ hoạt động đầu tư

Thu nhập từ hoạt động đầu tư được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu khoản đầu tư đã được chuyển sang người mua.

Cổ tức

Thu nhập được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức của Công ty được công bố.

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 công bố. 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.

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế TNDN hoãn lại

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng chênh lệch tạm thời được khấu trừ các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng, ngoại trừ:

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và đơn vị nộp thuế dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

3.15 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các Công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	49.767.140	15.621.847
Tiền gửi ngân hàng	6.499.262.130	12.520.610.599
Các khoản tương đương tiền (*)	1.592.661.985.440	3.058.950.995.392
TỔNG CỘNG	1.599.211.014.710	3.071.487.227.838

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng và tổ chức tài chính ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất bình quân khoảng từ 4,3%/năm đến 5,00%/năm.

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu lãi tiền gửi	11.631.565.068	6.751.894.574
Cổ tức phải thu	226.964.007.482	-
Tạm ứng đầu tư dự án	242.398.903	287.382.188
Phải thu khác	-	219.870.098
TỔNG CỘNG	238.837.971.453	7.259.146.860
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (thuyết minh 20)	227.118.610.221	182.630.136
Phải thu các bên khác	11.719.361.232	7.076.516.724

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

6. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác
Nguyên giá				
Số đầu năm	11.734.597.518	11.838.029.828	2.668.861.515	6.985.945.79
Mua trong kỳ	-	-	49.162.727	
Số cuối kỳ	11.734.597.518	11.838.029.828	2.718.024.242	6.985.945.79
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	10.272.144.257	10.027.751.440	1.988.379.152	1.171.863.23
Khấu hao trong kỳ	671.061.711	809.649.180	233.846.303	1.047.891.87
Số cuối kỳ	10.943.205.968	10.837.400.620	2.222.225.455	2.219.755.10
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	1.462.453.261	1.810.278.388	680.482.363	5.814.082.55
Số cuối kỳ	791.391.550	1.000.629.208	495.798.787	4.766.190.68

7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính
Nguyên giá		
Số đầu năm	11.592.038.449	462.410.000
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	1.935.000.000
Số cuối kỳ	11.592.038.449	2.397.410.000
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số đầu năm	5.426.308.630	462.410.000
Khấu hao trong kỳ	241.500.798	161.250.000
Số cuối kỳ	5.667.809.428	623.660.000
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm	6.165.729.819	-
Số cuối kỳ	5.924.229.021	1.773.750.000

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa & vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc & thiết bị</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá				
Số đầu năm	1.999.669.796.643	785.156.375.128	546.453.001	2.785.372.624.772
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.206.084.724	-	-	1.206.084.724
Số cuối kỳ	2.000.875.881.367	785.156.375.128	546.453.001	2.786.578.709.496
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	573.757.348.619	334.050.243.509	546.453.001	908.354.045.129
Khấu hao trong kỳ	56.427.434.998	41.449.414.068	-	97.876.849.066
Số cuối kỳ	630.184.783.617	375.499.657.577	546.453.001	1.006.230.894.195
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	1.425.912.448.024	451.106.131.619	-	1.877.018.579.643
Số cuối kỳ	1.370.691.097.750	409.656.717.551	-	1.780.347.815.301

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí dự án văn phòng cho thuê	124.979.109.779	95.426.910.739
Khác	15.559.975.095	18.335.581.155
Tổng	140.539.084.874	113.762.491.894

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 10.1)	1.167.600.417.367	719.447.975.803
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(563.851.798)	(823.208.798)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	1.298.200.000.000	-
Giá trị còn lại của các khoản đầu tư ngắn hạn	2.465.236.565.569	718.624.767.005

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 1.298.200.000 đồng là các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và dưới mười hai (12) tháng, hưởng lãi suất bình quân trong khoảng 5.75%/năm.

Đầu tư dài hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 10.2)	10.277.833.221.720	10.260.829.221.720
Giá trị còn lại của các khoản đầu tư dài hạn	10.277.833.221.720	10.260.829.221.720

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

10.1 Chứng khoán kinh doanh

Tên Công ty	Số cuối kỳ		Giá trị đầu tư
	Giá trị đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	
Ngân hàng TMCP Quốc Tế	696.212.625.000	-	696.212.625.000
Các khoản đầu tư khác	471.387.792.367	(563.851.798)	23.235.360.569
TỔNG CỘNG	1.167.600.417.367	(563.851.798)	719.447.913.538

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

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư (VND)		Địa chỉ
		Số cuối kỳ	Số đầu năm	
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ & Kỹ Thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	90,91	150.001.353.000	149.997.353.000	TP.HCM
Công ty Cổ Phần Điện Máy R.E.E	99,99	149.992.500.000	149.992.500.000	TP.HCM
Công ty TNHH Bất Động Sản REE	100,00	913.481.172.000	913.481.172.000	TP.HCM
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản REE New City	99,99	170.258.196.720	153.258.196.720	TP. HCM
Công ty TNHH Quản Lý và Khai Thác Bất Động Sản R.E.E	100,00	6.000.000.000	6.000.000.000	TP.HCM
Công Ty TNHH Năng Lượng REE	100,00	7.248.000.000.000	7.248.000.000.000	TP.HCM
Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Tín Hiệu Xanh	100,00	100.000.000	100.000.000	TP.HCM
Công ty TNHH Nước Sạch REE	100,00	1.630.000.000.000	1.630.000.000.000	TP.HCM
Công Ty TNHH REE Digital	100,00	10.000.000.000	10.000.000.000	TP. HCM
TỔNG CỘNG		10.277.833.221.720	10.260.829.221.720	

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

11. THUẾ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	34.365.383.819	14.667.920.946
Thuế giá trị gia tăng	19.157.660.259	304.389.150
Thuế thu nhập cá nhân	940.795.100	820.780.593
TỔNG CỘNG	54.463.839.178	15.793.090.689

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay, trái phiếu	38.040.258.035	79.752.925.682
Các khoản phải trả khác	876.160.938	3.749.585.579
TỔNG CỘNG	38.916.418.973	83.502.511.261

13. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, KPCĐ, BHTN	47.178.325	47.178.325
Phải trả các khoản đầu tư	546.059.000	546.059.000
Cổ tức, trái tức phải trả các cổ đông	62.141.860.436	57.532.523.616
Các khoản phải trả khác	11.975.458.973	13.207.661.231
TỔNG CỘNG	74.710.556.734	71.333.422.172
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (thuyết minh 20)	7.536.294.679	8.538.344.272
Phải trả các bên khác	67.174.262.055	62.795.077.900

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
14.1 Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn	115.235.428.728	153.647.238.300
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (*)	115.235.428.728	153.647.238.300
14.2 Dài hạn		
Vay dài hạn	2.881.730.576.383	2.955.681.910.929
Nợ dài hạn (*)	576.177.142.999	653.000.762.151
Trái phiếu (**)	2.305.553.433.384	2.302.681.148.778
TỔNG CỘNG	2.996.966.005.111	3.109.329.149.229

Các khoản vay dài hạn có lãi suất tương ứng từ 6,38% đến 7,00%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

(*) Chi tiết vay dài hạn như sau:

Khoản tín dụng số	Số cuối kỳ (VND)	Ngày đến hạn	Mô tả tài sản thế chấp
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên HSBC			
163048CM (VND)	691.412.571.727	Ngày 13 tháng 01 năm 2030	Khoản thu từ cho thuê tại Tòa nhà Etown 6, số 364 Cộng Hòa, Phường Tân Bình, Tp. HCM Quyền sử dụng đất, tòa nhà và khoản thu từ cho thuê tại: - Tòa nhà số 9 Đoàn Văn Bơ, Phường Xóm Chiếu, Tp. HCM ; - Tòa nhà 366 Nguyễn Trãi, Phường An Đông, Tp. HCM; - Tòa nhà 61-63 Bà Hom, Phường Phú Lâm ,Tp. HCM - Tòa nhà 180 Pasteur, Phường Sài Gòn, Tp. HCM

TỔNG CỘNG

691.412.571.727

(**) Trái phiếu

Vào ngày 28 tháng 01 năm 2019 Công ty đã phát hành 2.318 trái phiếu có kỳ hạn 10 năm (REE-BOND2029) với tổng giá trị 2.318 tỷ VND (mệnh giá 1 tỷ đồng/ trái phiếu). Đây là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo lãnh thanh toán bởi Credit Guarantee and Investment Facility (CGIF) – Một quỹ tín thác của Ngân hàng phát triển Châu Á (“CGIF”).

Tổng số tiền thu được 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 dung cho mục đích phát triển quỹ đất ở khu đô thị mới Thủ Thiêm, Phường Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Cổ phiếu ngân quỹ</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước						
Số đầu năm	4.097.142.600.000	1.050.233.348.786	(47.622.230.162)	200.979.473.252	6.979.489.888.282	12.280.223.080.158
Cổ tức bằng cổ phiếu	612.991.400.000	-	-	-	(612.991.400.000)	-
Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	745.181.256.976	745.181.256.976
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(408.706.345.000)	(408.706.345.000)
Bán cổ phiếu quỹ	-	(37.543.080.162)	47.622.230.162	-	-	10.079.150.000
Số cuối năm	4.710.134.000.000	1.012.690.268.624	-	200.979.473.252	6.702.973.400.258	12.626.777.142.134
Năm nay						
Số đầu năm	4.710.134.000.000	1.012.690.268.624	-	200.979.473.252	6.702.973.400.258	12.626.777.142.134
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	706.447.390.000	-	-	-	(706.447.390.000)	-
Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	937.351.257.380	937.351.257.380
Cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(471.013.400.000)	(471.013.400.000)
Số cuối kỳ	5.416.581.390.000	1.012.690.268.624	-	200.979.473.252	6.462.863.867.638	13.093.114.999.514

(*) Theo Nghị Quyết của Đại Hội Cổ Đông số 02/2025/ĐHĐCĐ-NQ ngày 01 tháng 04 năm 2025, Đại Hội Đồng Cổ Đông của công ty đã thông qua việc chia cổ tức 25% cho năm 2024 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, trong đó chi trả cổ tức 10% bằng tiền và 15% bằng cổ phiếu. Đại Hội Đồng Cổ Đông ngày 01/04/2025 đã quyết định việc thanh toán cổ tức 10% bằng tiền năm 2024 cho cổ đông có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông 28/02/2025 sẽ nhận cổ tức bằng tiền 10% tương đương với số tiền 471.013.400.000 VNĐ vào ngày 04/04/2025. Theo công văn số 2859/UBCK-QLCB ngày 26/06/2025 của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước đã chấp thuận kết quả phát hành 70.644.739 cổ phiếu để trả cổ tức 2024 của REE. Ngày 14/07/2025, công ty đã nhận giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 35 tăng vốn điều lệ tương ứng với lượng cổ phiếu đã phát hành là 706.447.390.000 VNĐ, nâng giá trị vốn cổ phần tại ngày 14/07/2025 là 5.416.581.390.000 VNĐ.

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

16. DOANH THU

16.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Tổng doanh thu	210.327.102.845	189.314.389.489
Trong đó:		
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	210.327.102.845	189.314.389.489

16.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Cổ tức được chia	244.088.885.000	40.772.709.440
Lãi tiền gửi	34.476.701.898	29.889.655.662
Lãi chênh lệch tỷ giá	42.105	17.524
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	473.251.970	1.343.440.971
TỔNG CỘNG	279.038.880.973	72.005.823.597

17. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Dự phòng (Hoàn nhập) giảm giá đầu tư	(259.357.000)	-
Chi phí lãi vay	59.667.066.425	57.710.417.927
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	957.428.202	957.428.202
Chi phí khác	20.776.805	32.867.574
TỔNG CỘNG	60.385.914.432	58.700.713.703

18. THU NHẬP KHÁC, CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Thu nhập khác	-	130.883.558
Chi phí khác	(2.123.626.548)	-
TỔNG CỘNG	(2.123.626.548)	130.883.558

19. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Chi phí nhân công	13.007.645.439	11.183.885.113
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.274.790.687	1.533.911.772
Chi phí dịch vụ mua vào	3.128.033.611	6.494.084.796
Chi phí khác bằng tiền	3.420.908.510	5.751.043.399
TỔNG CỘNG	20.831.378.247	24.962.925.080

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

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

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị (VND)</i>
Công ty Cổ phần Dịch Vụ & Kỹ Thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	Công ty con	Doanh thu cho thuê Giảm chi phí xây dựng	1.069.791.889 431.838.385
Công ty Cổ phần Điện Máy R.E.E	Công ty con	Doanh thu cho thuê	510.285.528
Công ty TNHH Sản Xuất Và Dịch Vụ REEPRO	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	210.612.245
Công ty TNHH Bất Động Sản REE	Công ty con	Doanh thu dịch vụ Thu nhập cổ tức	149.183.673 150.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Song Mai	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	3.323.521.523
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Tân Hải	Công ty con Gián tiếp	Phí thuê dịch vụ	(135.870.000)
Công ty TNHH Quản Lý & Khai Thác Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Doanh thu cho thuê Phí quản lý	8.641.427.430 (22.608.930.907)
Công Ty TNHH Năng Lượng REE	Công ty con	Doanh thu dịch vụ Thu nhập cổ tức	105.306.122 77.000.000.000
Công ty TNHH Điện Gió REE Trà Vinh	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	140.408.163
Công ty Cổ Phần Thủy Điện Thác Mơ	Công ty cùng nhóm	Doanh thu dịch vụ	845.818.545
Công Ty Cổ Phần Năng Lượng Mặt Trời REE	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	335.483.827
Công Ty TNHH Nước Sạch REE	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	105.306.122
Công ty TNHH TK Cộng	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	132.920.130

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan được thể hiện như sau:

Phải thu khách hàng

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu/phải trả (VND)</i>
Công ty Cổ phần Điện Máy R.E.E	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	684.795.378
Công ty TNHH Sản Xuất Và Dịch Vụ REEPRO	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	157.959.184
Công ty TNHH Quản lý & Khai Thác Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	171.122.449
Công Ty TNHH Nước Sạch REE	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	78.979.591
TỔNG CỘNG			1.092.856.602

Phải thu khác

Công ty Cổ phần Điện Máy R.E.E	Công ty con	Phải thu lãi vay	154.602.739
		Phải thu cổ tức	2.994.007.482
Công ty TNHH Quản lý & Khai Thác Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Phải thu cổ tức	8.000.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản REE	Công ty con	Phải thu cổ tức	85.000.000.000
Công Ty TNHH Nước Sạch REE	Công ty con	Phải thu cổ tức	130.970.000.000
TỔNG CỘNG			227.118.610.221

Phải trả người bán ngắn hạn

Công ty TNHH Quản lý & Khai Thác Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	(31.197.988.904)
TỔNG CỘNG			(31.197.988.904)

Phải trả khác

Công ty TNHH Quản lý & Khai Thác Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	(7.536.294.679)
TỔNG CỘNG			(7.536.294.679)

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

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

		VND	
		Quý 03/2025	Quý 03/2024
Thù lao Hội Đồng Quản Trị		2.820.000.000	2.820.000.000
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Chủ tịch	1.260.000.000	1.260.000.000
Ông Alain Cany	Phó chủ tịch	510.000.000	510.000.000
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành Viên	450.000.000	450.000.000
Ông Mark Andrew Hutchinson	Thành Viên	300.000.000	300.000.000
Bà Hsu Hai Yeh	Thành Viên	300.000.000	300.000.000
Thu nhập của Ban Giám Đốc		4.369.700.000	3.570.000.000
Ông Lê Nguyễn Minh Quang	Tổng Giám Đốc	-	2.250.000.000
(bổ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2024 Từ nhiệm ngày 22 tháng 11 năm 2024)			
Ông Ashok Ramachandran	Tổng Giám Đốc	2.749.700.000	-
(bổ nhiệm ngày 09 tháng 04 năm 2025)			
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Phó Tổng Giám Đốc	755.000.000	660.000.000
Ông Nguyễn Quang Quyền	Phó Tổng Giám Đốc	865.000.000	660.000.000
Tổng Cộng		7.189.700.000	6.390.000.000

Một vài số liệu tương ứng trong các báo cáo tài chính của năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với hình thức trình bày của các báo cáo tài chính năm này.

Báo cáo tài chính Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025 đã được Ban Tổng Giám Đốc Công ty phê duyệt để phát hành vào ngày 30 tháng 10 năm 2025.



Phạm Thị Ngọc Trang
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh
Kế Toán Trưởng



Ashok Ramachandran
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2025