Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Shape the future
with confidence

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH
Ký ngày: 21/8/2025 17:34:27

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 43

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 1506/GP-UB ngày 25 tháng 12 năm 1993 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh mới nhất số 0300741143 ngày 14 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính ("STC") Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là dịch vụ cơ điện công trình (M&E), sản xuất, lắp ráp và kinh doanh hệ thống điều hoà không khí, phát triển, quản lý bất động sản, và đầu tư chiến lược ngành cơ sở hạ tầng.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đỗ Lê Hùng	Chủ tịch
Bà Hsu Hai Yeh	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 12.3 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty là công ty mẹ của các công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được lập 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 giữa niên độ đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập của Nhóm Công ty để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

Ashok Ramachandran
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 8 năm 2025

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 11605564-68633981/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") được lập ngày 19 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Dương Thị Nữ
Giám đốc Cấp cao
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3796-2021-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 8 năm 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.043.643.550.826**	**3.908.060.422.296**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***2.420.451.322.641***	***3.071.487.227.838***
111	1. Tiền		248.652.301.221	12.536.232.446
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.171.799.021.420	3.058.950.995.392
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***12***	***1.381.320.212.576***	***718.624.767.005***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		919.743.421.374	719.447.975.803
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(823.208.798)	(823.208.798)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		462.400.000.000	-
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***239.463.304.522***	***115.541.972.678***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	19.562.936.600	13.907.712.325
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.082.250.001	8.089.185.200
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	27	-	88.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	220.532.189.628	7.259.146.860
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(1.714.071.707)	(1.714.071.707)
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***2.408.711.087***	***2.406.454.775***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.408.711.087	2.406.454.775
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**12.241.413.026.481**	**12.272.536.884.886**
220	***I. Tài sản cố định***		***15.732.379.090***	***15.933.026.386***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	7.832.962.303	9.767.296.567
222	Nguyên giá		33.276.597.380	33.227.434.653
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(25.443.635.077)	(23.460.138.086)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	7.899.416.787	6.165.729.819
228	Nguyên giá		13.989.448.449	12.054.448.449
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.090.031.662)	(5.888.718.630)
230	***II. Bất động sản đầu tư***	***10***	***1.812.872.166.477***	***1.877.018.579.643***
231	1. Nguyên giá		2.786.578.709.496	2.785.372.624.772
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(973.706.543.019)	(908.354.045.129)
240	***III. Tài sản dở dang dài hạn***		***140.898.751.759***	***113.762.491.894***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	140.898.751.759	113.762.491.894
250	***IV. Đầu tư tài chính dài hạn***	***12***	***10.268.833.221.720***	***10.260.829.221.720***
251	1. Đầu tư vào công ty con		10.268.833.221.720	10.260.829.221.720
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***3.076.507.435***	***4.993.565.243***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	2.715.961.843	4.179.556.661
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	360.545.592	814.008.582
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**16.285.056.577.307**	**16.180.597.307.182**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**3.508.964.062.034**	**3.553.820.165.048**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***432.942.781.203***	***422.260.691.620***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	69.842.576.987	90.148.823.099
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.471.703.988	4.028.519.733
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	50.588.463.395	15.793.090.689
314	4. Phải trả người lao động		-	3.267.450.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	78.355.353.641	83.502.511.261
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.997.579.380	539.636.366
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	72.039.865.511	71.333.422.172
320	8. Vay ngắn hạn	18	153.647.238.301	153.647.238.300
330	***II. Nợ dài hạn***		***3.076.021.280.831***	***3.131.559.473.428***
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	195.248.132.650	175.877.562.499
338	2. Vay dài hạn	18	2.880.773.148.181	2.955.681.910.929
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**12.776.092.515.273**	**12.626.777.142.134**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***19***	***12.776.092.515.273***	***12.626.777.142.134***
411	1. Vốn cổ phần		5.416.581.390.000	4.710.134.000.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*5.416.581.390.000*	*4.710.134.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.012.690.268.624	1.012.690.268.624
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		200.979.473.252	200.979.473.252
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.145.841.383.397	6.702.973.400.258
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*5.525.512.610.258*	*5.957.792.143.282*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*620.328.773.139*	*745.181.256.976*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**16.285.056.577.307**	**16.180.597.307.182**

Phạm Thị Ngọc Trang	Hồ Trần Diệu Lynh	Ashok Ramachandran
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
01	**1. Doanh thu cung cấp dịch vụ**	**20.1**	**388.184.031.945**	**369.668.438.733**
11	**2. Giá vốn dịch vụ cung cấp**	**21, 25**	**(132.667.095.442)**	**(83.546.179.133)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ**		**255.516.936.503**	**286.122.259.600**
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	**20.2**	**556.522.030.758**	**442.347.041.304**
22	**5. Chi phí tài chính**	**22**	**(119.840.787.745)**	**(98.612.191.932)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(117.691.501.811)*	*(96.424.318.769)*
26	**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**23, 25**	**(39.060.911.212)**	**(45.315.816.938)**
30	**7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**653.137.268.304**	**584.541.292.034**
31	**8. Thu nhập khác**	**24**	**174.591.311**	**2.584.160.122**
40	**9. Lợi nhuận khác**		**174.591.311**	**2.584.160.122**
50	**10. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**653.311.859.615**	**587.125.452.156**
51	**11. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**26.1**	**(32.529.623.486)**	**(35.198.320.304)**
52	**12. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	**26.3**	**(453.462.990)**	**(1.064.032.345)**
60	**13. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**620.328.773.139**	**550.863.099.507**

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

Phạm Thị Ngọc Trang	Hồ Trần Diệu Lynh	Ashok Ramachandran
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**653.311.859.615**	**587.125.452.156**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9,10	67.537.307.913	29.224.674.867
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(105.860.000)
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		132.060.411	218.261.513
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(555.828.816.463)	(435.813.295.111)
06	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	22	119.606.358.215	98.339.175.173
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**284.758.769.691**	**278.988.408.598**
09	Tăng các khoản phải thu		(291.774.826)	(13.100.269.473)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		22.111.736.649	(1.233.016.548)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1.463.594.818	(710.113.172)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(200.295.445.571)	(201.120.824.979)
14	Tiền lãi vay đã trả		(120.214.211.102)	(106.901.846.441)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(14.667.920.947)	(37.824.670.411)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(27.135.251.288)**	**(81.902.332.426)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(41.903.262.337)	(323.799.483.937)
23	Chi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng và cho vay		(462.400.000.000)	(1.395.987.434.172)
24	Thu tiền gửi có kỳ hạn và thu hồi cho vay		88.000.000.000	985.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(8.004.000.000)	(5.000.000.000)
27	Tiền lãi và cổ tức đã nhận		343.624.059.446	1.343.980.561.086
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(80.683.202.891)**	**604.193.642.977**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	18	-	88.039.970.381
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(76.823.619.151)	(70.714.285.714)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	19.2	(466.404.063.180)	(404.243.986.100)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(543.227.682.331)**	**(386.918.301.433)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**(651.046.136.510)**	**135.373.009.118**
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 quy đổi ngoại tệ		10.231.313	19.621.021
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**2.420.451.322.641**	**1.410.284.777.229**

Phạm Thị Ngọc Trang	Hồ Trần Diệu Lynh	Ashok Ramachandran
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 8 năm 2025

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKKD") số 1506/GP-UB ngày 25 tháng 12 năm 1993 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp và theo GCNĐKKD điều chỉnh mới nhất số 0300741143 ngày 14 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính ("STC") Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là dịch vụ cơ điện công trình (M&E), sản xuất, lắp ráp và kinh doanh hệ thống điều hoà không khí, phát triển, quản lý bất động sản và đầu tư chiến lược ngành cơ sở hạ tầng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 41 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 43 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.3. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày đề ngày 19 tháng 8 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

2.2 *Các chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.3 *Tài sản cố định hữu hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.4 *Thuê tài sản*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào bất động sản đầu tư của Công ty trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. Các chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

3.4 *Thuê tài sản* (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là chi phí phát sinh để có được quyền sử dụng và được phân bổ trong suốt thời gian còn lại của quyền sử dụng đất (36 năm và 3 tháng) tính từ tháng 8 năm 2007.

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm vi tính	3 năm
Tài sản cố định khác	5 năm

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa hoặc một phần nhà cửa hoặc cả hai và cơ sở hạ tầng được đầu tư nhằm mục đích thu tiền cho thuê hoặc tăng giá trị hoặc cả hai hơn là phục vụ cho mục đích sản xuất hoặc cung cấp hàng hóa, dịch vụ; nhằm mục đích hành chính hoặc kinh doanh trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường.

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Khác	2 năm

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trái phiếu thường phát hành

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

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

3.14 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ* (tiếp theo)

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

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

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

3.15 *Vốn cổ phần*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại, cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.17 *Ghi nhận doanh thu*

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

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

3.17 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng

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

Tiền lãi

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

Thu nhập từ hoạt động đầu tư

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

Cổ tức

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

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu

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

3.18 *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 số tiền dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.19 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	42.932.075	15.621.847
Tiền gửi ngân hàng	248.609.369.146	12.520.610.599
Các khoản tương đương tiền *(*)*	2.171.799.021.420	3.058.950.995.392
TỔNG CỘNG	**2.420.451.322.641**	**3.071.487.227.838**

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại PLS	6.443.000.291	5.878.113.023
Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản D&P	4.010.439.027	1.604.175.607
Khách hàng khác	9.109.497.282	6.425.423.695
TỔNG CỘNG	**19.562.936.600**	**13.907.712.325**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.714.071.707)	(1.714.071.707)
GIÁ TRỊ THUẦN	**17.848.864.893**	**12.193.640.618**
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	*19.007.699.486*	*11.495.125.398*
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	*555.237.114*	*2.412.586.927*

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Vào ngày 1 tháng 1	1.714.071.707	2.148.599.673
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Vào ngày 30 tháng 6	1.714.071.707	2.148.599.673

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trả trước cho bên khác	1.082.250.001	8.089.185.200
Viện Năng Lượng	*634.500.000*	*834.500.000*
Khác	*447.750.001*	*7.254.685.200*
TỔNG CỘNG	**1.082.250.001**	**8.089.185.200**

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu cổ tức	212.994.007.482	-
Phải thu lãi tiền gửi	5.962.644.109	6.751.894.574
Tạm ứng đầu tư dự án	213.474.065	287.382.188
Khác	1.362.063.972	219.870.098
TỔNG CỘNG	**220.532.189.628**	**7.259.146.860**
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	*213.148.610.221*	*182.630.136*
Phải thu các bên khác	*7.383.579.407*	*7.076.516.724*

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	11.734.597.518	11.838.029.828	2.668.861.515	6.985.945.792	33.227.434.653
Mua trong kỳ	-	-	49.162.727	-	49.162.727
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	11.734.597.518	11.838.029.828	2.718.024.242	6.985.945.792	33.276.597.380
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*9.769.763.273*	*5.495.528.463*	*1.392.528.295*	-	*16.657.820.031*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.272.144.257	10.027.751.440	1.988.379.152	1.171.863.237	23.460.138.086
Khấu hao trong kỳ	589.193.616	539.766.120	155.942.675	698.594.580	1.983.496.991
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	10.861.337.873	10.567.517.560	2.144.321.827	1.870.457.817	25.443.635.077
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.462.453.261	1.810.278.388	680.482.363	5.814.082.555	9.767.296.567
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	873.259.645	1.270.512.268	573.702.415	5.115.487.975	7.832.962.303

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm vi tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	11.592.038.449	462.410.000	12.054.448.449
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	1.935.000.000	1.935.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	11.592.038.449	2.397.410.000	13.989.448.449
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*462.410.000*	*462.410.000*
Thế chấp (Thuyết minh số 18)	*8.021.047.764*	-	*8.021.047.764*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	5.426.308.630	462.410.000	5.888.718.630
Hao mòn trong kỳ	161.000.532	40.312.500	201.313.032
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	5.587.309.162	502.722.500	6.090.031.662
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	6.165.729.819	-	6.165.729.819
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	6.004.729.287	1.894.687.500	7.899.416.787

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.999.669.796.643	785.156.375.128	546.453.001	2.785.372.624.772
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.206.084.724	-	-	1.206.084.724
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	2.000.875.881.367	785.156.375.128	546.453.001	2.786.578.709.496
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	*110.833.160.825*	*233.785.237.644*	*546.453.001*	*345.164.851.470*
Thế chấp (Thuyết minh số 18)	*292.121.236.061*	-	-	*292.121.236.061*
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	573.757.348.619	334.050.243.509	546.453.001	908.354.045.129
Khấu hao trong kỳ	37.719.555.178	27.632.942.712	-	65.352.497.890
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	611.476.903.797	361.683.186.221	546.453.001	973.706.543.019
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.425.912.448.024	451.106.131.619	-	1.877.018.579.643
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.389.398.977.570	423.473.188.907	-	1.812.872.166.477

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí dự án văn phòng cho thuê	125.338.776.664	95.426.910.739
Khác	15.559.975.095	18.335.581.155
TỔNG CỘNG	**140.898.751.759**	**113.762.491.894**

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Chứng khoán kinh doanh *(Thuyết minh số 12.1)*	919.743.421.374	719.447.975.803
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh *(Thuyết minh số 12.1)*	(823.208.798)	(823.208.798)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn *(Thuyết minh số 12.2)*	462.400.000.000	-
Giá trị còn lại của các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**1.381.320.212.576**	**718.624.767.005**
Dài hạn		
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 12.3)*	10.268.833.221.720	10.260.829.221.720
Giá trị còn lại của các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**10.268.833.221.720**	**10.260.829.221.720**
TỔNG CỘNG	**11.650.153.434.296**	**10.979.453.988.725**

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

12.1 *Chứng khoán kinh doanh*

VND

Tên công ty	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Cổ phiếu	696.212.625.000	-	1.082.968.380.000	696.212.625.000	-	1.165.818.420.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Trái phiếu *(*)*	107.068.019.231	-	107.068.019.231	-	-	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp – Trái phiếu *(*)*	93.227.426.340	-	93.227.426.340	-	-	-
Các khoản đầu tư khác	23.235.350.803	(823.208.798)	22.412.142.005	23.235.350.803	(823.208.798)	22.412.142.005
TỔNG CỘNG	**919.743.421.374**	**(823.208.798)**	**1.305.675.967.576**	**719.447.975.803**	**(823.208.798)**	**1.188.230.562.005**

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

Tổ chức thu xếp phát hành	*Tổ chức phát hành*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Mục đích*	*Tài sản đảm bảo*
		VND		*%/ năm*		
Công ty Cổ phần Chứng khoán KAFI	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam ("VIB")	107.068.019.231	Ngày 18 tháng 12 năm 2031	Lãi suất thả nổi (2,8) + Lãi suất tham chiếu	Tăng quy mô vốn hoạt động	Tín chấp
Công ty TNHH Quản lý Quỹ SSI	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp ("BCM")	93.227.426.340	Ngày 2 tháng 12 năm 2028	Lãi suất thả nổi (4,4) + Lãi suất tham chiếu	Tăng quy mô vốn hoạt động	Tín chấp

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

12.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền gửi ngân hàng *(*)*	462.400.000.000	-

(*) Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và dưới mười hai (12) tháng và thời hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng, hưởng lãi suất bình quân khoảng từ 5,3%/năm.

12.3 *Đầu tư vào công ty con*

Tên công ty	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		*Địa điểm*	*Ngành nghề kinh doanh*
	Tỷ lệ sở hữu (%)	*Giá trị đầu tư VND*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị đầu tư VND*		
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	90,91	150.001.353.000	91,15	149.997.353.000	TP HCM - Việt Nam	Cơ điện
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	99,99	149.992.500.000	99,99	149.992.500.000	TP HCM - Việt Nam	Điện máy
Công ty TNHH Bất động sản REE	100,00	913.481.172.000	100,00	913.481.172.000	TP HCM - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản REE New City	99,99	161.258.196.720	99,99	153.258.196.720	TP HCM - Việt Nam	Bất động sản
Công ty TNHH Quản lý và Khai thác Bất động sản R.E.E	100,00	6.000.000.000	100,00	6.000.000.000	TP HCM - Việt Nam	Dịch vụ quản lý văn phòng
Công ty TNHH Năng lượng REE	100,00	7.248.000.000.000	100,00	7.248.000.000.000	TP HCM - Việt Nam	Điện
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Tín Hiệu Xanh	100,00	100.000.000	100,00	100.000.000	TP HCM - Việt Nam	Cơ sở hạ tầng điện
Công ty TNHH Nước sạch REE	100,00	1.630.000.000.000	100,00	1.630.000.000.000	TP HCM - Việt Nam	Cung cấp nước
Công ty TNHH REE Digital	100,00	10.000.000.000	100,00	10.000.000.000	TP HCM - Việt Nam	Công nghệ số
TỔNG CỘNG		**10.268.833.221.720**		**10.260.829.221.720**		

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí sửa chữa và cải tạo	2.471.020.672	3.704.683.414
Chi phí khác	244.941.171	474.873.247
TỔNG CỘNG	**2.715.961.843**	**4.179.556.661**

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả các bên khác	51.083.238.641	57.063.602.150
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	*45.795.877.485*	*45.795.877.485*
Công ty Cổ phần Xây dựng Phú Thương	*4.319.593.117*	*3.917.022.065*
Khác	*967.768.039*	*7.350.702.600*
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	18.759.338.346	33.085.220.949
TỔNG CỘNG	**69.842.576.987**	**90.148.823.099**

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.667.920.946	32.529.623.486	(14.667.920.947)	32.529.623.485
Thuế thu nhập cá nhân	304.389.150	38.980.189.044	(22.131.398.444)	17.153.179.750
Thuế giá trị gia tăng	820.780.593	14.252.653.170	(14.167.773.603)	905.660.160
Khác	-	8.000.000	(8.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**15.793.090.689**	**85.770.465.700**	**(50.975.092.994)**	**50.588.463.395**

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí lãi vay	77.232.472.703	79.752.925.682
Chi phí khác	1.122.880.938	3.749.585.579
TỔNG CỘNG	**78.355.353.641**	**83.502.511.261**

17. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**72.039.865.511**	**71.333.422.172**
Cổ tức phải trả	62.141.860.436	57.532.523.616
Chi phí dịch vụ quản lý	6.762.435.819	8.538.344.272
Các khoản phải trả khác	3.135.569.256	5.262.554.284
Dài hạn	**195.248.132.650**	**175.877.562.499**
Nhận đặt cọc tiền thuê văn phòng	195.248.132.650	175.877.562.499
TỔNG CỘNG	**267.287.998.161**	**247.210.984.671**
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*260.525.562.342*	*238.672.640.399*
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	*6.762.435.819*	*8.538.344.272*

18. VAY

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Vay trong kỳ*	*Trả trong kỳ*	*Phân loại*	*Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Vay ngắn hạn	**153.647.238.300**	**-**	**(76.823.619.151)**	**76.823.619.152**	**-**	**153.647.238.301**
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh 18.1)*	153.647.238.300	-	(76.823.619.151)	76.823.619.152	-	153.647.238.301
Vay dài hạn	**2.955.681.910.929**	**-**	**-**	**(76.823.619.152)**	**1.914.856.404**	**2.880.773.148.181**
Vay dài hạn từ ngân hàng *(Thuyết minh 18.1)*	653.000.762.151	-	-	(76.823.619.152)	-	576.177.142.999
Trái phiếu thường trong nước *(Thuyết minh số 18.2)*	2.302.681.148.778	-	-	-	1.914.856.404	2.304.596.005.182
TỔNG CỘNG	**3.109.329.149.229**	**-**	**(76.823.619.151)**	**-**	**1.914.856.404**	**3.034.420.386.482**

Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng và trái phiếu thường trong nước chịu lãi suất tương ứng từ 5,59%/năm đến 7%/năm.

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết vay ngân hàng dài hạn thể hiện như sau:

Khoản tín dụng số	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày đáo hạn*	*Mô tả tài sản thế chấp*
	VND		
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC Việt Nam			
VNM163048VM	729.824.381.300	Ngày 13 tháng 1 năm 2030	Khoản thu từ cho thuê tại Tòa nhà Etown 6, số 364 Cộng Hòa, phường Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh Quyền sử dụng đất, tòa nhà và khoản thu từ cho thuê tại: - Tòa nhà REE Số 9 Đường Đoàn Văn Bơ, phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh - 362-366 Nguyễn Trãi, Phường An Đông, Thành phố Hồ Chí Minh - 61-63 Bà Hom, Phường Phú Lâm, Thành phố Hồ Chí Minh - 180 Pasteur, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	**729.824.381.300**		
Trong đó:			
Vay dài hạn	*576.177.142.999*		
Vay dài hạn đến hạn trả	*153.647.238.301*		

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Trái phiếu thường trong nước

Chi tiết của các trái phiếu này vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 được trình bày như sau:

Chi tiết trái phiếu	*Giá trị*
	VND
REEH1929001 *(i)*	2.318.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(38.297.128.070)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	24.893.133.252
TỔNG CỘNG	**2.304.596.005.182**
Trong đó:	
Vay dài hạn trái phiếu	*2.304.596.005.182*
Trái phiếu đến hạn trả	-

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

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

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

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng 38.365.168 cổ phiếu 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.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 *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*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	4.097.142.600.000	1.050.233.348.786	(47.622.230.162)	200.979.473.252	6.979.489.888.282	12.280.223.080.158
Cổ tức bằng cổ phiếu	612.991.400.000	-	-	-	(612.991.400.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	550.863.099.507	550.863.099.507
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(408.706.345.000)	(408.706.345.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	4.710.134.000.000	1.050.233.348.786	(47.622.230.162)	200.979.473.252	6.508.655.242.789	12.422.379.834.665
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	4.710.134.000.000	1.012.690.268.624	-	200.979.473.252	6.702.973.400.258	12.626.777.142.134
Cổ tức bằng cổ phiếu *(*)*	706.447.390.000	-	-	-	(706.447.390.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	620.328.773.139	620.328.773.139
Cổ tức bằng tiền *(*)*	-	-	-	-	(471.013.400.000)	(471.013.400.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	5.416.581.390.000	1.012.690.268.624	-	200.979.473.252	6.145.841.383.397	12.776.092.515.273

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 02/2025/ĐHĐCĐ-NQ ngày 1 tháng 4 năm 2025, cổ đông của Công ty đã thông qua việc chia cổ tức 25% cho năm 2024 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, trong đó chi trả cổ tức 10% bằng tiền và 15% bằng cổ phiếu. Theo đó, vào ngày 26 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và được STC Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKDN lần thứ 35 vào ngày 14 tháng 7 năm 2025.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 *Các giao dịch về vốn với cổ đông và phân phối cổ tức*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	4.710.134.000.000	4.097.142.600.000
Tăng trong kỳ	706.447.390.000	612.991.400.000
Số cuối kỳ	5.416.581.390.000	4.710.134.000.000
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố bằng cổ phiếu	706.447.390.000	612.991.400.000
Cổ tức đã công bố bằng tiền	471.013.400.000	408.706.345.000
Cổ tức đã trả trong kỳ	466.404.063.180	404.243.986.100

19.3 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	541.658.139	471.013.400
Cổ phiếu phổ thông	*541.658.139*	*471.013.400*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*541.658.139*	*471.013.400*

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

20. DOANH THU

20.1 *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Doanh thu gộp và doanh thu thuần	**388.184.031.945**	**369.668.438.733**
Trong đó:		
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và các dịch vụ có liên quan	*388.184.031.945*	*369.668.438.733*
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*361.227.410.204*	*346.544.607.549*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*26.956.621.741*	*23.123.831.184*

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Cổ tức và lợi nhuận được chia	488.470.529.228	405.813.672.074
Lãi tiền gửi	67.358.287.235	29.999.623.037
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	693.100.959	6.506.467.192
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	113.336	27.279.001
TỔNG CỘNG	**556.522.030.758**	**442.347.041.304**

21. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Giá vốn cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng và các dịch vụ có liên quan)	132.667.095.442	83.546.179.133

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	119.606.358.215	98.339.175.173
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	132.060.411	218.261.513
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	10.335.377	57.503.439
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	-	(105.860.000)
Khác	92.033.742	103.111.807
TỔNG CỘNG	**119.840.787.745**	**98.612.191.932**

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí nhân viên	22.829.981.773	22.958.687.153
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	13.365.392.986	19.040.773.750
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.773.611.719	2.999.398.065
Chi phí khác	91.924.734	316.957.970
TỔNG CỘNG	**39.060.911.212**	**45.315.816.938**

24. THU NHẬP KHÁC

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Thu từ đền bù hợp đồng	174.000.000	2.582.868.509
Khác	591.311	1.291.613
TỔNG CỘNG	**174.591.311**	**2.584.160.122**

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	81.268.792.234	76.361.676.081
Chi phí khấu hao và hao mòn	67.537.307.913	29.224.674.867
Chi phí nhân viên	22.829.981.773	22.958.687.153
Chi phí khác	91.924.734	316.957.970
TỔNG CỘNG	**171.728.006.654**	**128.861.996.071**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") với thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.529.623.486	35.198.320.304
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	453.462.990	1.064.032.345
TỔNG CỘNG	**32.983.086.476**	**36.262.352.649**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**653.311.859.615**	**587.125.452.156**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	130.662.371.923	117.425.090.431
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)		
Thu nhập cổ tức không chịu thuế TNDN	(97.694.105.846)	(81.162.734.415)
Các khoản điều chỉnh khác	14.820.399	(3.367)
Chi phí thuế TNDN	**32.983.086.476**	**36.262.352.649**

26.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

26.3 *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

VND

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ*	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí phải trả ngắn hạn	49.344.000	504.684.928	(455.340.928)	(1.064.071.782)
Dự phòng đầu tư	138.015.667	138.015.667	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(2.046.263)	(3.924.201)	1.877.938	39.437
Khác	175.232.188	175.232.188	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	***360.545.592***	***814.008.582***		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			***(453.462.990)***	***(1.064.032.345)***

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

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

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

Các nghiệp vụ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 30 tháng 6 năm 2024, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Các giao dịch với các bên liên quan trong năm đã được Hội đồng Quản trị của Công ty phê duyệt tại Nghị Quyết số 52/2024/NQ-HDQT-REE ngày 4 tháng 10 năm 2024.

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	Công ty con
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	Công ty con
Công ty TNHH Sản xuất và Dịch vụ REEPRO	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Bất động sản REE	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Hải	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Long	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Quản Lý và Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản REE New City	Công ty con
Công ty TNHH Năng lượng REE	Công ty con
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Bà	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH MTV Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật VSH	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Mường Hum	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện Thác Bà 2	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Đông Dương	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Phong điện Thuận Bình	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Điện gió REE Trà Vinh	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH REE SE Holdings	Công ty con
Công ty Cổ phần Năng lượng Mặt trời REE	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Điện mặt trời Tân Bình	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH REE SE Ánh Dương	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH REE SE Hướng Dương	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH REE SE Thái Dương	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Hạ tầng Điện nước Ewaco	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Điện mặt trời Thái Bình Dương	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Thủy điện Trà Khúc 2	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Điện gió Duyên Hải	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Tín Hiệu Xanh	Công ty con
Công ty TNHH Nước sạch REE	Công ty con

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

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

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

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

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	Công ty con	Thu nhập cổ tức	120.588.957.287	17.338.546.426
		Phí xây dựng	10.369.363.173	164.353.248.000
		Doanh thu cho thuê	2.126.389.550	2.509.897.953
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	Công ty con	Thu nhập cổ tức	2.994.007.482	-
		Doanh thu cho thuê	645.653.744	633.395.010
		Mua hàng hóa	19.439.999	-
		Lãi cho vay	-	164.547.945
Công ty TNHH Bất động sản REE	Công ty con	Thu hồi khoản vay	88.000.000.000	-
		Thu nhập cổ tức	50.000.000.000	-
		Lãi cho vay	1.693.767.124	2.074.520.548
		Cho vay	-	58.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản REE New City	Công ty con	Góp vốn	8.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	6.321.868.960	5.859.985.325
Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Hải	Công ty con gián tiếp	Chi phí thuê	271.740.000	466.339.439
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	37.337.029.403	30.345.935.145
		Thu nhập cổ tức	33.159.062.024	40.756.071.718
		Doanh thu cho thuê	16.476.027.607	17.185.837.960
		Phí cung cấp dịch vụ	308.625.680	-
		Phí cải tạo	-	959.779.000

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

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

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Công ty TNHH Năng lượng REE	Công ty con	Phí bảo trì	24.398.364	36.323.509
		Phí dịch vụ	-	4.699.200
Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh	Công ty con gián tiếp	Cho vay	-	1.258.000.000.000
		Thu hồi khoản vay	-	818.000.000.000
		Lãi cho vay	-	722.263.014
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cho thuê	1.650.415.105	1.595.053.654
Công ty Cổ phần Thủy điện Trà Khúc 2	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	3.023.590	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Mặt trời REE	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	356.666.512	389.952.646
Công ty TNHH Nước sạch REE	Công ty con	Thu nhập cổ tức	240.229.380.435	284.414.658.930
		Doanh thu dịch vụ	41.481.229	41.684.390
Công ty TNHH TK Cộng	Công ty con gián tiếp	Doanh thu cho thuê	246.055.680	-

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu khách hàng ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	Công ty con	Doanh thu cho thuê	539.999.460	543.314.742
Công ty TNHH Năng lượng REE	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	15.237.654	8.345.095
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	Công ty con	Doanh thu cho thuê	-	1.857.600.000
Công ty TNHH Điện gió REE Trà Vinh	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	-	2.580.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Trà Khúc 2	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	-	747.090
			555.237.114	**2.412.586.927**
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Bất động sản REE	Công ty con	Cho vay	-	88.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Nước sạch REE	Công ty con	Phải thu cổ tức	199.000.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con	Phải thu cổ tức	11.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	Công ty con	Phải thu cổ tức	2.994.007.482	-
		Phải thu lãi cho vay	154.602.739	182.630.136
			213.148.610.221	**182.630.136**

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
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	18.759.338.346	27.249.803.005
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	Công ty con	Sử dụng dịch vụ	-	5.835.417.944
			18.759.338.346	**33.085.220.949**
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	6.762.435.819	8.538.344.272

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

Các nghiệp vụ với các bên liên quan khác

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

VND

		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Thù lao của Hội đồng Quản trị		**4.680.000.000**	**5.490.000.000**
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh *(Chủ tịch từ ngày 9 tháng 4 năm 2025, trước đó là Thành viên đến ngày 8 tháng 4 năm 2025)*	Chủ tịch	1.260.000.000	2.370.000.000
Ông Alain Xavier Cany *(Phó Chủ tịch từ ngày 9 tháng 4 năm 2025, trước đó là Chủ tịch đến ngày 8 tháng 4 năm 2025)*	Phó chủ tịch	1.320.000.000	1.020.000.000
Bà Hsu Hai Yeh	Thành viên	600.000.000	600.000.000
Ông Ashok Ramachandran (bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2025)	Thành viên	-	-
Ông Huỳnh Thanh Hải (từ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2025)	Thành viên	-	-
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Thành viên	-	-
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	900.000.000	900.000.000
Ông Mark Andrew Hutchinson	Thành viên độc lập	600.000.000	600.000.000
Tiền lương và thưởng của Ban Tổng Giám đốc		**8.203.254.870**	**10.640.000.000**
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh *(từ nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2025)*	Tổng Giám đốc	2.706.521.740	-
Ông Ashok Ramachandran *(bổ nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2025)*	Tổng Giám đốc	2.316.733.130	-
Ông Huỳnh Thanh Hải *(từ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2024)*	Tổng Giám đốc	-	7.000.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Phó Tổng Giám đốc	1.500.000.000	1.320.000.000
Ông Nguyễn Quang Quyền	Phó Tổng Giám đốc	1.680.000.000	2.320.000.000
TỔNG CỘNG		**12.883.254.870**	**16.130.000.000**

28. CÁC CAM KẾT

28.1 Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đến 1 năm	520.338.410.029	498.663.621.878
Trên 1 – 5 năm	634.787.483.920	535.586.221.715
Trên 5 năm	-	47.943.014.196
TỔNG CỘNG	**1.155.125.893.949**	**1.082.192.857.789**

28.2 Cam kết theo thỏa thuận bảo lãnh thanh toán

Vào ngày 28 tháng 1 năm 2019, Công ty đã ký thỏa thuận với Credit Guarantee and Investment Facility ("CGIF") – Một quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á. Theo đó, CGIF đã phát hành bảo lãnh thanh toán cho các Chủ sở hữu của 2.318 trái phiếu *(Thuyết minh số 18.2)* được phát hành bởi Công ty và Công ty cam kết thanh toán khoản phí bảo lãnh là 1,40%/ năm trên tổng giá trị trái phiếu lưu hành trong vòng 10 năm kể từ ngày phát hành.

29. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán riêng giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Phạm Thị Ngọc Trang	Hồ Trần Diệu Lynh	Ashok Ramachandran
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 8 năm 2025