

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
CƠ ĐIỆN LẠNH**

Số: 45/CDL.2024

**Phụ lục VI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 03 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**Kính gửi:** - Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam;  
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.Hồ Chí Minh.

1- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

- Mã chứng khoán/Mã thành viên: REE
- Địa chỉ: 364 Cộng Hòa, P.13, Q.Tân Bình, Tp.Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ: 84-28-38100017 Fax: 84-28-38100337
- Email: ree@reecorp.com.vn

2- Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh (“REE”) trân trọng công bố Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của Công ty mẹ và Hợp nhất, và công văn giải trình nguyên nhân chênh lệch giữa kết quả lợi nhuận sau thuế của năm 2023 và năm 2022.

3- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 08 / 03 /2024 tại đường dẫn <https://www.reecorp.com>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
Huỳnh Thanh Hải

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023;
- BCTC kiểm toán năm 2023 của Công ty mẹ;
- Công văn giải trình.

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Kính gửi:** - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;  
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam;  
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. Hồ Chí Minh.

1- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

- Mã chứng khoán/Mã thành viên: REE
- Địa chỉ: 364 Cộng Hòa, P.13, Q. Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 84-28-38100017 - Fax: 84-28-38100337
- Email: [ree@reecorp.com.vn](mailto:ree@reecorp.com.vn)

2- Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("REE") kính giải trình nguyên nhân chênh lệch giữa kết quả lợi nhuận sau thuế của năm 2023 và năm 2022:

Lợi nhuận sau thuế	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)	Chênh lệch (%)	Giải trình
Báo cáo riêng	2.262.740.937.317	799.463.192.781	+183%	<p>Tổng lợi nhuận sau thuế năm 2023 tăng 1.463 tỷ đồng, tương ứng tăng đến 183% so với cùng kỳ năm 2022 chủ yếu là do:</p> <p>Doanh thu tài chính năm 2023 tăng 1.529 tỷ so với năm 2022, tuy nhiên chủ yếu chỉ là do cổ tức, lợi nhuận của các công ty con chuyển về không cùng thời điểm.</p> <p>Đồng thời, trong năm 2023, công ty đã chuyển dự án điện gió Trà Vinh sang cho Công Ty TNHH Điện Gió REE Trà Vinh dẫn đến kết quả hoạt động của Điện gió Trà Vinh không thể hiện Doanh thu, lợi nhuận trên báo cáo riêng năm nay trong khi cùng kỳ có ghi nhận, tuy nhiên công ty này vẫn thuộc sở hữu 100% vốn nên kết quả vẫn sẽ được phản ánh trên Báo cáo hợp nhất của Nhóm công ty.</p>



Lợi nhuận sau thuế	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)	Chênh lệch (%)	Giải trình
Báo cáo hợp nhất	2.188.316.658.468	2.692.516.590.418	-18,7%	<p>Tổng lợi nhuận sau thuế (LNST) hợp nhất thuộc cổ đông Công ty mẹ năm 2023 giảm 504 tỷ đồng tương đương giảm 18,7% so với năm 2022 chủ yếu là do:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mạng Cơ Điện Lạnh lần đầu tiên sụt giảm mạnh, giảm đến 141,6 tỷ đồng, chủ yếu là do trong năm 2023 phát sinh chi phí dự phòng nợ khó đòi 222 tỷ đồng.</li> <li>- Mạng điện giảm đến 350,7 tỷ đồng so với năm 2022 trong đó ảnh hưởng chính từ lợi nhuận các công ty thành viên cũng như liên kết thuộc nhóm thủy điện giảm mạnh so với cùng kỳ: Công ty cổ phần Thủy Điện Vĩnh Sơn Sông Hinh, Công ty cổ phần Thủy Điện Thác Bà, Công ty cổ phần Thủy Điện Thác Mơ, Công ty cổ phần Thủy Điện Sông Ba Hạ, .....</li> </ul>

3- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 08 / 03 /2024 tại đường dẫn: <https://www.reecorp.com>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Tổng Giám Đốc**

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Thanh Hải

## **Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



# Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



# Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 64

# Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 1506/GP-UB ngày 25 tháng 12 năm 1993 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp và theo GCNĐKDN điều chỉnh mới nhất số 0300741143 ngày 30 tháng 11 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Chủ tịch	
Ông Alain Xavier Cany	Phó Chủ tịch	
Ông Huỳnh Thanh Hải	Thành viên	
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Thành viên	
Bà Hsu Hai Yeh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2023
Ông Stephen Patrick Gore	Thành viên	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2023
Ông Mark Andrew Hutchinson	Thành viên độc lập	
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	

### 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	
Bà Hsu Hai Yeh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2023
Ông Stephen Patrick Gore	Thành viên	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2023

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Huỳnh Thanh Hải	Tổng Giám đốc
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 hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban 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 Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



  
Huỳnh Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2024



Số tham chiếu: 11605564-E-66924122/HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 8 tháng 3 năm 2024, và được trình bày từ trang 5 đến trang 64 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



---

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



---

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>9.524.178.397.527</b>	<b>8.573.479.385.227</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>3.022.796.235.406</b>	<b>1.151.270.686.145</b>
111	1. Tiền		288.382.941.082	457.070.686.145
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.734.413.294.324	694.200.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>16</b>	<b>1.132.366.903.888</b>	<b>1.749.361.611.727</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		719.448.038.287	789.692.824.953
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(823.208.798)	(802.036.798)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		413.742.074.399	960.470.823.572
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.780.066.002.722</b>	<b>4.013.295.895.776</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.383.810.477.216	2.664.128.054.611
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	184.343.335.033	300.018.240.913
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	6	250.774.075.464	566.100.289.760
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn		125.000.000	94.850.000.000
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	8	392.665.411.764	596.729.452.561
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(431.652.296.755)	(208.530.142.069)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>1.353.834.235.393</b>	<b>1.408.572.015.872</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.408.746.219.655	1.429.139.313.627
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(54.911.984.262)	(20.567.297.755)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>235.115.020.118</b>	<b>250.979.175.707</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		18.181.474.950	15.697.826.117
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		199.621.079.972	229.082.037.252
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	17.312.465.196	6.199.312.338

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>25.388.094.448.566</b>	<b>25.341.077.348.281</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>17.286.556.315</b>	<b>33.440.930.892</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	150.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	17.286.556.315	33.290.930.892
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>14.916.512.381.497</b>	<b>15.841.877.918.962</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	14.845.246.589.235	15.770.540.091.127
222	Nguyên giá		22.367.175.742.009	22.224.183.689.275
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(7.521.929.152.774)	(6.453.643.598.148)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	71.265.792.262	71.337.827.835
228	Nguyên giá		94.993.210.911	91.987.605.208
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(23.727.418.649)	(20.649.777.373)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>1.345.379.933.498</b>	<b>1.456.784.566.540</b>
231	1. Nguyên giá		2.509.257.175.775	2.507.128.328.047
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.163.877.242.277)	(1.050.343.761.507)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.607.781.748.738</b>	<b>549.127.839.666</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	1.607.781.748.738	549.127.839.666
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>6.560.455.882.295</b>	<b>6.490.632.669.260</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		6.273.947.267.162	6.174.124.054.127
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		286.508.615.133	286.508.615.133
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	30.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>940.677.946.223</b>	<b>969.213.422.961</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	348.026.033.938	328.606.640.226
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	70.390.079.479	47.747.812.720
263	3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		9.311.028.385	9.509.596.563
269	4. Lợi thế thương mại	17	512.950.804.421	583.349.373.452
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>34.912.272.846.093</b>	<b>33.914.556.733.508</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>14.142.171.608.105</b>	<b>14.710.864.120.770</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.944.551.522.493</b>	<b>4.086.212.882.813</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	619.168.441.200	649.942.308.673
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	706.892.085.785	810.443.650.832
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	203.100.791.499	291.983.466.228
314	4. Phải trả người lao động		59.634.113.558	70.958.413.908
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	639.350.330.826	573.773.399.392
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	2.121.159.459	1.017.889.392
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	465.542.804.067	219.514.673.044
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.237.930.873.038	1.455.134.067.019
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	5.569.432.641	10.556.886.638
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.241.490.420	2.888.127.687
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>10.197.620.085.612</b>	<b>10.624.651.237.957</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	329.545.456	1.147.727.272
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	450.928.256.128	450.928.600.880
338	3. Vay dài hạn	24	9.504.888.072.199	9.945.950.959.393
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	189.101.286.239	189.101.286.239
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	25	52.372.925.590	37.522.664.173
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>20.770.101.237.988</b>	<b>19.203.692.612.738</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>20.770.101.237.988</b>	<b>19.203.692.612.738</b>
411	1. Vốn cổ phần	26.1	4.097.142.600.000	3.564.104.840.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	26.1	4.097.142.600.000	3.564.104.840.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	1.050.489.310.786	1.050.489.310.786
415	3. Cổ phiếu quỹ	26.1	(47.622.230.162)	(47.622.230.162)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	26.1	415.591.264.689	234.678.637.677
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	11.802.464.925.759	10.704.620.223.639
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		9.614.148.267.291	8.012.103.633.221
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		2.188.316.658.468	2.692.516.590.418
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26.4	3.452.035.366.916	3.697.421.830.798
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>34.912.272.846.093</b>	<b>33.914.556.733.508</b>



Phạm Thị Uyên Phương  
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh  
Kế toán trưởng



  
Huỳnh Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	8.579.347.840.237	9.377.949.892.489
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(9.429.498.460)	(6.022.115.163)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	8.569.918.341.777	9.371.927.777.326
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(4.859.979.570.703)	(5.042.144.068.004)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.709.938.771.074	4.329.783.709.322
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	227.055.551.430	186.791.709.886
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	29	(1.016.426.708.380) (938.879.965.835)	(941.632.842.257) (882.746.948.990)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	16.3	877.175.804.311	1.077.442.346.189
25	9. Chi phí bán hàng	30	(92.540.436.139)	(88.908.329.412)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(663.075.670.866)	(577.624.360.997)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.042.127.311.430	3.985.852.232.731
31	12. Thu nhập khác	31	21.973.706.432	43.804.003.691
32	13. Chi phí khác	31	(8.007.546.701)	(151.095.155.913)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác		13.966.159.731	(107.291.152.222)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.056.093.471.161	3.878.561.080.509
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(292.077.673.699)	(370.027.518.385)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.1	22.642.266.759	6.843.413.041

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.786.658.064.221	3.515.376.975.165
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		2.188.316.658.468	2.692.516.590.418
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		598.341.405.753	822.860.384.747
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.5	5.354	6.588
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26.5	5.354	6.588



Phạm Thị Uyên Phương  
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh  
Kế toán trưởng

Huỳnh Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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>3.056.093.471.161</b>	<b>3.878.561.080.509</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	12, 13, 15, 17	1.263.900.546.872	1.225.256.688.185
03	Dự phòng		267.350.820.613	98.981.408.043
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		34.472.956.246	42.356.802.295
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.083.636.292.497)	(1.130.009.949.164)
06	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	29	942.709.678.643	887.764.661.798
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>4.480.891.181.038</b>	<b>5.002.910.691.666</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(221.106.816.050)	(770.938.229.468)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		20.591.662.150	(622.597.956.965)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(137.175.149.477)	126.007.195.458
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(21.903.042.545)	300.652.623
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		70.244.786.666	(717.139.261.908)
14	Tiền lãi vay đã trả		(990.741.225.104)	(1.072.711.718.881)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(371.511.766.178)	(358.545.104.131)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.519.462.688)	(18.153.481.873)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>2.816.770.167.812</b>	<b>1.569.132.786.521</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		(872.514.449.262)	(738.142.358.399)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		15.367.159.007	27.429.467.640
23	Gửi tiền kỳ hạn vào các ngân hàng và cho vay		(698.730.018.799)	(2.155.043.943.572)
24	Thu tiền gửi kỳ hạn từ các ngân hàng và thu hồi cho vay		1.370.333.767.972	2.114.067.604.767
25	Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác		(278.605.442.466)	(738.141.142.458)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		31.812.164.601	-
27	Tiền lãi và cổ tức đã nhận		1.074.670.421.285	721.597.119.576
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>642.333.602.338</b>	<b>(768.233.252.446)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Vốn góp của cổ đông không kiểm soát		-	1.471.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	24	2.888.594.167.274	1.826.974.238.896
34	Tiền trả nợ gốc vay	24	(3.589.767.945.216)	(2.734.496.023.082)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ	26.2	(352.029.359.650)	(306.041.313.190)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(534.370.223.591)	(268.443.810.094)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(1.587.573.361.183)</b>	<b>(1.480.535.907.470)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>1.871.530.408.967</b>	<b>(679.636.373.395)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>1.151.270.686.145</b>	<b>1.830.901.134.902</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(4.859.706)	5.924.638
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>3.022.796.235.406</b>	<b>1.151.270.686.145</b>

Phạm Thị Uyên Phương  
Người lập

Hồ Trần Diệu Lynh  
Kế toán trưởng



Huỳnh Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 1506/GP-UB ngày 25 tháng 12 năm 1993 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp và theo GCNĐKDN điều chỉnh mới nhất số 0300741143 ngày 30 tháng 11 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là dịch vụ cơ điện công trình (M&E), sản xuất, lắp ráp và kinh doanh hệ thống điều hòa không khí, phát triển, quản lý bất động sản, sản xuất, truyền tải, phân phối điện và đầu tư chiến lược ngành cơ sở hạ tầng.

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

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

Số lượng công nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.941 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 2.122 ).

**Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm ba mươi hai (32) công ty con. Chi tiết trình bày như sau:

Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm
(1) Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	Thành phố Hồ Chí Minh	Cơ điện	91,04	91,56
(2) Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện máy	99,99	99,99
(3) Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ RMC	Thành phố Hồ Chí Minh	Thương mại	99,99	99,99
(4) Công ty TNHH Sản xuất và Dịch vụ REEPRO	Thành phố Hồ Chí Minh	Cơ điện	99,99	99,99
(5) Công ty TNHH Bất động sản REE	Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản	100,00	100,00
(6) Công ty Cổ phần Bất động sản Song Mai	Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản	73,99	73,99
(7) Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Hải	Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản	99,99	99,99
(8) Công ty Cổ phần Bất động sản Song Long	Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản	70,00	70,00
(9) Công ty Cổ phần Bất động sản REE New City (Thuyết minh số 4)	Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản	99,99	-
(10) Công ty TNHH Quản Lý và Khai thác Bất động sản R.E.E	Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý văn phòng	100,00	100,00
(11) Công ty TNHH Năng lượng REE	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện	100,00	100,00
(12) Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Bà (i)	Tỉnh Yên Bái	Thủy điện	60,42	60,42
(13) Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh	Tỉnh Bình Định	Thủy điện	52,58	52,15

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm
(14) Công ty TNHH MTV Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật VSH	Tỉnh Bình Định	Cung cấp dịch vụ	52,58	52,15
(15) Công ty Cổ phần Thủy điện Mường Hum (i)	Tỉnh Lào Cai	Thủy điện	79,84	79,84
(16) Công ty Cổ phần Đầu Tư Thủy Điện Thác Bà 2	Tỉnh Yên Bái	Thủy điện	35,60	35,60
(17) Công ty Cổ phần Phát triển Điện Đông Dương	Tỉnh Lai Châu	Thủy điện	99,99	99,99
(18) Công ty Cổ phần Phong điện Thuận Bình (ii)	Tỉnh Bình Thuận	Điện gió	50,00	50,00
(19) Công Ty TNHH Điện Gió REE Trà Vinh	Tỉnh Trà Vinh	Điện gió	100,00	100,00
(20) Công ty TNHH REE SE Holdings	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	100,00	100,00
(21) Công ty Cổ phần Năng lượng Mặt trời REE	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	99,99	99,99
(22) Công ty TNHH Điện mặt trời Tân Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	99,99	99,99
(23) Công ty TNHH REE SE Ánh Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	99,99	99,99
(24) Công ty TNHH REE SE Hướng Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	99,99	99,99
(25) Công ty TNHH REE SE Thái Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	99,99	99,99
(26) Công ty Cổ phần Hạ tầng Điện nước Ewaco	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	51,00	51,00
(27) Công ty Cổ phần Điện mặt trời Thái Bình Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	Điện mặt trời	50,99	50,99
(28) Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	Tỉnh Trà Vinh	Kinh doanh điện	66,29	66,29
(29) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Tín Hiệu Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Cơ sở hạ tầng điện	100,00	100,00
(30) Công ty TNHH Nước sạch REE	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp nước	100,00	100,00
(31) Công ty TNHH TK Cộng	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ	65,00	65,00
(32) Công ty TNHH REE Digital	Thành phố Hồ Chí Minh	Công nghệ số	100,00	100,00

(i) 38.365.168 cổ phiếu Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Bà và 24.932.630 cổ phiếu Công ty Cổ phần Thủy điện Mường Hum thuộc sở hữu của Nhóm Công ty được dùng để làm tài sản thế chấp cho các trái phiếu thường trong nước – REE-BOND 2029 (Thuyết minh số 24.3).

(ii) Toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phong điện Thuận Bình thuộc sở hữu của Nhóm Công ty được dùng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 24.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Các chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng Việt Nam Đồng (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng VND cũng là đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty.

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| Nguyên vật liệu, hàng hóa      | - giá vốn thực tế theo phương pháp nhập trước xuất trước.                           |
| Thành phẩm và sản phẩm dở dang | - giá gốc thành phẩm và sản phẩm dở dang áp dụng phương pháp nhập trước xuất trước. |

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào ngày kết thúc năm tài chính.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### *Bất động sản tồn kho*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là bất động sản tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản tồn kho bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể, tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp tính theo giá đích danh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là chi phí phát sinh để có được quyền sử dụng và được phân bổ đều theo thời gian của quyền sử dụng đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	36 - 50 năm
Phần mềm vi tính	1 - 3 năm
Tài sản cố định khác	4 năm

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 Chi phí trả trước

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

##### *Tiền thuê đất trả trước*

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất.

#### 3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý vào ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý vào ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh nhỏ hơn phần sở hữu của bên mua thì khoản chênh lệch này được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là tối đa không quá mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con. Nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.12 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở công ty nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của quỹ dự trữ được ghi nhận vào quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được cản trở vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*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 chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư khác*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.13 Các khoản phải trả và trích trước**

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

**3.14 Các khoản dự phòng**

Nhóm Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Nhóm Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

*Dự phòng chi phí bảo hành công trình lắp đặt*

Dựa trên tình hình công trình lắp đặt cần sửa chữa trong quá khứ, Nhóm Công ty đã ghi nhận một khoản dự phòng cho chi phí bảo hành có thể phát sinh liên quan đến các công trình lắp đặt của Nhóm Công ty đã được hoàn thành trong năm. Nhóm Công ty tin rằng chi phí bảo hành đã dự phòng này sẽ được sử dụng phần lớn trong các năm tiếp theo. Nhóm Công ty ước tính chi phí dự phòng cho bảo hành dựa trên doanh số hiện tại và tùy thuộc vào điều khoản của từng hợp đồng.

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng cung cấp và lắp đặt có thể được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng cung cấp và lắp đặt không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng cung cấp và lắp đặt đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

*Doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng*

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

*Thu nhập từ hoạt động đầu tư*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu*

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

**3.19 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc thu nhập chịu thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

**3.21 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

**3.22 Các bên liên quan**

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**4.1 Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản REE New City**

Vào ngày 15 tháng 11 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản REE New City ("REE New City") từ cổ đông hiện hữu với giá phí là 142.216.800.000 VND.

Theo đó, REE New City đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày hoàn tất việc nhận chuyển nhượng nêu trên với tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại REE New City là 99,99%. Hoạt động chính của REE New City là đầu tư và triển khai dự án bất động sản.

Giá trị hợp lý tạm thời được xác định của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của REE New City vào ngày mua được trình bày dưới đây:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM (tiếp theo)**

**4.1 Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản REE New City (tiếp theo)**

	VND
	<i>Giá trị hợp lý tạm thời được xác định tại ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền	1.263.972
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	142.214.800.000
	<b><u>142.216.063.972</u></b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Chi phí phải trả	5.000.000
Tài sản thuần theo giá trị hợp lý tạm thời được xác định	142.211.063.972
<i>Trong đó:</i>	
<i>Phần tài sản thuần đã mua</i>	142.196.842.866
<i>Phần tài sản thuần thuộc các cổ đông không kiểm soát</i>	14.221.106
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	5.736.028
	<b><u>142.216.800.000</u></b>

**Giá phí hợp nhất kinh doanh**

**142.216.800.000**

VND

Số tiền

**Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con**

Tiền thu về từ công ty con	1.263.972
Tiền chi để mua công ty con	142.216.800.000
<b>Tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua</b>	<b><u>142.215.536.028</u></b>

**4.2 Mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh**

Trong năm, Công ty TNHH Năng lượng REE ("REE Energy"), công ty con của Nhóm Công ty, đã hoàn tất việc mua thêm 1.017.500 cổ phần từ cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh ("VSH") với tổng số tiền là 35.022.530.113 VND. Theo đó, tỉ lệ sở hữu của REE Energy tại VSH tăng từ 52,15% lên 52,58%.

Chênh lệch giữa giá phí đầu tư và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Nhóm Công ty trong VSH vào ngày giao dịch là 11.355.482.353 VND được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**4.3 Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Thủy điện Sử Pán 2**

Trong tháng 4 năm 2023, REE Energy, công ty con của Nhóm Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 5.955.900 cổ phần tương đương 28,88% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Thủy điện Sử Pán 2 ("SP2"). Theo đó, SP2 đã trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ tháng 4 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.047.833.640	1.615.458.307
Tiền gửi ngân hàng	287.335.107.442	455.455.227.838
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>2.734.413.294.324</u>	<u>694.200.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.022.796.235.406</u></b>	<b><u>1.151.270.686.145</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng và tổ chức tài chính ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất bình quân khoảng từ 2,0%/năm đến 5,2%/năm.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	3.383.810.477.216	2.664.128.054.611
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	<u>250.774.075.464</u>	<u>566.100.289.760</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.634.584.552.680</u></b>	<b><u>3.230.228.344.371</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(431.652.296.755)</u>	<u>(208.530.142.069)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>3.202.932.255.925</u></b>	<b><u>3.021.698.202.302</u></b>
Trong đó:		
<i>Phải thu các bên khác</i>	3.632.155.467.968	3.209.723.249.510
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	2.429.084.712	20.505.094.861

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(208.530.142.069)	(119.126.470.478)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(224.249.756.970)	(108.122.893.620)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>1.127.602.284</u>	<u>18.719.222.029</u>
Số cuối năm	<u>(431.652.296.755)</u>	<u>(208.530.142.069)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
ANDRITZ China Ltd.	47.577.697.888	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	-	126.977.219.745
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Quân Đạt	-	21.444.400.000
Khác	136.765.637.145	151.596.621.168
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>184.343.335.033</u></b>	<b><u>300.018.240.913</u></b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>392.665.411.764</b>	<b>596.729.452.561</b>
Vốn góp của hợp đồng hợp tác kinh doanh	160.754.706.360	158.051.706.360
Phải thu tiền cổ tức	88.325.859.664	76.204.662.800
Tạm ứng đầu tư dự án (*)	67.348.023.892	140.100.458.390
Tạm ứng nhân viên	27.459.650.228	19.657.890.074
Lãi tiền gửi	13.830.138.421	46.725.041.323
Phải thu ngắn hạn khác	34.947.033.199	155.989.693.614
<b>Dài hạn</b>	<b>17.286.556.315</b>	<b>33.290.930.892</b>
Phải thu chi phí đền bù đất	-	14.139.250.600
Ký quỹ, ký cược	17.286.556.315	19.151.680.292
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>409.951.968.079</u></b>	<b><u>630.020.383.453</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>322.307.004.879</i>	<i>550.931.994.628</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>87.644.963.200</i>	<i>79.088.388.825</i>

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

	VND					
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần
Cơ điện lạnh	679.899.504.356	(417.286.444.948)	262.613.059.408	306.986.719.205	(197.585.385.976)	109.401.333.229
Hạ tầng điện, nước	84.832.814.319	(12.217.252.134)	72.615.562.185	13.438.940.751	(10.944.756.093)	2.494.184.658
Bất động sản	9.063.757.325	(2.148.599.673)	6.915.157.652	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>773.796.076.000</b>	<b>(431.652.296.755)</b>	<b>342.143.779.245</b>	<b>320.425.659.956</b>	<b>(208.530.142.069)</b>	<b>111.895.517.887</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng tồn kho	1.408.746.219.655	(54.911.984.262)	1.429.139.313.627	(20.567.297.755)
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	870.641.448.622	-	716.530.975.692	-
- Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	375.200.373.739	(42.551.671.898)	442.187.389.553	(16.382.345.346)
- Thành phẩm, hàng hóa	148.941.344.744	(12.360.312.364)	252.808.147.175	(4.184.952.409)
- Hàng mua đang đi đường	9.218.469.554	-	12.778.344.773	-
- Công cụ, dụng cụ	4.744.582.996	-	4.834.456.434	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.408.746.219.655</b>	<b>(54.911.984.262)</b>	<b>1.429.139.313.627</b>	<b>(20.567.297.755)</b>

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(20.567.297.755)	(6.571.835.380)
Cộng: Trích lập dự phòng trong năm	(36.430.202.930)	(14.658.267.948)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	2.085.516.423	662.805.573
Số cuối năm	<u>(54.911.984.262)</u>	<u>(20.567.297.755)</u>

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê đất	197.972.655.752	202.786.519.656
Chi phí chia sẻ đường dây truyền tải điện tại các Nhà máy điện gió	86.286.991.366	85.297.867.401
Chi phí sửa chữa	24.951.976.932	11.613.876.827
Công cụ, dụng cụ	14.900.401.918	8.310.296.589
Khác	23.914.007.970	20.598.079.753
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>348.026.033.938</b>	<b>328.606.640.226</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	11.864.753.962.191	9.910.459.809.216	395.445.597.026	31.146.356.308	22.377.964.534	22.224.183.689.275
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	8.044.260.995	108.090.357.184	20.747.587.500	2.175.604.415	-	139.057.810.094
Mua trong năm	1.746.014.638	24.757.465.166	11.282.552.231	1.222.556.196	2.162.997.600	41.171.585.831
Thanh lý	(266.417.983)	(16.004.877.403)	(4.131.870.148)	(73.154.545)	(112.000.000)	(20.588.320.079)
Xóa sổ	-	(3.100.447.046)	(193.856.000)	(637.566.122)	-	(3.931.869.168)
Khác	-	(12.779.063.035)	61.909.091	-	-	(12.717.153.944)
Số cuối năm	11.874.277.819.841	10.011.423.244.082	423.211.919.700	33.833.796.252	24.428.962.134	22.367.175.742.009
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	496.957.685.343	1.671.747.347.404	110.717.037.936	15.016.369.844	1.289.879.308	2.295.728.319.835
Thế chấp (Thuyết minh số 24.2)	7.619.098.270.538	8.942.121.820.364	230.817.142.372	309.549.950	18.658.097.601	16.811.004.880.825
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	3.293.084.334.801	2.967.401.865.379	168.875.606.069	21.040.632.042	3.241.159.857	6.453.643.598.148
Khấu hao trong năm	552.457.493.922	496.197.497.767	25.062.477.869	1.702.105.093	1.432.417.834	1.076.851.992.485
Thanh lý	(15.401.037)	(386.762.121)	(4.131.870.148)	(48.703.704)	(112.000.000)	(4.694.737.010)
Xóa sổ	-	(2.900.820.838)	(193.856.001)	(637.566.121)	-	(3.732.242.960)
Khác	-	(139.457.889)	-	-	-	(139.457.889)
Số cuối năm	3.845.526.427.686	3.460.172.322.298	189.612.357.789	22.056.467.310	4.561.577.691	7.521.929.152.774
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	8.571.669.627.390	6.943.057.943.837	226.569.990.957	10.105.724.266	19.136.804.677	15.770.540.091.127
Số cuối năm (*)	8.028.751.392.155	6.551.250.921.784	233.599.561.911	11.777.328.942	19.867.384.443	14.845.246.589.235

(\*) Bao gồm trong số dư cuối năm với số tiền là 640.939.528.788 VND thuộc về Dự án Nhà máy Điện gió Phú Lạc – Giai đoạn 2 (“Dự án”) của Nhóm Công ty, Dự án này đã được cấp Giấy chứng nhận Đầu tư (“GCNĐT”) lần đầu vào ngày 27 tháng 8 năm 2009 và Quyết định Chủ trương Đầu tư (“QĐCTĐT”) vào ngày 15 tháng 8 năm 2016, và theo các GCNĐT và QĐCTĐT sửa đổi sau đó. Vào ngày 25 tháng 12 năm 2023, Thanh tra Chính phủ đã thông báo kết luận thanh tra về việc chấp hành chính sách, pháp luật trong quản lý, thực hiện quy hoạch và đầu tư xây dựng các công trình điện theo Quy hoạch điện VII và Quy hoạch điện VII điều chỉnh theo Thông báo số 3116/TB-TTCP (“Thông báo”) trong đó có nêu một số vi phạm của Dự án. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Nhóm Công ty vẫn chưa nhận được văn bản chính thức nào từ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các nội dung có liên quan đến Thông báo nêu trên. Ban Tổng Giám đốc đánh giá ảnh hưởng của Thông báo này đến tình hình hoạt động và tài chính của Nhóm Công ty là không trọng yếu và sẽ tiếp tục thực hiện các nội dung của Thông báo với các bên liên quan khi có hướng dẫn từ các cơ quan chức năng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	73.685.019.392	18.302.585.816	91.987.605.208
Mua trong năm	-	3.197.514.793	3.197.514.793
Phân loại lại	-	(191.909.090)	(191.909.090)
Số cuối năm	<u>73.685.019.392</u>	<u>21.308.191.519</u>	<u>94.993.210.911</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	8.208.921.127	8.208.921.127
<i>Thế chấp</i> <i>(Thuyết minh số 24.2)</i>	2.310.043.556	-	2.310.043.556
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	10.317.915.654	10.331.861.719	20.649.777.373
Hao mòn trong năm	793.039.404	2.323.465.182	3.116.504.586
Phân loại lại	-	(38.863.310)	(38.863.310)
Số cuối năm	<u>11.110.955.058</u>	<u>12.616.463.591</u>	<u>23.727.418.649</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>63.367.103.738</u>	<u>7.970.724.097</u>	<u>71.337.827.835</u>
Số cuối năm	<u>62.574.064.334</u>	<u>8.691.727.928</u>	<u>71.265.792.262</u>

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Văn phòng cho thuê	1.208.218.030.579	270.780.740.030
Dự án Thủy điện Thác Bà 2	289.317.776.334	70.343.178.957
Dự án Thủy điện Thượng Kon Tum	38.326.164.450	47.608.128.514
Dự án Hệ Thống điện mặt trời	15.301.194.761	122.713.559.974
Dự án khác	56.618.582.614	37.682.232.191
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.607.781.748.738</u></b>	<b><u>549.127.839.666</u></b>

Như đã trình bày tại *Thuyết minh số 24*, Nhóm Công ty đã thế chấp chi phí dự án hệ thống điện mặt trời và các dự án khác để đảm bảo cho các khoản vay từ ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND			
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	1.842.464.904.951	664.116.970.095	546.453.001	2.507.128.328.047
Mua mới trong năm	-	2.128.847.728	-	2.128.847.728
Số cuối năm	<u>1.842.464.904.951</u>	<u>666.245.817.823</u>	<u>546.453.001</u>	<u>2.509.257.175.775</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 24.2)</i>	<i>1.111.663.795.307</i>	<i>249.738.824.564</i>	<i>-</i>	<i>1.361.402.619.871</i>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	631.558.045.716	418.239.262.790	546.453.001	1.050.343.761.507
Khấu hao trong năm	70.291.704.060	43.241.776.710	-	113.533.480.770
Số cuối năm	<u>701.849.749.776</u>	<u>461.481.039.500</u>	<u>546.453.001</u>	<u>1.163.877.242.277</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	<u>1.210.906.859.235</u>	<u>245.877.707.305</u>	<u>-</u>	<u>1.456.784.566.540</u>
Số cuối năm	<u>1.140.615.155.175</u>	<u>204.764.778.323</u>	<u>-</u>	<u>1.345.379.933.498</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 2023. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê cao của các tài sản này, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ sách vào ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 16.1)	719.448.038.287	789.692.824.953
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 16.1)	(823.208.798)	(802.036.798)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 16.2)	<u>413.742.074.399</u>	<u>960.470.823.572</u>
<b>Giá trị còn lại của các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b><u>1.132.366.903.888</u></b>	<b><u>1.749.361.611.727</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.3)	6.273.947.267.162	6.174.124.054.127
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.4)	286.508.615.133	286.508.615.133
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh 16.2)	<u>-</u>	<u>30.000.000.000</u>
<b>Giá trị còn lại của các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b><u>6.560.455.882.295</u></b>	<b><u>6.490.632.669.260</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.692.822.786.183</u></b>	<b><u>8.239.994.280.987</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**16.1 Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán	Số cuối năm			Số đầu năm			VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý/ giá trị thuần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý/ giá trị thuần	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh	696.212.625.000	-	993.897.000.000	738.362.625.000	-	800.850.000.000	
Các khoản đầu tư khác	23.235.413.287	(823.208.798)	22.412.223.305	23.235.413.287	(802.036.798)	22.433.395.755	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>719.448.038.287</b>	<b>(823.208.798)</b>	<b>1.016.309.223.305</b>	<b>789.692.824.953</b>	<b>(802.036.798)</b>	<b>856.193.910.055</b>	

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>413.742.074.399</b>	<b>960.470.823.572</b>
Tiền gửi tổ chức tín dụng (*)	383.742.074.399	960.470.823.572
Khoản đầu tư khác	30.000.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>30.000.000.000</b>
Khoản đầu tư khác	-	30.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>413.742.074.399</b>	<b>990.470.823.572</b>

(\*) Đây là các khoản tiền gửi có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và dưới mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất bình quân trong khoảng từ 4,7%/năm đến 6,2%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**16.3 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm		Ngành nghề kinh doanh
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND	
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	42,63	693.074.703.355	42,63	741.882.910.873	Thủy điện
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ (i)	25,76	606.173.353.770	25,76	644.453.991.392	Thủy điện
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Trung	24,15	687.861.630.179	24,15	694.714.200.379	Thủy điện
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	34,30	209.833.285.285	34,30	197.547.974.858	Thủy điện
Công ty Cổ phần Thủy điện Bình Điền	25,47	131.638.519.807	25,47	128.990.081.815	Thủy điện
Công ty Cổ phần Thủy điện Sử Pán 2 (Thuyết minh số 4)	28,88	108.095.253.729	-	-	Thủy điện
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại	23,52	1.199.901.373.528	24,14	1.224.973.490.927	Nhiệt điện
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Ninh Bình	29,45	73.505.647.656	29,45	78.140.603.257	Nhiệt điện
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	35,95	877.994.113.505	35,95	892.207.514.078	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	42,07	313.106.032.061	42,07	309.772.813.418	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nước Sạch Sài Gòn	40,00	480.009.583.422	40,00	398.226.140.206	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa	43,88	268.623.520.502	43,88	257.947.732.401	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	32,00	153.618.008.324	32,00	158.522.133.492	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức	44,17	103.357.510.363	44,17	87.943.267.305	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè	20,02	43.099.900.530	20,02	44.261.166.949	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Định	20,05	35.031.071.522	20,05	35.142.044.979	Cung cấp nước
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	28,87	255.446.295.203	28,87	245.485.827.623	Bất động sản
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	31,82	33.577.464.421	31,82	33.912.160.175	Cơ điện
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>6.273.947.267.162</b>		<b>6.174.124.054.127</b>	

(i) 32.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ thuộc sở hữu của Nhóm Công ty được dùng để làm tài sản thế chấp cho các trái phiếu thường trong nước – REE-BOND 2029 (Thuyết minh số 24.3).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết đã được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trình bày như sau:

	Giá trị đầu tư				Phần lũy kế lợi nhuận từ công ty liên kết				Giá trị còn lại		VND	
	Số đầu năm	Tăng giá trị đầu tư	Thanh lý	Số cuối năm	Số đầu năm	Phần lũy kế lợi nhuận từ công ty liên kết		Thanh lý	Số cuối năm	Số đầu năm		Số cuối năm
						Cổ tức công bố trong năm	Phần lợi nhuận từ công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	382.178.855.776	-	-	382.178.855.776	359.704.055.097	(217.859.302.000)	169.051.094.482	-	310.895.847.579	741.882.910.873	693.074.703.355	
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ	368.000.000.000	-	-	368.000.000.000	276.453.991.392	(158.240.000.000)	119.959.362.378	-	238.173.353.770	644.453.991.392	606.173.353.770	
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Trung	664.466.884.098	2.648.977.515	-	667.115.861.613	30.247.316.281	(92.310.390.400)	82.808.842.685	-	20.745.768.566	694.714.200.379	687.861.630.179	
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	173.265.171.175	-	-	173.265.171.175	24.282.803.683	(18.520.671.600)	30.805.982.027	-	36.568.114.110	197.547.974.858	209.833.285.285	
Công ty Cổ phần Thủy điện Bình Điền	59.910.716.000	-	-	59.910.716.000	69.079.365.815	(17.765.820.000)	20.414.257.992	-	71.727.803.807	128.990.081.815	131.638.519.807	
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại	825.727.978.499	-	(21.125.346.802)	804.602.631.697	399.245.512.428	(81.300.687.000)	88.040.734.202	(10.686.817.799)	395.298.741.831	1.224.973.490.927	1.199.901.373.528	
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Ninh Bình	66.358.149.275	-	-	66.358.149.275	11.782.453.982	(4.928.220.000)	291.264.399	-	7.147.498.381	78.140.603.257	73.505.647.656	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	691.163.889.610	-	-	691.163.889.610	201.043.624.468	(26.960.000.000)	12.746.599.427	-	186.830.223.895	892.207.514.078	877.994.113.505	
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	409.901.420.000	-	-	409.901.420.000	(100.128.606.582)	(65.727.368.000)	69.060.586.643	-	(96.795.387.939)	309.772.813.418	313.106.032.061	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nước Sạch Sài Gòn	61.560.000.000	-	-	61.560.000.000	336.666.140.206	(35.999.700.000)	117.783.143.216	-	418.449.583.422	398.226.140.206	480.009.583.422	
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa	254.626.200.010	-	-	254.626.200.010	3.321.532.391	(13.178.088.000)	23.853.876.101	-	13.997.320.492	257.947.732.401	268.623.520.502	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	76.800.000.000	-	-	76.800.000.000	81.722.133.492	(69.120.000.000)	64.215.874.832	-	76.818.008.324	158.522.133.492	153.618.008.324	
Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức	68.375.426.417	-	-	68.375.426.417	19.567.840.888	(12.766.048.000)	28.180.291.058	-	34.982.083.946	87.943.267.305	103.357.510.363	
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè	40.176.895.080	-	-	40.176.895.080	4.084.271.869	(2.945.835.000)	1.784.568.581	-	2.923.005.450	44.261.166.949	43.099.900.530	
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Định	24.809.965.209	-	-	24.809.965.209	10.332.079.770	(3.809.376.000)	3.698.402.543	-	10.221.106.313	35.142.044.979	35.031.071.522	
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	54.457.202.000	-	-	54.457.202.000	191.028.625.623	(17.319.067.000)	27.279.534.580	-	200.989.093.203	245.485.827.623	255.446.295.203	
Công ty Cổ phần Thủy điện Sứ Pán 2	-	98.720.398.810	-	98.720.398.810	-	-	9.374.854.919	-	9.374.854.919	-	108.095.253.729	
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	15.050.000.000	-	-	15.050.000.000	18.862.160.175	(8.161.230.000)	7.826.534.246	-	18.527.464.421	33.912.160.175	33.577.464.421	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.236.828.753.149</b>	<b>101.369.376.325</b>	<b>(21.125.346.802)</b>	<b>4.317.072.782.672</b>	<b>1.937.295.300.978</b>	<b>(846.909.803.000)</b>	<b>877.175.804.311</b>	<b>(10.686.817.799)</b>	<b>1.956.874.484.490</b>	<b>6.174.124.054.127</b>	<b>6.273.947.267.162</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**16.4 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên công ty	Số cuối năm			Số đầu năm			VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
	Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Nam	203.724.611.604		349.523.216.350	203.724.611.604		296.786.166.050
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng	32.619.000.000	-	41.400.000.000	32.619.000.000	-	39.000.000.000	
Các khoản đầu tư dài hạn khác	50.165.003.529	-	50.165.003.529	50.165.003.529	-	50.165.003.529	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>286.508.615.133</u></b>	<b>-</b>	<b><u>441.088.219.879</u></b>	<b><u>286.508.615.133</u></b>	<b>-</b>	<b><u>385.951.169.579</u></b>	

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

						VND
	Mường Hum	IED	VSH	Thuận Bình	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm và số cuối năm	<u>256.604.003.370</u>	<u>329.160.846.042</u>	<u>94.179.342.393</u>	<u>17.853.543.987</u>	<u>106.538.250.719</u>	<u>804.335.986.511</u>
<b>Phân bổ lũy kế:</b>						
Số đầu năm	81.257.934.398	16.458.042.302	16.481.384.918	5.356.063.195	101.433.188.246	220.986.613.059
Phân bổ trong năm	<u>25.660.400.337</u>	<u>32.916.084.604</u>	<u>9.417.934.239</u>	<u>1.785.354.399</u>	<u>618.795.452</u>	<u>70.398.569.031</u>
Số cuối năm	<u>106.918.334.735</u>	<u>49.374.126.906</u>	<u>25.899.319.157</u>	<u>7.141.417.594</u>	<u>102.051.983.698</u>	<u>291.385.182.090</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	<u>175.346.068.972</u>	<u>312.702.803.740</u>	<u>77.697.957.475</u>	<u>12.497.480.792</u>	<u>5.105.062.473</u>	<u>583.349.373.452</u>
Số cuối năm	<u>149.685.668.635</u>	<u>279.786.719.136</u>	<u>68.280.023.236</u>	<u>10.712.126.393</u>	<u>4.486.267.021</u>	<u>512.950.804.421</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổ hợp nhà thầu Hydro China Huadong - CR 18G	84.420.271.971	84.420.271.971
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	60.735.695.874	-
Các bên khác	474.012.473.355	565.522.036.702
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>619.168.441.200</b>	<b>649.942.308.673</b>

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dịch vụ cung cấp thiết bị và lắp đặt	699.685.128.608	790.855.945.817
Khác	7.206.957.177	19.587.705.015
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>706.892.085.785</b>	<b>810.443.650.832</b>
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	706.773.007.662	809.836.883.593
Bên liên quan (Thuyết minh số 34)	119.078.123	606.767.239

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	168.944.488.889	291.243.720.940	(371.511.766.178)	88.676.443.651
Thuế giá trị gia tăng	48.564.082.729	605.840.485.886	(606.228.965.241)	48.175.603.374
Thuế thu nhập cá nhân	7.411.967.984	37.177.238.519	(39.298.211.464)	5.290.995.039
Khác	67.062.926.626	377.452.905.167	(383.558.082.358)	60.957.749.435
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>291.983.466.228</b>	<b>1.311.714.350.512</b>	<b>(1.400.597.025.241)</b>	<b>203.100.791.499</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.890.805.433	-	(833.952.759)	4.056.852.674
Khác	1.308.506.905	26.196.156.260	(14.249.050.643)	13.255.612.522
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.199.312.338</b>	<b>26.196.156.260</b>	<b>(15.083.003.402)</b>	<b>17.312.465.196</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá vốn dịch vụ cung cấp thiết bị và lắp đặt	427.342.435.076	286.199.218.667
Chi phí lãi vay	101.721.472.891	152.983.384.308
Chi phí khuyến mãi	5.237.821.489	3.869.035.898
Khác	105.048.601.370	130.721.760.519
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>639.350.330.826</u></b>	<b><u>573.773.399.392</u></b>

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.121.159.459</b>	<b>1.017.889.392</b>
Cho thuê	2.121.159.459	1.017.889.392
<b>Dài hạn</b>	<b>329.545.456</b>	<b>1.147.727.272</b>
Cho thuê	329.545.456	1.147.727.272
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.450.704.915</u></b>	<b><u>2.165.616.664</u></b>

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>465.542.804.067</b>	<b>219.514.673.044</b>
Phải trả cổ tức	429.884.010.465	145.414.836.401
Phải trả mua các khoản đầu tư	6.249.259.000	7.249.259.000
Khác	29.409.534.602	66.850.577.643
<b>Dài hạn</b>	<b>450.928.256.128</b>	<b>450.928.600.880</b>
Khoản đặt cọc nhận được từ người thuê văn phòng	249.194.058.952	249.194.403.704
Phí bảo lãnh (*)	201.734.197.176	201.734.197.176
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>916.471.060.195</u></b>	<b><u>670.443.273.924</u></b>

(\*) Đây là khoản tiền phải trả cho Tổ hợp nhà thầu Hydrochina Huadong – CR18G (“Tổ hợp nhà thầu”) liên quan đến việc Nhóm Công ty đã thu hồi bảo lãnh thực hiện hợp đồng của Tổ hợp nhà thầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY**

	VND						
	Số đầu năm	Vay trong kỳ	Trả trong kỳ	Phân loại	Đánh giá lại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.455.134.067.019</b>	<b>1.344.478.128.671</b>	<b>(2.495.707.755.221)</b>	<b>843.564.621.821</b>	<b>90.461.810.748</b>	<b>-</b>	<b>1.237.930.873.038</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	764.063.938.928	1.344.478.128.671	(1.704.701.419.152)	-	-	-	403.840.648.447
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	683.070.128.091	-	(783.006.336.069)	843.564.621.821	90.461.810.748	-	834.090.224.591
Trái phiếu thường trong nước đến hạn trả (Thuyết minh số 24.3)	8.000.000.000	-	(8.000.000.000)	-	-	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>9.945.950.959.393</b>	<b>1.544.116.038.603</b>	<b>(1.094.060.189.995)</b>	<b>(843.564.621.821)</b>	<b>(54.378.169.215)</b>	<b>6.824.055.234</b>	<b>9.504.888.072.199</b>
Vay tổ chức tín dụng (Thuyết minh số 24.2)	7.595.923.578.657	1.544.116.038.603	(1.036.060.189.995)	(843.564.621.821)	(54.378.169.215)	-	7.206.036.636.229
Trái phiếu thường trong nước (Thuyết minh số 24.3)	2.350.027.380.736	-	(58.000.000.000)	-	-	6.824.055.234	2.298.851.435.970
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.401.085.026.412</b>	<b>2.888.594.167.274</b>	<b>(3.589.767.945.216)</b>	<b>-</b>	<b>36.083.641.533</b>	<b>6.824.055.234</b>	<b>10.742.818.945.237</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.1 Vay ngân hàng ngắn hạn**

Nhóm Công ty vay các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Nhóm Công ty. Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất chịu lãi suất tương ứng từ 3,5%/năm đến 6,8%/năm. Chi tiết thể hiện như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đến hạn</i>	<i>Mô tả tài sản thế chấp</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	239.287.635.904	Từ ngày 4 tháng 4 năm 2024 đến ngày 24 tháng 6 năm 2024	Tín chấp
	31.419.758.011	Từ ngày 21 tháng 3 năm 2024 đến ngày 24 tháng 6 năm 2024	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	49.643.862.563	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2024 đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Tín chấp
	4.854.076.224	Từ ngày 18 tháng 5 năm 2024 đến ngày 9 tháng 6 năm 2024	Hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng Malayan Banking Berhad – Chi nhánh Hồ Chí Minh	27.559.175.127	Từ ngày 13 tháng 3 năm 2024 đến ngày 22 tháng 3 năm 2024	Tín chấp
	19.060.345.078	Từ ngày 18 tháng 1 năm 2024 đến ngày 15 tháng 3 năm 2024	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	23.844.026.860	Từ ngày 23 tháng 4 năm 2024 đến ngày 29 tháng 4 năm 2024	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	8.171.768.680	Ngày 26 tháng 6 năm 2024	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>403.840.648.447</u></b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY** (tiếp theo)

**24.2 Vay tổ chức tín dụng dài hạn**

Nhóm Công ty vay dài hạn từ tổ chức tín dụng và trái phiếu thường trong nước từ các ngân hàng nhằm thực hiện các dự án đầu tư của Nhóm Công ty. Các khoản vay dài hạn từ tổ chức tín dụng và trái phiếu thường trong nước vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này chịu lãi suất tương ứng đối với EUR là 1,25%/năm, với USD là điều khoản SORF+2,97%/năm + Chênh lệch tín dụng (0,42826%/năm) và VND từ 5,53%/năm đến 10,45%/năm.

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đến hạn cuối cùng	Mô tả tài sản thế chấp
<b>Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam - VIB</b>			
- VIB/TBW/0723	1.018.000.000.000	Ngày 22 tháng 11 năm 2031	Các động sản và quyền tài sản khác liên quan đến dự án Nhà máy Điện gió Phú Lạc 2 và Điện gió Lợi Hải 2 thuộc Thuận Bình, công ty con của Nhóm Công ty, tọa lạc tại Tỉnh Bình Thuận. Các tài khoản tiền thu của Thuận Bình đối với EVN từ việc thực hiện hai dự án trên, và các tài khoản của Thuận Bình liên quan đến việc vay vốn tín dụng này. Toàn bộ số cổ phần của REE Energy sở hữu trong Thuận Bình.
<b>Ngân hàng Raiffeisen Landesbank Oberosterreich (i)</b>			
- Thỏa thuận ngày 28 tháng 3 năm 2013 (USD)	422.138.851.803	Ngày 30 tháng 6 năm 2029	Bảo lãnh từ BIDV - Chi nhánh Bình Định từ khoản thế chấp tiền gửi tiết kiệm 35 tỷ VND của Vĩnh Sơn - Sông Hình, công ty con của Nhóm Công ty
<b>Công ty Cổ phần Tài chính Điện lực</b>			
- 01/2014/HDCVL/TCDL/TBW/Phu Lac (EUR)	314.285.277.467	Ngày 30 tháng 12 năm 2027	Toàn bộ tài sản của Nhà máy Điện gió Phú Lạc thuộc Thuận Bình, công ty con của Nhóm Công ty, tọa lạc tại Huyện Tuy Phong, Tỉnh Bình Thuận
<b>Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Trung Bộ (ii)</b>			
- 01/TDNN (USD)	89.980.450.708	Ngày 1 tháng 6 năm 2035	Một phần tài sản cố định hữu hình tại Nhà máy Thủy điện Sông Hình

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY (tiếp theo)**

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

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Ngày đến hạn</i> <i>cuối cùng</i>	<i>Mô tả tài sản thế chấp</i>
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”) - Chi nhánh Bình Định</b>			
- Số 01/2015/HĐTD với hạn mức 850 tỷ VND	682.579.914.217	Ngày 8 tháng 10 năm 2030	(iii)
- Số 01/2017/HĐTD với hạn mức 600 tỷ VND	494.882.000.000	Ngày 8 tháng 10 năm 2030	(iii)
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (“Vietcombank”) – Chi nhánh Kon Tum</b>			
- Số 01/2015/HĐTD với hạn mức 700 tỷ VND	639.010.146.384	Ngày 13 tháng 7 năm 2030	(iii)
- Số 01/2017/HĐTD với hạn mức 500 tỷ VND	228.228.998.000	Ngày 8 tháng 10 năm 2030	(iii)
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (“Vietcombank”) – Chi nhánh Bình Tây</b>			
- 021C16	381.893.734.748	Ngày 26 tháng 2 năm 2028	Quyền sử dụng đất và các tài sản bao gồm công trình trên đất, động sản và quyền tài sản thuộc dự án Trung Tâm thương mại cao ốc văn phòng Etown Central thuộc Song Mai, công ty con của Nhóm Công ty, tọa lạc tại Số 11 Đường Đoàn Văn Bơ, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh
<b>Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (“HDBank”) – Chi nhánh Hiệp Phú</b>			
- Số 04/2015/HĐTD với hạn mức 950 tỷ VND	429.453.149.186	Ngày 22 tháng 9 năm 2030	(iii)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY (tiếp theo)**

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

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đến hạn cuối cùng</i>	<i>Mô tả tài sản thế chấp</i>
	<i>VND</i>		
<b>Ngân hàng TMCP Á Châu (“ACB”) – Chi nhánh Bình Định</b>			
- Số 01/2015/HĐTD với hạn mức 950 tỷ VND	389.063.500.000	Ngày 22 tháng 9 năm 2030	(iii)
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Gia Lai</b>			
- Số 01/2015/HĐTD với hạn mức 400 tỷ VND	363.753.562.524	Ngày 13 tháng 7 năm 2030	(iii)
<b>Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC Việt Nam</b>			
- VNM160065/1CM	267.702.277.220	Ngày 26 tháng 11 năm 2027	Toàn bộ máy móc và thiết bị là pin mặt trời hoặc các thiết bị khác có liên quan đến hệ thống điện mặt trời áp mái từ Công ty TNHH Điện mặt trời REE và/hoặc các công ty con
- VNM163048VM	191.235.452.824	Ngày 13 tháng 1 năm 2030	Quyền sử dụng đất; tòa nhà và các khoản phải thu từ thuê văn phòng của REE Tower tọa lạc tại: Số 9 Đường Đoàn Văn Bơ, Quận 4; Số 362-366 Đường Nguyễn Trãi, Phường 8, Quận 5; Số 61-63 Đường Bà Hòm, Phường 13, Quận 6; Số 180 Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 3, TP.HCM
- VNM170276CM	70.714.285.714	Ngày 24 tháng 7 năm 2024	Quyền sử dụng đất; tòa nhà và các khoản phải thu từ thuê văn phòng của REE Tower tọa lạc Số 9 Đường Đoàn Văn Bơ, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (“REE Tower”)
<b>Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Lai Châu</b>			
- 08/2015/HĐTĐĐT-NHPT	200.683.000.000	Ngày 20 tháng 10 năm 2027	Quyền sử dụng đất, toàn bộ tài sản gắn liền với đất và tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của dự án Công trình Thủy điện Nậm Ban 2 theo Quyết định số 0412/2014/QĐ-HĐTV-NB2 ngày 29 tháng 5 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY (tiếp theo)**

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

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đến hạn cuối cùng	Mô tả tài sản thế chấp
<i>VND</i>			
<b>Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam</b>			
- HBVN/CMC/122022/HDTD/THACBA2	159.464.207.967	Ngày 25 tháng 11 năm 2034	Toàn bộ khoản phải thu phát sinh từ các thửa đất; toàn bộ tài sản thuộc dự án Thủy Điện Thác Bà 2; khoản phải thu phát sinh theo Hợp đồng mua bán điện của dự án Thủy Điện Thác Bà 2; hợp đồng Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Bà và Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Điện 2
- SHBVN/CMC/212022/HDTD/MHP	105.000.000.000	Ngày 10 tháng 8 năm 2025	Tài sản hình thành trong tương lai thuộc quyền sở hữu của Công ty tại số 364 Đường Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM</b>			
- 0094/2038/D-DA/01	1.156.140.557.250	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
- No.503/TBN-KDN/23TH	100.000.000.000	Ngày 24 tháng 7 năm 2026	Toàn bộ khoản phải thu phát sinh từ các thửa đất 654, 655, 656, 657, 658, 660, 661, 662, 18 và thửa đất 77, 17 của REE Land
- 0146/2038/D-DA/01	29.224.000.000	Ngày 19 tháng 1 năm 2029	Một phần máy móc và thiết bị là các tấm pin mặt trời liên quan đến hệ thống điện mặt trời trên mái nhà của Công ty và các Công ty con
- 562/TBN-KDN/21DH	34.100.000.000	Ngày 25 tháng 6 năm 2029	
- 0001/2138/D-DA/01	171.838.809.347	Ngày 14 tháng 11 năm 2030	
- 0002/2138/D-DA/01	52.101.320.826	Ngày 27 tháng 4 năm 2030	
- 0023/2238/D-TL/01	48.653.364.635	Ngày 22 tháng 7 năm 2030	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.040.126.860.820</b>		
<i>Trong đó:</i>			
Vay dài hạn đến hạn trả	834.090.224.591		
Vay dài hạn	7.206.036.636.229		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY (tiếp theo)**

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

- (i) Ngày 28 tháng 3 năm 2013, VSH, Công ty con của Nhóm Công ty, đã ký hợp đồng tín dụng xuất khẩu với Ngân hàng Raiffeisen Landesbank Oberosterreich. Khoản vay nhằm mục đích thanh toán 80% nghĩa vụ thanh toán của Công ty theo Hợp đồng cung cấp thiết bị cơ điện cho Dự án Thủy điện Thượng Kon Tum ký ngày 15 tháng 8 năm 2012 với Andritz Hydro GmbH.
- (ii) Đây là khoản vay để đầu tư xây dựng Nhà máy Thủy điện Sông Hinh của VSH từ nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức của Quỹ Phát triển Bắc Âu ("NDF"). Vào ngày 22 tháng 11 năm 2005, VSH đã nhận bàn giao khoản vay này từ Tổng Công ty Điện lực Việt Nam khi thực hiện cổ phần hoá thông qua hợp đồng tín dụng số 01/TDNN với Chi nhánh Quỹ hỗ trợ Phát triển Phú Yên (nay là Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Trung Bộ). Các khoản vay này không lãi suất và chịu chi phí quản lý vốn vay 0,2%/năm và phí dịch vụ 0,75%/năm.
- (iii) Những khoản vay này nhằm mục đích thanh toán chi phí đầu tư xây dựng Dự án Thủy điện Thượng Kon Tum của VSH, theo thỏa thuận tài trợ dự án số 01/2015/TTDA và 01/2017/TTDA giữa Nhóm Công ty và các ngân hàng thương mại bao gồm BIDV - Chi nhánh Bình Định, Vietcombank - Chi nhánh Kon Tum, ACB - Chi nhánh Bình Định, HDBank - Chi nhánh Hiệp Phú và Vietcombank - Chi nhánh Gia Lai, trong đó, BIDV - Chi nhánh Bình Định giữ vai trò là ngân hàng đầu mối và đại lý nhận tài sản đảm bảo, bao gồm toàn bộ quyền sử dụng đất, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và các tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Thủy điện Thượng Kon Tum của VSH. Ngoài ra, BIDV - Chi nhánh Bình Định còn ký kết Hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2014/HĐBL/BIDV-VSH để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Raiffeisen Landesbank Oberosterreich với tổng tiền bảo lãnh tối đa không vượt quá 30.634.865,8 USD.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.3 Trái phiếu thường trong nước**

Chi tiết của các trái phiếu vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày như sau:

	<i>Giá trị VND</i>
REE-BOND 2029 (i)	2.318.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(38.297.128.070)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	19.148.564.040
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.298.851.435.970</b>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Trái phiếu đến hạn trả</i>	-
<i>Vay dài hạn trái phiếu</i>	2.298.851.435.970

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

Dự phòng phải trả thể hiện chi phí dự phòng bảo hành cho các công trình lắp đặt, sản phẩm và chi phí sửa chữa, lắp đặt và bảo trì. Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải trả được trình bày như sau:

	VND		
	<i>Dự phòng bảo hành sản phẩm</i>	<i>Dự phòng chi phí bảo hành công trình lắp đặt</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số đầu năm	579.262.259	47.500.288.552	48.079.550.811
<i>Tăng:</i> Dự phòng trong năm	1.186.365.809	13.681.194.998	14.867.560.807
<i>Giảm:</i> Hoàn nhập trong năm	(910.509.704)	(4.094.243.683)	(5.004.753.387)
Số cuối năm	<u>855.118.364</u>	<u>57.087.239.867</u>	<u>57.942.358.231</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Ngắn hạn</i>	855.118.364	4.714.314.277	5.569.432.641
<i>Dài hạn</i>	-	52.372.925.590	52.372.925.590

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	3.100.588.410.000	1.050.489.310.786	(47.622.230.162)	234.678.637.677	8.963.840.558.977	13.301.974.687.278
Cổ tức bằng cổ phiếu	463.516.430.000	-	-	-	(463.516.430.000)	-
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(309.050.926.000)	(309.050.926.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.692.516.590.418	2.692.516.590.418
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.575.499.388)	(10.575.499.388)
Khác	-	-	-	-	(168.594.070.368)	(168.594.070.368)
Số cuối năm	<u>3.564.104.840.000</u>	<u>1.050.489.310.786</u>	<u>(47.622.230.162)</u>	<u>234.678.637.677</u>	<u>10.704.620.223.639</u>	<u>15.506.270.781.940</u>
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	3.564.104.840.000	1.050.489.310.786	(47.622.230.162)	234.678.637.677	10.704.620.223.639	15.506.270.781.940
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	533.037.760.000	-	-	-	(533.037.760.000)	-
Cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(355.402.569.000)	(355.402.569.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.188.316.658.468	2.188.316.658.468
Trích lập quỹ	-	-	-	180.912.627.012	(180.912.627.012)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(8.183.605.526)	(8.183.605.526)
Khác	-	-	-	-	(12.935.394.810)	(12.935.394.810)
Số cuối năm	<u>4.097.142.600.000</u>	<u>1.050.489.310.786</u>	<u>(47.622.230.162)</u>	<u>415.591.264.689</u>	<u>11.802.464.925.759</u>	<u>17.318.065.871.072</u>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 02/2023/ĐHĐCĐ-NQ ngày 31 tháng 3 năm 2023, cổ đông của Nhóm Công ty đã thông qua việc chia cổ tức 25% cho năm 2022 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 29 tháng 5 năm 2023, Nhóm 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 28 vào ngày 12 tháng 6 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm	3.564.104.840.000	3.100.588.410.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	533.037.760.000	463.516.430.000
Số cuối năm	<u>4.097.142.600.000</u>	<u>3.564.104.840.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố bằng cổ phiếu	888.440.329.000	772.567.356.000
Cổ tức đã trả trong kỳ	352.029.359.650	306.041.313.190

**26.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	409.714.260	356.410.484
Cổ phiếu phổ thông	409.714.260	356.410.484
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
Cổ phiếu phổ thông	(1.007.915)	(1.007.915)
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	408.706.345	355.402.569

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

**26.4 Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	3.697.421.830.798	3.055.902.366.346
Mua công ty con	14.221.106	110.694.547.125
Lợi nhuận thuần trong năm	598.341.405.753	822.860.384.747
Góp vốn trong năm	-	1.471.000.000
(Giảm) tăng do thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	(23.667.047.760)	50.889.247.142
Cổ tức đã công bố	(815.466.188.305)	(336.030.159.549)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	(5.739.403.420)	(8.502.618.122)
Khác	1.130.548.744	137.063.109
Số cuối năm	<u>3.452.035.366.916</u>	<u>3.697.421.830.798</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**26.5 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi trên cổ phiếu được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	2.188.316.658.468	2.692.516.590.418
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	2.188.316.658.468	2.692.516.590.418
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm (*)	408.706.345	408.706.345
Lãi trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)		
- Lãi cơ bản	5.354	6.588
- Lãi suy giảm	5.354	6.588

(\*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 để phản ánh việc chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 15% đã thực hiện trong năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 02/2023/ĐHĐCĐ-NQ ngày 31 tháng 3 năm 2023.

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

**27. DOANH THU**

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>8.579.347.840.237</b>	<b>9.377.949.892.489</b>
Trong đó:		
Doanh thu hạ tầng điện, nước	4.868.165.146.700	5.519.040.841.787
Doanh thu cơ điện lạnh	2.662.512.905.758	2.822.307.718.348
Doanh thu bất động sản và cho thuê văn phòng	1.048.669.787.779	1.036.601.332.354
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(9.429.498.460)</b>	<b>(6.022.115.163)</b>
Hàng bán trả lại	(6.570.369.168)	(1.089.293.934)
Giảm giá hàng bán	(2.859.129.292)	(4.932.821.229)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>8.569.918.341.777</b>	<b>9.371.927.777.326</b>
Trong đó:		
Doanh thu hạ tầng điện, nước	4.868.165.146.700	5.519.040.841.787
Doanh thu cơ điện lạnh	2.653.083.407.298	2.816.285.603.185
Doanh thu bất động sản và cho thuê văn phòng	1.048.669.787.779	1.036.601.332.354



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. DOANH THU** (tiếp theo)

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	124.236.578.475	118.702.191.778
Cổ tức	82.750.333.772	44.593.877.307
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	17.334.262.735	11.511.021.478
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	2.720.036.900	8.025.601.634
Khác	14.339.548	3.959.017.689
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>227.055.551.430</u></b>	<b><u>186.791.709.886</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hạ tầng điện, nước	2.298.970.273.407	2.202.212.053.400
Giá vốn cơ điện lạnh	2.269.904.960.242	2.455.769.884.942
Giá vốn bất động sản và cho thuê văn phòng	291.104.337.054	384.162.129.662
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.859.979.570.703</u></b>	<b><u>5.042.144.068.004</u></b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	942.709.678.643	887.764.661.798
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	58.747.787.836	50.202.794.387
Khác	14.969.241.901	3.665.386.072
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.016.426.708.380</u></b>	<b><u>941.632.842.257</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>92.540.436.139</b>	<b>88.908.329.412</b>
Chi phí nhân viên	59.823.066.610	58.503.869.284
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.550.301.972	16.121.585.870
Khác	26.167.067.557	14.282.874.258
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>663.075.670.866</b>	<b>577.624.360.997</b>
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	223.787.933.827	90.069.450.732
Chi phí nhân viên	210.864.506.751	272.942.440.268
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.015.278.856	75.261.195.479
Phân bổ lợi thế thương mại	70.421.157.817	53.940.526.729
Khác	78.986.793.615	85.410.747.789
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>755.616.107.005</u></b>	<b><u>666.532.690.409</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>21.973.706.432</b>	<b>43.804.003.691</b>
Thu nhập từ thanh lý tài sản	-	1.198.786.734
Các khoản bồi thường	686.803.844	23.445.522.269
Khác	21.286.902.588	19.159.694.688
<b>Chi phí khác</b>	<b>8.007.546.701</b>	<b>151.095.155.913</b>
Các khoản phạt và bồi thường	2.237.465.306	2.292.193.472
Chi phí vụ kiện	700.000.000	28.885.873.950
Lỗi từ thanh lý tài sản	501.973.220	-
Xóa sổ tài sản	24.450.841	99.473.267.506
Khác	4.543.657.334	20.443.820.985
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b><u>13.966.159.731</u></b>	<b><u>(107.291.152.222)</u></b>

**32. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	1.350.214.515.864	1.710.020.727.910
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13, 15 và 17)	1.263.900.546.872	1.225.256.688.185
Chi phí dịch vụ mua ngoài	935.594.316.874	991.605.998.944
Chi phí nhân viên	645.858.245.769	672.804.406.074
Chi phí khác	1.269.895.522.462	1.274.340.097.059
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.465.463.147.841</u></b>	<b><u>5.874.027.918.172</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Nhóm Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất từ 5% đến 20% thu nhập chịu thuế.

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

**33.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN	292.011.524.952	369.697.956.950
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	<u>66.148.747</u>	<u>329.561.435</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	292.077.673.699	370.027.518.385
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(22.642.266.759)</u>	<u>(6.843.413.041)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>269.435.406.940</u></b>	<b><u>363.184.105.344</u></b>

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><u>3.056.093.471.161</u></b>	<b><u>3.878.561.080.509</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	611.218.694.232	775.712.216.102
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Phần lãi trong công ty liên kết	(175.435.160.862)	(215.488.469.238)
Thu nhập cổ tức không chịu thuế TNDN	(16.550.066.754)	(8.918.775.461)
Các khoản chi phí không được trừ	25.888.589.702	36.127.855.154
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	212.112.699	276.823.855
Lỗi tính thuế từ các công ty con	3.489.961.200	1.870.139.285
Phân bổ lợi thế thương mại	14.079.713.806	10.907.572.773
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	66.148.747	329.561.435
Thuế ưu đãi được hưởng tại công ty con	(155.637.266.046)	(237.914.195.307)
Chênh lệch thuế suất từ các công ty con	(42.987.493.960)	(14.782.809.229)
Khác	<u>5.090.174.176</u>	<u>15.064.185.975</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>269.435.406.940</u></b>	<b><u>363.184.105.344</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**33.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**33.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
				VND
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	13.288.070.824	13.288.070.824	-	(645.979.837)
Trích trước chi phí hoạt động	34.296.018.786	17.874.759.630	16.421.259.156	6.000.130.125
Lợi nhuận chưa thực hiện	13.955.950.124	9.789.753.255	4.166.196.869	(336.463.046)
Lợi nhuận được tính thuế TNDN	6.910.296.406	9.156.294.381	(2.245.997.975)	2.709.119.134
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	5.647.967.799	1.216.667.544	4.431.300.255	334.506.389
Dự phòng các khoản đầu tư	(6.717.042.986)	(3.604.732.724)	(3.112.310.262)	(1.252.011.883)
Khác	3.008.818.526	26.999.810	2.981.818.716	(44.930.452)
	<b>70.390.079.479</b>	<b>47.747.812.720</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Lãi từ việc đánh giá lại tài sản của VSH	(188.013.161.945)	(188.013.161.945)	-	-
Khác	(1.088.124.294)	(1.088.124.294)	-	79.042.611
	<b>(189.101.286.239)</b>	<b>(189.101.286.239)</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>22.642.266.759</b>	<b>6.843.413.041</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Trung	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thủy điện Bình Điền	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thủy điện Sử Pán 2	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Ninh Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nước Sạch Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Định	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	Công ty liên kết

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	81.300.687.000	34.828.317.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	217.859.302.000	113.406.212.000
		Doanh thu cho thuê	2.317.237.102	5.691.752.174
		Mua dịch vụ	778.537.720	750.397.313
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	31.272.727
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	158.240.000.000	96.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Trung	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	92.310.390.400	95.026.300.800
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	65.727.368.000	65.727.368.000
		Doanh thu bán hàng	-	32.677.480.272
Công ty Cổ phần Đầu tư nước Tân Hiệp	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	69.120.000.000	23.040.000.000
		Doanh thu bán hàng	-	99.934.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	17.319.067.000	8.659.533.500
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nước Sạch Sài Gòn	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	35.999.700.000	23.999.800.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng Idico	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	18.520.671.600	43.214.900.400
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	13.178.088.000	12.467.612.208
		Doanh thu bán hàng	-	4.311.813.491
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Ninh Bình	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	4.926.220.000	5.684.100.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	12.766.048.000	4.505.664.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Bình Điền	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	17.765.820.000	9.869.900.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
				Năm trước
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	2.945.835.000	2.618.520.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Định	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	3.809.376.000	1.904.688.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Sông Đà	Công ty liên kết	Thu hồi khoản cho vay	94.800.000.000	-
		Thu nhập cổ tức	26.960.000.000	80.880.000.000
		Lãi cho vay	3.785.808.217	4.810.465.749
		Cho vay	-	73.800.000.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	Công ty liên kết	Cung cấp hàng hóa	8.206.875.508	652.138.604
		Thu nhập cổ tức	8.161.230.000	4.804.800.000

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	VND
				Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ	2.429.084.712	343.435.052
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	Công ty liên kết	Khác	-	20.161.659.809
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.429.084.712</b>	<b>20.505.094.861</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Công ty liên kết	Cho vay	-	94.800.000.000
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ	119.078.123	606.767.239
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Thủy điện Miền Trung	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	28.459.523.200	39.989.762.400
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	21.126.654.000	-
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Phả Lại	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	20.739.719.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	17.319.067.000	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	-	20.214.900.400
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Công ty liên kết	Lãi cho vay	-	2.883.726.025
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>87.644.963.200</b>	<b>79.088.388.825</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 không cần bảo đảm (trừ khoản trái phiếu tại *Thuyết minh số 23.3*), không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm 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 Nhóm 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 nghiệp vụ với các bên liên quan khác*

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

		VND	
		Năm nay	Năm trước
<b>Thù lao của Hội đồng Quản trị</b>		<b>10.680.000.000</b>	<b>9.810.000.000</b>
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Chủ tịch	4.440.000.000	4.230.000.000
Ông Alain Xavier Cany	Phó chủ tịch	2.040.000.000	1.740.000.000
Bà Hsu Hai Yeh (bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2023)	Thành viên	900.000.000	-
Ông Huỳnh Thanh Hải	Thành viên	-	120.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Thành viên	-	120.000.000
Ông Stephen Patrick Gore (từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2023)	Thành viên	300.000.000	1.020.000.000
Ông Đỗ Lê Hùng	Thành viên độc lập	1.800.000.000	1.560.000.000
Ông Mark Andrew Hutchinson	Thành viên độc lập	1.200.000.000	900.000.000
Ông Đặng Hồng Tân (từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2022)	Thành viên độc lập	-	120.000.000
<b>Tiền lương của Ban Giám đốc</b>		<b>9.600.000.000</b>	<b>8.120.460.000</b>
Ông Huỳnh Thanh Hải	Tổng Giám đốc	4.800.000.000	3.600.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình	Phó Tổng Giám đốc	2.400.000.000	2.184.000.000
Ông Nguyễn Quang Quyền	Phó Tổng Giám đốc	2.400.000.000	2.184.000.000
Ông Phạm Quốc Thắng (miễn nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2022)	Phó Tổng Giám đốc	-	152.460.000
<b>Thưởng của Ban Giám Đốc</b>		<b>800.000.000</b>	<b>25.361.640.000</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>21.080.000.000</b>	<b>43.292.100.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. CÁC CAM KẾT**

**35.1 Cam kết cho thuê hoạt động – Nhóm Công ty là bên thuê**

Nhóm Công ty hiện đang thuê xưởng để làm địa điểm bố trí nhà máy tại Khu Công nghiệp Tân Bình, nhà kho và các văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới một năm	35.576.551.003	20.295.701.051
Trên một đến năm năm	6.519.293.180	23.737.099.730
Trên năm năm	3.218.576.354	3.305.177.699
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>45.314.420.537</u></b>	<b><u>47.337.978.480</u></b>

**35.2 Cam kết cho thuê hoạt động – Nhóm Công ty là bên cho thuê**

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới một năm	1.194.596.696.189	789.568.915.996
Từ một đến năm năm	1.127.207.529.897	1.060.379.307.075
Trên năm năm	161.609.345.496	1.328.675.287.021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.483.413.571.582</u></b>	<b><u>3.178.623.510.092</u></b>

**35.3 Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty có các cam kết trị giá 392.663.823.672 VND chủ yếu liên quan đến việc xây dựng và phát triển dự án văn phòng cho thuê của Nhóm Công ty.

**35.4 Cam kết theo thỏa thuận bảo lãnh thanh toán trái phiếu**

Vào ngày 28 tháng 1 năm 2019, Công ty đã ký thỏa thuận với Credit Guarantee and Investment Facility ("CGIF") – Một quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á. Theo đó, CGIF đã phát hành bảo lãnh thanh toán cho các Chủ sở hữu của 2.318 trái phiếu (*Thuyết minh số 24.3*) được phát hành bởi Công ty và Công ty cam kết thanh toán khoản phí bảo lãnh là 1,40%/ năm trên tổng giá trị trái phiếu lưu hành trong vòng 10 năm kể từ ngày phát hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**36. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Nhóm Công ty được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm và dịch vụ và bao gồm bốn bộ phận báo cáo theo hoạt động như sau:

- Cơ điện lạnh;
- Bất động sản và cho thuê văn phòng;
- Hạ tầng điện; và
- Hạ tầng nước.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận được quản lý riêng biệt nhằm phục vụ cho việc ra quyết định, phân bổ nguồn lực và đánh giá thành tích. Thành tích của các bộ phận được đánh giá dựa trên kết quả lãi lỗ mà trên một số khía cạnh, như được trình bày trong bảng dưới đây, được đo lường khác với kết quả hoạt động kinh doanh trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Nguồn tài trợ, bao gồm thu nhập và chi phí từ hoạt động tài chính; và thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý tập trung ở cấp độ Nhóm Công ty chứ không phân bổ cho các bộ phận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**36. BÁO CÁO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

	VND				
	Cơ điện lạnh	Bất động sản và cho thuê văn phòng	Hạ tầng điện	Hạ tầng nước	Hợp nhất
<i>Doanh thu</i>					
Tổng doanh thu của bộ phận	3.172.114.047.760	1.237.268.744.629	4.997.068.159.831	67.054.638.252	9.473.505.590.472
Doanh thu giữa các bộ phận	(519.030.640.462)	(188.598.956.850)	(195.825.022.198)	(132.629.185)	(903.587.248.695)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.653.083.407.298</b>	<b>1.048.669.787.779</b>	<b>4.801.243.137.633</b>	<b>66.922.009.067</b>	<b>8.569.918.341.777</b>
<i>Kết quả bộ phận</i>					
Lợi nhuận sau thuế của bộ phận (*)	(7.748.749.092)	591.422.697.502	1.880.274.427.257	327.219.817.004	2.791.168.192.671
Lỗ sau thuế không phân bổ					(4.510.128.450)
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>					<b>2.786.658.064.221</b>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Công ty mẹ</i>					
Lợi nhuận sau thuế của bộ phận	(8.747.605.376)	561.952.949.404	1.315.390.953.975	324.230.488.915	2.192.826.786.918
Lỗ sau thuế không phân bổ					(4.510.128.450)
					2.188.316.658.468
Cổ đông không kiểm soát	998.856.284	29.469.748.098	564.883.473.282	2.989.328.089	598.341.405.753
Tài sản bộ phận và nợ bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:					
Tài sản của bộ phận	2.524.812.507.635	3.844.262.849.830	23.736.924.885.289	2.634.691.655.734	32.740.691.898.488
Tài sản không phân bổ					2.171.580.947.605
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>					<b>34.912.272.846.093</b>
Nợ của bộ phận	2.018.559.598.428	956.531.666.270	9.357.196.643.294	19.646.343.910	12.351.934.251.902
Nợ không phân bổ					1.790.237.356.203
<b>TỔNG NỢ PHẢI TRẢ</b>					<b>14.142.171.608.105</b>

(\*) Bao gồm trong lợi nhuận sau thuế của bộ phận là phần lãi trong công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**36. BÁO CÁO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

	VND				
	<i>Cơ điện lạnh</i>	<i>Bất động sản và cho thuê văn phòng</i>	<i>Hạ tầng điện</i>	<i>Hạ tầng nước</i>	<i>Hợp nhất</i>
<i>Doanh thu</i>					
Tổng doanh thu của bộ phận	3.194.651.498.976	1.195.158.576.077	5.375.433.093.975	154.361.378.049	9.919.604.547.077
Doanh thu giữa các bộ phận	(378.365.895.791)	(158.557.243.723)	(10.576.268.860)	(177.361.377)	(547.676.769.751)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.816.285.603.185</b>	<b>1.036.601.332.354</b>	<b>5.364.856.825.115</b>	<b>154.184.016.672</b>	<b>9.371.927.777.326</b>
<i>Kết quả bộ phận</i>					
Lợi nhuận sau thuế của bộ phận (*)	144.505.194.530	593.513.132.449	2.456.537.538.436	345.413.387.370	3.539.969.252.785
Lỗ sau thuế không phân bổ					(24.592.277.620)
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>					<b>3.515.376.975.165</b>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Công ty mẹ</i>					
Lợi nhuận sau thuế của bộ phận	132.934.528.940	578.978.806.619	1.666.090.133.569	339.105.398.910	2.717.108.868.038
Lỗ sau thuế không phân bổ					(24.592.277.620)
					2.692.516.590.418
Cổ đông không kiểm soát	11.570.665.590	14.534.325.830	790.447.404.867	6.307.988.460	822.860.384.747
Tài sản bộ phận và nợ bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:					
Tài sản của bộ phận	3.049.184.171.703	3.283.395.325.546	23.678.125.576.983	2.569.372.207.546	32.580.077.281.778
Tài sản không phân bổ					1.334.479.451.730
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>					<b>33.914.556.733.508</b>
Nợ của bộ phận	2.413.046.398.855	822.672.433.748	9.474.327.560.519	70.248.591.259	12.780.294.984.381
Nợ không phân bổ					1.930.569.136.389
<b>TỔNG NỢ PHẢI TRẢ</b>					<b>14.710.864.120.770</b>

(\*) Bao gồm trong lợi nhuận sau thuế của bộ phận là phần lãi trong công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Phạm Thị Uyên Phương  
Người lập



Hồ Trần Diệu Linh  
Kế toán trưởng



Huỳnh Thanh Hải  
Tổng Giám đốc



Ngày 8 tháng 3 năm 2024

