

## **Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh**

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



# Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



# Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 44

# 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 16 tháng 6 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Chủ tịch	
Ông Alain Xavier Cany	Phó chủ tịch	
Ông Huỳnh Thanh Hải	Thành viên	
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Thành viên	
Ông Đặng Hồng Tân	Thành viên độc lập	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2022
Ông Stephen Patrick Gore	Thành viên	
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	
Ông Mark Andrew Hutchinson	Thành viên độc lập	bỏ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2022

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Đỗ Lê Hùng	Trưởng ban	
Ông Stephen Patrick Gore	Thành viên	
Ông Đặng Hồng Tân	Thành viên	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2022

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Huỳnh Thanh Hải	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2022
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 năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Huỳnh Thanh Hải.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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



# Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng niên độ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán 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.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh 12.3 trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng 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 của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 3 tháng 3 năm 2023.

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

Thay mặt Ban Giám đốc:



Huyền Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 11605564/E-22986368

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") được lập ngày 3 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán 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.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Lê Vũ Trường  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1588-2023-004-1



Lý Hồng Mỹ  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 4175-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.140.867.159.140</b>	<b>1.531.192.447.001</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>388.129.852.343</b>	<b>668.995.881.369</b>
111	1. Tiền		87.629.852.343	29.195.881.369
112	2. Các khoản tương đương tiền		300.500.000.000	639.800.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>12</b>	<b>1.081.290.725.671</b>	<b>325.711.646.558</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		789.692.762.469	72.553.500.561
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(802.036.798)	(293.908.798)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		292.400.000.000	253.452.054.795
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>627.777.371.765</b>	<b>472.867.175.245</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	69.727.336.053	69.233.375.145
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	248.938.142.261	23.968.036.452
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	27	140.000.000.000	133.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	169.111.893.451	246.665.763.648
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>43.669.209.361</b>	<b>63.617.743.829</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.478.133.109	2.374.746.441
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		41.191.076.252	61.242.997.388
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>12.429.148.851.133</b>	<b>12.914.296.975.980</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>1.964.960.524.926</b>	<b>2.052.271.442.194</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	1.958.128.261.363	2.045.014.960.895
222	Nguyên giá		2.096.960.344.080	2.075.138.498.789
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(138.832.082.717)	(30.123.537.894)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	6.832.263.563	7.256.481.299
228	Nguyên giá		12.054.448.449	12.054.448.449
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.222.184.886)	(4.797.967.150)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>672.057.014.786</b>	<b>725.934.542.073</b>
231	1. Nguyên giá		1.433.994.888.313	1.433.994.888.313
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(761.937.873.527)	(708.060.346.240)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>282.633.261.185</b>	<b>99.386.279.325</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	282.633.261.185	99.386.279.325
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>9.453.771.605.000</b>	<b>9.971.771.605.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		9.270.771.605.000	9.281.771.605.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		183.000.000.000	690.000.000.000
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>55.726.445.236</b>	<b>64.933.107.388</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	54.848.311.815	62.534.898.208
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	878.133.421	2.398.209.180
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>14.570.016.010.273</b>	<b>14.445.489.422.981</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.197.131.298.432</b>	<b>4.563.016.977.921</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>382.103.225.107</b>	<b>723.214.192.509</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	29.820.658.998	16.404.245.752
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		2.587.448.888	2.168.296.448
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	25.504.339.933	14.893.738.260
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	97.403.031.726	234.206.613.303
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		199.707.576	1.670.313.750
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	115.873.752.272	93.156.699.282
320	7. Vay ngắn hạn	18	110.714.285.714	360.714.285.714
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.815.028.073.325</b>	<b>3.839.802.785.412</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	168.242.142.204	162.388.638.635
338	2. Vay dài hạn	18	3.646.785.931.121	3.677.414.146.777
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>10.372.884.711.841</b>	<b>9.882.472.445.060</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>10.372.884.711.841</b>	<b>9.882.472.445.060</b>
411	1. Vốn cổ phần		3.564.104.840.000	3.100.588.410.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.564.104.840.000	3.100.588.410.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.050.233.348.786	1.050.233.348.786
415	3. Cổ phiếu quỹ		(47.622.230.162)	(47.622.230.162)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		200.979.473.252	200.979.473.252
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.605.189.279.965	5.578.293.443.184
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		4.805.726.087.184	4.775.623.066.621
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		799.463.192.781	802.670.376.563
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>14.570.016.010.273</b>	<b>14.445.489.422.981</b>



Phạm Thị Ngọc Trang  
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh  
Kế toán trưởng




Huỳnh Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu hàng bán và cung cấp dịch vụ	20.1	1.053.395.090.666	743.205.782.861
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21, 25	(301.834.649.252)	(186.434.144.095)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		751.560.441.414	556.771.638.766
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	557.748.701.459	672.434.503.486
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	22	(323.511.097.941) (316.975.352.168)	(270.260.716.890) (263.994.444.845)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23, 25	(119.901.724.122)	(97.664.606.308)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		865.896.320.810	861.280.819.054
31	8. Thu nhập khác	24	2.569.066.144	7.620.136.726
32	9. Chi phí khác	24	(110.000.000)	(771.646.194)
40	10. Lợi nhuận khác	24	2.459.066.144	6.848.490.532
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		868.355.386.954	868.129.309.586
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(67.372.118.414)	(65.705.068.080)
52	13. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	(1.520.075.759)	246.135.057
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		799.463.192.781	802.670.376.563



Phạm Thị Ngọc Trang  
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh  
Kế toán trưởng




Huỳnh Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 3 năm 2023



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>868.355.386.954</b>	<b>868.129.309.586</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		163.010.289.846	83.973.118.620
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		508.128.000	(659.252.567)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		200.558.751	31.099.096
06	Lãi từ hoạt động đầu tư		(546.159.647.722)	(600.670.472.412)
07	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	22	321.993.064.976	269.408.157.653
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>807.907.780.805</b>	<b>620.211.959.976</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		38.319.519.398	(139.199.621.072)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(87.837.893.023)	175.389.057.126
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		7.686.586.393	(49.568.140.315)
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		(717.139.261.908)	355.428.367.722
14	Tiền lãi vay đã trả		(320.771.161.709)	(266.609.115.917)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(55.897.695.681)	(64.069.055.720)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(327.732.125.725)</b>	<b>631.583.451.800</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(449.449.044.752)	(1.736.361.455.385)
23	Chi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng và cho vay		(859.932.403.413)	(802.427.397.260)
24	Thu tiền gửi có kỳ hạn và thu hồi cho vay		1.320.984.458.208	1.138.575.342.465
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(10.000.579.995)	(151.606.368.737)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		21.000.000.000	185.947.656.494
27	Tiền lãi và cổ tức đã nhận		616.267.097.390	538.896.107.789
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>638.869.527.438</b>	<b>(826.976.114.634)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	18	75.068.357.250	1.142.072.200.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(360.714.285.714)	(449.599.285.714)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	19.3	(306.363.507.910)	(166.029.400)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính</b>		<b>(592.009.436.374)</b>	<b>692.306.884.886</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(280.872.034.661)	496.914.222.052
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		668.995.881.369	172.190.983.641
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		6.005.635	(109.324.324)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	388.129.852.343	668.995.881.369



Phạm Thị Ngọc Trang  
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh  
Kế toán trưởng



Huỳnh Thành Hải  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("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 16 tháng 6 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 51 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 51 người).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Như được trình bày tại Thuyết minh số 12.3 của báo cáo tài chính riêng, Công ty là công ty mẹ của các công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 đã được phát hành riêng rẽ.

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

**2.2 Các 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 Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các 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).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 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 báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

**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.

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 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.

**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. Các chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 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.

*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

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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 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.

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 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 khi phát sinh.

**3.9 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 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 nhận 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 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 của Công ty. Các khoản phân phối khác 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 năm. 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*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 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.10 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.

#### 3.11 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.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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.

#### 3.12 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.

#### 3.13 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.14 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 bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

*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*

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 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 có liên quan.

**3.15 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 năm.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 Thuế (tiếp theo)

##### *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 năm 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.

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;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, 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 để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm 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 năm.

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

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.16 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	56.069.106	10.875.810
Tiền gửi ngân hàng	87.573.783.237	29.185.005.559
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>300.500.000.000</u>	<u>639.800.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>388.129.852.343</u></b>	<b><u>668.995.881.369</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất bình quân khoảng 6%/năm.

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Mua Bán Điện	47.275.344.227	51.256.185.014
Khách hàng khác	<u>22.451.991.826</u>	<u>17.977.190.131</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>69.727.336.053</u></b>	<b><u>69.233.375.145</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	66.030.190.651	68.537.991.225
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	3.697.145.402	695.383.920

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	151.743.253.913	22.592.636.452
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Central</i>	126.977.219.745	-
<i>Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Quân Đạt</i>	21.444.400.000	-
<i>Công ty TNHH Bachy Soletanche Việt Nam</i>	-	8.605.724.043
<i>Khác</i>	3.321.634.168	13.986.912.409
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	<u>97.194.888.348</u>	<u>1.375.400.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>248.938.142.261</u></b>	<b><u>23.968.036.452</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu cổ tức	108.772.502.676	170.000.000.000
Phải thu doanh thu từ dịch vụ	46.624.998.592	43.011.813.529
Phải thu lãi tiền gửi	7.831.100.277	16.711.052.621
Tạm ứng đầu tư dự án (*)	5.883.291.906	15.677.863.275
Phải thu khác	-	1.265.034.223
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>169.111.893.451</u></b>	<b><u>246.665.763.648</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 27)</i>	<i>116.728.605.295</i>	<i>183.813.561.475</i>
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>52.383.288.156</i>	<i>62.852.202.173</i>

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND					
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	21.649.662.939	91.645.258.071	1.354.991.931	1.946.846.917.334	13.641.668.514	2.075.138.498.789
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành trong năm	15.218.087.434	-	750.078.675	4.242.108.203	1.488.316.433	21.698.590.745
Mua mới trong năm	-	-	123.254.546	-	-	123.254.546
Số cuối năm	<u>36.867.750.373</u>	<u>91.645.258.071</u>	<u>2.228.325.152</u>	<u>1.951.089.025.537</u>	<u>15.129.984.947</u>	<u>2.096.960.344.080</u>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	-	5.495.528.463	1.291.273.749	-	-	6.786.802.212
Thế chấp (Thuyết minh số 18)	11.879.899.666	78.861.973.698	-	1.946.846.917.334	13.641.668.514	2.051.230.459.212
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	4.125.942.445	7.772.666.254	1.082.585.440	16.403.420.050	738.923.705	30.123.537.894
Khấu hao trong năm	2.937.582.638	6.584.637.847	367.146.492	98.123.377.224	695.800.622	108.708.544.823
Số cuối năm	<u>7.063.525.083</u>	<u>14.357.304.101</u>	<u>1.449.731.932</u>	<u>114.526.797.274</u>	<u>1.434.724.327</u>	<u>138.832.082.717</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	<u>17.523.720.494</u>	<u>83.872.591.817</u>	<u>272.406.491</u>	<u>1.930.443.497.284</u>	<u>12.902.744.809</u>	<u>2.045.014.960.895</u>
Số cuối năm	<u>29.804.225.290</u>	<u>77.287.953.970</u>	<u>778.593.220</u>	<u>1.836.562.228.263</u>	<u>13.695.260.620</u>	<u>1.958.128.261.363</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>11.592.038.449</u>	<u>462.410.000</u>	<u>12.054.448.449</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã hao mòn hết	-	155.760.000	155.760.000
Thế chấp (Thuyết minh số 18)	135.576.000	-	135.576.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	4.460.305.438	337.661.712	4.797.967.150
Hao mòn trong năm	<u>322.001.064</u>	<u>102.216.672</u>	<u>424.217.736</u>
Số cuối năm	<u>4.782.306.502</u>	<u>439.878.384</u>	<u>5.222.184.886</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số cuối năm	<u>7.131.733.011</u>	<u>124.748.288</u>	<u>7.256.481.299</u>
Số cuối năm	<u>6.809.731.947</u>	<u>22.531.616</u>	<u>6.832.263.563</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND			
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm và số cuối năm	<u>1.048.412.233.942</u>	<u>385.036.201.370</u>	<u>546.453.001</u>	<u>1.433.994.888.313</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>94.407.197.350</i>	<i>233.785.237.644</i>	<i>546.453.001</i>	<i>328.738.887.995</i>
<i>Thế chấp (Thuyết minh số 18)</i>	<i>502.890.080.889</i>	<i>133.455.170.948</i>	<i>-</i>	<i>636.345.251.837</i>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	439.415.126.274	268.098.766.965	546.453.001	708.060.346.240
Khấu hao trong năm	<u>38.626.069.697</u>	<u>15.251.457.590</u>	<u>-</u>	<u>53.877.527.287</u>
Số cuối năm	<u>478.041.195.971</u>	<u>283.350.224.555</u>	<u>546.453.001</u>	<u>761.937.873.527</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	<u>608.997.107.668</u>	<u>116.937.434.405</u>	<u>-</u>	<u>725.934.542.073</u>
Số cuối năm	<u>570.371.037.971</u>	<u>101.685.976.815</u>	<u>-</u>	<u>672.057.014.786</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. 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 năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dự án văn phòng cho thuê	270.990.740.030	92.204.733.421
Khác	11.642.521.155	7.181.545.904
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>282.633.261.185</u></b>	<b><u>99.386.279.325</u></b>

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 12.1)	789.692.762.469	72.553.500.561
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 12.1)	(802.036.798)	(293.908.798)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 12.2)	292.400.000.000	253.452.054.795
<b>Giá trị còn lại của các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b><u>1.081.290.725.671</u></b>	<b><u>325.711.646.558</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 12.3)	9.270.771.605.000	9.281.771.605.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 12.2)	183.000.000.000	690.000.000.000
<b>Giá trị còn lại của các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b><u>9.453.771.605.000</u></b>	<b><u>9.971.771.605.000</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.535.062.330.671</u></b>	<b><u>10.297.483.251.558</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**12.1 Chứng khoán kinh doanh**

Tên công ty	Số cuối năm			Số đầu năm			VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	738.362.625.000	-	800.850.000.000	-	-	-	
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh (*)	28.094.786.666	-	32.910.514.300	49.318.149.758	-	83.791.007.000	
Các khoản đầu tư khác	<u>23.235.350.803</u>	<u>(802.036.798)</u>	<u>22.433.314.005</u>	<u>23.235.350.803</u>	<u>(293.908.798)</u>	<u>22.941.442.005</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>789.692.762.469</u></b>	<b><u>(802.036.798)</u></b>	<b><u>856.193.828.305</u></b>	<b><u>72.553.500.561</u></b>	<b><u>(293.908.798)</u></b>	<b><u>106.732.449.005</u></b>	

(\*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc thanh lý 1.897.802 cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Nhiệt Điện Quảng Ninh ("QTP"), qua đó tỉ lệ sở hữu tại QTP giảm từ 0,98% xuống 0,558%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**12.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>292.400.000.000</b>	<b>253.452.054.795</b>
Tiền gửi ngân hàng và tổ chức tín dụng (*)	292.400.000.000	203.452.054.795
HPXH2122011_BOND	-	50.000.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>183.000.000.000</b>	<b>690.000.000.000</b>
VSH_BOND_2019 (**)	153.000.000.000	460.000.000.000
TCSCH_BOND_2021	-	100.000.000.000
VCIH_BOND_2021	-	100.000.000.000
Các khoản đầu tư khác	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>475.400.000.000</u></b>	<b><u>943.452.054.795</u></b>

(\*) Đây là khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và dưới mười ba (13) tháng và thời hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng, hưởng lãi suất bình quân khoảng từ 3,8%/năm đến 8,6%/năm.

(\*\*) Chi tiết trái phiếu vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 với lãi suất tương ứng từ 8,5% đến 10,4% được trình bày như sau:

Đại lý phát hành	Tổ chức phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản đảm bảo
		VND			
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCBS")	Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh ("VSH") (Thuyết minh số 27)	<u>153.000.000.000</u>	Từ ngày 1 tháng 10 năm 2023 đến ngày 27 tháng 12 năm 2026	Tài trợ cho Dự án Thủy điện Thượng Kom Tum	Toàn bộ công trình xây dựng, máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải và các tài sản khác của Nhà máy Thủy điện Vĩnh Sơn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**12.3 Đầu tư vào công ty con**

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm		Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị đầu tư		
	(%)	VND	(%)	VND		
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	91,56	149.997.353.000	91,06	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 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	6.349.500.580.000	100,00	6.349.500.580.000	TP HCM - Việt Nam	Điện
Công ty TNHH Điện Gió REE Trà Vinh	100,00	-	-	-	Trà Vinh - Việt Nam	Điện gió
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Tín Hiệu Xanh	100,00	61.800.000.000	100,00	82.800.000.000	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	-	-	TP HCM - Việt Nam	Công nghệ số
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>9.270.771.605.000</u></b>		<b><u>9.281.771.605.000</u></b>		



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí chia sẻ cơ sở hạ tầng tại Nhà máy điện gió Trà Vinh số 3	52.348.942.665	55.128.532.545
Chi phí sửa chữa và cải tạo	737.055.384	4.050.822.110
Chi phí khác	1.762.313.766	3.355.543.553
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.848.311.815</b>	<b>62.534.898.208</b>

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	1.430.884.404	9.942.940.768
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	28.389.774.594	6.461.304.984
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.820.658.998</b>	<b>16.404.245.752</b>

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
<b>Phải trả</b>				
Thuế giá trị gia tăng	769.977.469	100.233.081.777	(101.003.059.246)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.624.418.630	67.372.118.414	(55.897.695.681)	25.098.841.363
Thuế thu nhập cá nhân	499.342.161	17.465.729.263	(17.559.572.854)	405.498.570
Khác	-	9.668.014.771	(9.668.014.771)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.893.738.260</b>	<b>194.738.944.225</b>	<b>(184.128.342.552)</b>	<b>25.504.339.933</b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	80.648.961.548	84.341.384.421
Chi phí xây dựng	11.119.070.253	146.303.105.444
Chi phí khác	5.634.999.925	3.562.123.438
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>97.403.031.726</b>	<b>234.206.613.303</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>115.873.752.272</b>	<b>93.156.699.282</b>
Cổ tức phải trả	52.693.654.946	50.006.236.856
Chi phí dịch vụ quản lý	8.686.640.572	9.716.416.870
Các khoản phải trả khác	54.493.456.754	33.434.045.556
<b>Dài hạn</b>	<b>168.242.142.204</b>	<b>162.388.638.635</b>
Nhận đặt cọc tiền thuê văn phòng	168.242.142.204	162.388.638.635
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>284.115.894.476</u></b>	<b><u>255.545.337.917</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	275.429.253.904	245.828.921.047
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	8.686.640.572	9.716.416.870

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. VAY**

	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả trong năm	Phân loại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>360.714.285.714</b>	-	<b>(360.714.285.714)</b>	<b>110.714.285.714</b>	-	<b>110.714.285.714</b>
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18.1)	110.714.285.714	-	(110.714.285.714)	110.714.285.714	-	110.714.285.714
Trái phiếu thường trong nước đến hạn trả (Thuyết minh số 18.2)	250.000.000.000	-	(250.000.000.000)	-	-	-
<b>Vay dài hạn</b>	<b>3.677.414.146.777</b>	<b>75.068.357.250</b>	-	<b>(110.714.285.714)</b>	<b>5.017.712.808</b>	<b>3.646.785.931.121</b>
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 18.1)	1.387.410.136.423	75.068.357.250	-	(110.714.285.714)	-	1.351.764.207.959
Trái phiếu thường trong nước (Thuyết minh số 18.2)	2.290.004.010.354	-	-	-	5.017.712.808	2.295.021.723.162
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.038.128.432.491</b>	<b>75.068.357.250</b>	<b>(360.714.285.714)</b>	<b>-</b>	<b>5.017.712.808</b>	<b>3.757.500.216.835</b>

Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng và trái phiếu thường trong nước chịu lãi suất tương ứng từ 8,69%/năm đến 10,98%/năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. VAY (tiếp theo)**

**18.1 Vay dài hạn từ ngân hàng**

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

<i>Khoản tín dụng số</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mô tả tài sản thế chấp</i>
	VND		

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam**

0094/2038/D-DA/01	1.217.140.557.250	Ngày 20 tháng 9 năm 2033	Toàn bộ tài sản, máy móc, thiết bị hình thành trong tương lai thuộc Dự án Nhà máy Điện gió Trà Vinh V1-3
			Quyền tài sản phát sinh từ Dự án

**Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC Việt Nam**

VNM170276CM	141.428.571.428	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2023 đến ngày 24 tháng 7 năm 2024	Quyền sử dụng đất, tòa nhà và khoản thu từ cho thuê tại Tòa nhà REE, Số 9 Đường Đoàn Văn Bơ, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh ("Tòa nhà REE")
-------------	-----------------	--	--

**Ngân hàng TNHH Một thành viên Shinhan Việt Nam**

SHBVN/BC/HDTD/REE/201805	103.909.364.995	Từ ngày 27 tháng 2 năm 2023 đến ngày 8 tháng 5 năm 2026	Tài sản gắn liền với đất của Công ty tại Số 364 Đường Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh
--------------------------	-----------------	---	--

<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.462.478.493.673</u></b>		
------------------	---------------------------------	--	--

<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>1.351.764.207.959</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>110.714.285.714</i>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. VAY (tiếp theo)**

**18.2 Trái phiếu thường trong nước**

Chi tiết của các trái phiếu này vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày như sau:

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Giá trị</i>
	<i>VND</i>
REE-BOND 2029 (i)	2.318.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(46.217.128.070)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	<u>23.238.851.232</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.295.021.723.162</u></b>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Vay dài hạn trái phiếu</i>	2.295.021.723.162
<i>Trái phiếu đến hạn trả</i>	-

(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, quận 2.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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
<b>Năm trước:</b>						
Số đầu năm	3.100.588.410.000	1.050.233.348.786	(47.622.230.162)	200.979.473.252	4.775.623.066.621	9.079.802.068.497
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	802.670.376.563	802.670.376.563
Số cuối năm	<u>3.100.588.410.000</u>	<u>1.050.233.348.786</u>	<u>(47.622.230.162)</u>	<u>200.979.473.252</u>	<u>5.578.293.443.184</u>	<u>9.882.472.445.060</u>
<b>Năm nay:</b>						
Số đầu năm	3.100.588.410.000	1.050.233.348.786	(47.622.230.162)	200.979.473.252	5.578.293.443.184	9.882.472.445.060
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	463.516.430.000	-	-	-	(463.516.430.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	799.463.192.781	799.463.192.781
Cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(309.050.926.000)	(309.050.926.000)
Số cuối năm	<u>3.564.104.840.000</u>	<u>1.050.233.348.786</u>	<u>(47.622.230.162)</u>	<u>200.979.473.252</u>	<u>5.605.189.279.965</u>	<u>10.372.884.711.841</u>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 02/2022/ĐHĐCĐ-NQ ngày 31 tháng 3 năm 2022, cổ đông của Công ty đã thông qua việc chia cổ tức 25% cho năm 2021 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 25 tháng 5 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và được SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKDN lần thứ 27 vào ngày 16 tháng 6 năm 2022.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**19.2 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	356.410.484	310.058.841
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>356.410.484</i>	<i>310.058.841</i>
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>(1.007.915)</i>	<i>(1.007.915)</i>
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>355.402.569</i>	<i>309.050.926</i>

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.

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm	3.100.588.410.000	3.100.588.410.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	463.516.430.000	-
Số cuối năm	<u>3.564.104.840.000</u>	<u>3.100.588.410.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	772.567.356.000	-
Cổ tức đã trả trong năm	306.363.507.910	166.029.400

**20. DOANH THU**

**20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Doanh thu gộp và doanh thu thuần</b>	<b><u>1.053.395.090.666</u></b>	<b><u>743.205.782.861</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và các dịch vụ có liên quan</i>	<i>725.470.771.090</i>	<i>658.005.503.087</i>
<i>Doanh thu bán điện</i>	<i>327.924.319.576</i>	<i>85.200.279.774</i>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	<i>1.000.097.640.559</i>	<i>699.681.657.002</i>
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	<i>53.297.450.107</i>	<i>43.524.125.859</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. DOANH THU** (tiếp theo)

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được nhận	443.159.358.744	496.269.772.782
Lãi tiền gửi	103.000.288.978	102.534.610.765
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	11.511.021.478	73.550.829.785
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	78.032.259	79.290.154
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>557.748.701.459</u></b>	<b><u>672.434.503.486</u></b>

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và các dịch vụ có liên quan	169.683.523.547	168.119.515.985
Giá vốn bán điện	132.151.125.705	18.314.628.110
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>301.834.649.252</u></b>	<b><u>186.434.144.095</u></b>

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	321.993.064.976	269.408.157.653
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	818.510.000	302.858.064
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) giảm giá đầu tư tài chính	508.128.000	(659.252.567)
Khác	191.394.965	1.208.953.740
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>323.511.097.941</u></b>	<b><u>270.260.716.890</u></b>

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	74.370.934.534	59.333.881.274
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	38.165.257.534	32.527.540.922
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.591.655.829	5.382.019.673
Chi phí khác	1.773.876.225	421.164.439
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>119.901.724.122</u></b>	<b><u>97.664.606.308</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>2.569.066.144</b>	<b>7.620.136.726</b>
Thu từ đơn bù hợp đồng	2.385.031.188	4.158.477.674
Thu nhập quản lý	183.734.956	3.331.386.325
Khác	300.000	130.272.727
<b>Chi phí khác</b>	<b>(110.000.000)</b>	<b>(771.646.194)</b>
Khác	(110.000.000)	(771.646.194)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>2.459.066.144</b>	<b>6.848.490.532</b>

**25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	178.762.210.744	139.438.286.528
Khấu hao và hao mòn	163.010.289.846	82.909.719.950
Chi phí nhân viên	74.370.934.534	59.334.155.274
Chi phí khác	5.592.938.250	2.416.588.651
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>421.736.373.374</b>	<b>284.098.750.403</b>

**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.

Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn (4) năm tính từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế (2021) và được giảm 50% thuế TNDN trong chín (9) năm tiếp theo (từ 2025) đối với doanh thu bán điện phát sinh từ dự án Nhà máy điện gió Trà Vinh số 3.

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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**26.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	67.372.118.414	65.077.436.352
Điều chỉnh so với năm trước	-	627.631.728
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	1.520.075.759	(246.135.057)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.892.194.173</b>	<b>65.458.933.023</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>868.355.386.954</b>	<b>868.129.309.586</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	173.671.077.391	173.625.861.917
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Thu nhập cổ tức không chịu thuế TNDN	(88.631.871.749)	(99.253.954.556)
Các khoản chi phí không được trừ	4.684.791.549	1.680.917.541
Miễn thuế	(20.831.803.018)	(11.221.523.606)
Khác	-	627.631.727
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>68.892.194.173</b>	<b>65.458.933.023</b>

**26.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**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 năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn	704.102.360	2.200.692.500	(1.496.590.140)	227.585.844
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(1.201.127)	22.284.492	(23.485.619)	18.549.213
Khác	175.232.188	175.232.188	-	-
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>878.133.421</b>	<b>2.398.209.180</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(1.520.075.759)</b>	<b>246.135.057</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, 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.

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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 Thương mại & Dịch vụ RMC	Công ty con gián tiếp
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 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 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
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 TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Tín Hiệu Xanh	Công ty con
Công ty TNHH Nước sạch REE	Công ty con
Công ty TNHH TK Cộng	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH REE Digital	Công ty con



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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 Nhiệt điện Phả Lại	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Ninh Bình	Công ty liên kết gián tiếp
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 Thủy điện Miền Nam	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng	Đầu tư khác
	Đầu tư khác



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	Công ty con	Thu nhập cổ tức	113.796.860.570	207.958.890.426
		Phí xây dựng	7.995.212.364	2.282.871.000
		Doanh thu cho thuê	4.253.593.198	4.150.801.683
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	Công ty con	Thu nhập cổ tức	2.372.515.002	18.943.988.742
		Doanh thu cho thuê	571.778.520	565.034.400
		Phí xây dựng	89.370.000	381.300.000
		Phí khác	63.808.000	47.069.000
Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ RMC	Công ty con gián tiếp	Doanh thu cho thuê	698.160.799	697.906.685
Công ty TNHH Sản xuất và Dịch vụ REEPRO	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	65.817.000	-
		Thu hồi khoản vay	-	26.000.000.000
		Cho vay	-	26.000.000.000
		Mua tài sản cố định	-	7.128.525.605
		Lãi cho vay	-	185.205.479
Công ty TNHH Bất động sản REE	Công ty con	Cho vay	120.000.000.000	-
		Thu nhập cổ tức	67.000.000.000	238.910.576.000
		Thu nhập lãi cho vay	395.347.945	-
		Phí quản lý	-	691.818.126
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	11.914.244.278	10.658.196.289

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Hải	Công ty con gián tiếp	Chi phí thuê	792.634.469	504.078.280
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	56.894.971.363	56.886.598.498
		Thu nhập cổ tức	33.548.398.372	25.050.184.514
		Doanh thu cho thuê	28.993.380.810	21.845.789.090
		Phí cung cấp dịch vụ	88.986.482	808.920.450
Công ty TNHH Năng lượng REE	Công ty con	Thu nhập cổ tức	117.600.000.000	-
		Phí quản lý	1.008.000.000	649.280.385
		Doanh thu dịch vụ	69.433.143	112.108.477
		Góp vốn bằng tiền	-	146.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh	Công ty con gián tiếp	Thu hồi khoản vay	33.000.000.000	413.600.000.000
		Thu nhập lãi trái phiếu và lãi cho vay	36.254.583.562	64.525.764.752
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	Công ty liên kết gián tiếp	Doanh thu cho thuê	5.691.752.174	-
		Mua dịch vụ	750.397.313	-
Công ty Cổ phần Phong điện Thuận Bình	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	11.327.934.443	5.121.579.860
		Xây dựng nhà máy điện gió	-	6.564.353.900
Công ty TNHH REE SE Holdings	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	23.371.835	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Mặt trời REE	Công ty con gián tiếp	Thu hồi khoản vay	80.000.000.000	96.000.000.000
		Lãi cho vay	2.847.945.205	6.736.832.877
		Doanh thu dịch vụ	534.822.852	154.409.953
		Cho vay	-	20.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	Công ty con gián tiếp	Phí xây dựng	516.566.000	-
		Doanh thu điện mặt trời	175.027.666	159.126.268
		Phí dịch vụ	14.543.235	66.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Tín Hiệu Xanh	Công ty con	Giảm vốn góp	21.000.000.000	330.200.000.000
Công ty TNHH Nước sạch REE	Công ty con	Thu nhập cổ tức	102.000.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ	147.906.831	59.173.154
		Góp vốn bằng tiền	-	2.185.380.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Công ty liên kết gián tiếp	Thu nhập khác	-	1.389.128.693
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nước Sạch Sài Gòn	Công ty liên kết gián tiếp	Doanh thu quản lý	-	319.326.338
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	Công ty liên kết gián tiếp	Phí quản lý	-	85.893.913
Công ty TNHH REE Digital	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	45.511.249	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>				
<b><i>Phải thu khách hàng ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	Công ty con	Doanh thu cho thuê	-	155.384.460
Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ RMC	Công ty con gián tiếp	Doanh thu cho thuê	365.054.591	539.999.460
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	3.289.820.694	-
Công ty TNHH Nước sạch REE	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	42.270.117	-
			<b><u>3.697.145.402</u></b>	<b><u>695.383.920</u></b>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>				
Công ty TNHH Bất động sản REE	Công ty con	Cho vay	120.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh	Công ty con gián tiếp	Cho vay	-	33.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Mặt trời REE	Công ty con gián tiếp	Cho vay	20.000.000.000	100.000.000.000
			<b><u>140.000.000.000</u></b>	<b><u>133.000.000.000</u></b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ cơ điện lạnh	97.194.888.348	1.375.400.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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)

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	Công ty con	Phải thu cổ tức	83.000.000.000	170.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản REE	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	65.753.424	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai	Công ty con gián tiếp	Doanh thu dịch vụ	3.018.936.736	2.870.732.858
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con	Phải thu cổ tức	25.772.502.676	-
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2.856.069.991	1.537.332.728
Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh	Công ty con gián tiếp	Phải thu lãi cho vay và trái phiếu	2.015.342.468	5.688.372.602
Công ty Cổ phần Năng lượng Mặt trời REE	Công ty con gián tiếp	Phải thu lãi cho vay	-	3.717.123.287
			<b><u>116.728.605.295</u></b>	<b><u>183.813.561.475</u></b>
<b><i>Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn dài hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh	Công ty con gián tiếp	Trái phiếu dài hạn	<u>153.000.000.000</u>	<u>460.000.000.000</u>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	-	(75.201.000)
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất động sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	(28.389.774.594)	(6.294.803.637)
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	Công ty con gián tiếp	Phí dịch vụ	-	(91.300.347)
			<b><u>(28.389.774.594)</u></b>	<b><u>(6.461.304.984)</u></b>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>				
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Bất Động Sản R.E.E	Công ty con	Phí quản lý	<u>(8.686.640.572)</u>	<u>(9.716.416.870)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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:

		Năm nay	VND Năm trước
<b>Thù lao của Hội đồng Quản trị</b>		<b>9.810.000.000</b>	<b>7.040.000.000</b>
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Chủ tịch	4.230.000.000	3.600.000.000
Ông Alain Xavier Cany	Phó chủ tịch	1.740.000.000	630.000.000
Ông Benjamin Herrenden Birks <i>(từ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2021)</i>	Phó chủ tịch	-	180.000.000
Ông Huỳnh Thanh Hải	Thành viên	120.000.000	320.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Thành viên	120.000.000	450.000.000
Ông Đặng Hồng Tân <i>(từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2022)</i>	Thành viên	120.000.000	780.000.000
Ông Stephen Patrick Gore	Thành viên	1.020.000.000	450.000.000
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên	1.560.000.000	630.000.000
Ông Mark Andrew Hutchinson <i>(bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2022)</i>	Thành viên	900.000.000	-
<b>Tiền lương của Ban Giám đốc</b>		<b>8.120.460.000</b>	<b>9.524.520.000</b>
Ông Huỳnh Thanh Hải	Tổng Giám đốc	3.600.000.000	3.600.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Phó Tổng Giám đốc	2.184.000.000	1.911.000.000
Ông Nguyễn Quang Quyền	Phó Tổng Giám đốc	2.184.000.000	2.184.000.000
Ông Phạm Quốc Thắng <i>(miễn nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2022)</i>	Phó Tổng Giám đốc	152.460.000	1.829.520.000
<b>Thưởng của Ban Giám Đốc</b>		<b>14.409.700.000</b>	<b>3.032.222.220</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>32.340.160.000</b>	<b>19.596.742.220</b>

**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 năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đến 1 năm	347.065.457.039	478.770.515.486
Trên 1 – 5 năm	458.384.495.922	709.374.653.106
Trên 5 năm	31.816.071.432	194.665.087.440
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>837.266.024.393</b>	<b>1.382.810.256.032</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

**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.

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2021, Công ty đã ký thỏa thuận với International Finance Corporation ("IFC") về việc thực hiện bảo lãnh thanh toán khoản vay cho Công ty Cổ phần Phong Điện Thuận Bình ("TBW") để thực hiện dự án Nhà máy Điện gió Phú Lạc 2 và dự án Nhà máy Điện gió Lợi Hải 2 giữa IFC và TBW. Ngoài ra, theo thỏa thuận cam kết bảo lãnh của Công ty sẽ được gỡ bỏ ngay khi TBW thanh toán 20% dư nợ vay tại IFC.

**29. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

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



Phạm Thị Ngọc Trang  
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh  
Kế toán trưởng

Huỳnh Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 3 tháng 3 năm 2023