

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

**CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024  
(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 04
Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	07 - 49
Bảng cân đối kế toán riêng	07 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 49

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Searefico (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Searefico là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301825452 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1999 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 24) ngày 05 tháng 11 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch cổ phiếu là SRF theo Giấy phép niêm yết số 117/QĐ-SGDHCM ngày 29 tháng 09 năm 2009 và ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty là ngày 21 tháng 10 năm 2009.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 02, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Tấn Phước	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Nguyễn Hữu Thịnh	Thành viên	
Ông Ryota Fukuda	Thành viên	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Yoshihiko Shiotsugu	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh	Thành viên	(Bỏ nhiệm từ ngày 14/06/2024)
Ông Phạm Kyle Anh Tuấn	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 09/01/2024)

### CÁC BAN/ PHÒNG BAN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Ủy ban Kiểm toán bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh	Chủ tịch	(Bỏ nhiệm từ ngày 17/06/2024)
Ông Phạm Kyle Anh Tuấn	Chủ tịch	(Miễn nhiệm từ ngày 09/01/2024)
Ông Yoshihiko Shiotsugu	Thành viên	(Bỏ nhiệm từ ngày 30/07/2024)
Ông Ryota Fukuda	Thành viên	(Bỏ nhiệm từ ngày 30/07/2024)
Ông Nguyễn Hữu Thịnh	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 14/06/2024)

Các thành viên của Ủy ban Nhân sự bao gồm:

Ông Lê Quang Phúc	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hữu Thịnh	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh	Thành viên	(Bỏ nhiệm từ ngày 30/07/2024)

Các thành viên của Ủy ban Chiến lược bao gồm:

Ông Lê Tấn Phước	Chủ tịch	(Bỏ nhiệm từ ngày 30/07/2024)
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	(Bỏ nhiệm từ ngày 30/07/2024)
Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh	Thành viên	(Bỏ nhiệm từ ngày 30/07/2024)

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành, kế toán trưởng Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Khoa Đăng	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm từ ngày 09/09/2024)
Ông Vũ Xuân Thức	Tổng Giám đốc điều hành	(Miễn nhiệm từ ngày 09/09/2024)
Ông Trần Đình Mười	Giám đốc phát triển kinh doanh	
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Giám đốc nhân sự	(Bổ nhiệm từ ngày 15/11/2024)
Ông Nguyễn Kinh Luân	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm từ ngày 01/06/2024)
Ông Đinh Ngọc Triển	Kế toán trưởng	

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến hết ngày 09/09/2024 là ông Lê Tấn Phước - Chủ tịch Hội đồng Quản trị và ông Vũ Xuân Thức - Tổng Giám đốc điều hành.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 10/09/2024 và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng này là ông Lê Tấn Phước - Chủ tịch Hội đồng Quản trị và ông Nguyễn Khoa Đăng - Tổng Giám đốc.

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Công ty Cổ phần Searefico**

253 Hoàng Văn Thụ, Phường 02, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

---

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



---

**Nguyễn Khoa Đăng**

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Searefico

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Searefico được lập ngày 27 tháng 03 năm 2025, từ trang 07 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### 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 riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

1. Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa thể thu thập được đầy đủ các thư xác nhận về các số dư nợ phải thu tại ngày 31/12/2024 và 01/01/2024, cũng như chưa thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu tại các thời điểm tương ứng với tổng giá trị lần lượt là 61.739.750.505 VND và 103.332.248.602 VND. Do đó, chúng tôi chưa thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu liên quan đến dự phòng nợ phải thu khó đòi, cũng như ảnh hưởng của vấn đề nêu trên đến các khoản mục có liên quan trên báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Chi tiết số dư các khoản mục như sau:

	Mã số	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	53.133.835.527	89.463.116.702
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.951.199.472	9.817.342.091
Phải thu khác ngắn hạn	136	2.654.715.506	4.051.789.809

2. Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa thể thu thập được đầy đủ các thư xác nhận về số dư các khoản nợ phải trả tại ngày 31/12/2024 và tại ngày 01/01/2024 với tổng giá trị lần lượt là 45.820.979.874 VND và 103.122.312.511 VND. Do đó, chúng tôi chưa thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh ảnh hưởng của vấn đề nêu trên đến các khoản mục có liên quan trên báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Chi tiết số dư các khoản mục như sau:

	Mã số	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	38.993.473.123	89.974.461.735
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	842.821.351	5.570.617.001
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.984.685.400	7.577.233.775

3. Mặc dù đã thực hiện các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng chúng tôi vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá tính đầy đủ và giá trị thuần có thể thực hiện được của các công trình xây dựng dở dang đang trình bày trên khoản mục Hàng tồn kho (Mã số 141) với giá trị tại ngày 31/12/2024 và tại ngày 01/01/2024 lần lượt là 28.906.711.422 VND và 26.865.239.396 VND. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này và các chỉ tiêu khác có liên quan trên báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 hay không.

4. Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (COFICO) đang ghi nhận khoản phạt liên doanh như đã thông báo cho Công ty về số tiền 22.038.757.467 VND mà Công ty phải trả bao gồm khoản tiền phạt trễ tiến độ và các chi phí khác liên quan đến dự án Gateway Thảo Điền, tuy nhiên phía Công ty vẫn chưa ghi nhận do chưa thống nhất giá trị. Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về sự không chắc chắn xảy ra nghĩa vụ của Công ty đối với COFICO, do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này, cũng như ảnh hưởng của nó đến các khoản mục liên quan trên báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 hay không.

#### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Searefico tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Đào Trung Thành

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 4700-2024-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>373.918.373.071</b>	<b>384.228.779.081</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>817.436.103</b>	<b>18.039.818.643</b>
111	1. Tiền		817.436.103	9.039.818.643
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	9.000.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>04</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25.000.000.000	30.000.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>300.280.559.359</b>	<b>306.149.475.135</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	181.364.966.231	176.768.699.127
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	15.723.086.435	17.808.821.710
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	72.666.275.882	81.890.275.882
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	30.587.988.827	32.466.106.935
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(61.758.016)	(2.784.428.519)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>44.275.614.696</b>	<b>26.865.239.396</b>
141	1. Hàng tồn kho		44.275.614.696	26.865.239.396
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.544.762.913</b>	<b>3.174.245.907</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	390.916.012	779.452.152
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.783.110.613	2.384.233.576
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	370.736.288	10.560.179
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>339.631.794.585</b>	<b>341.645.442.320</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>34.000.000</b>	<b>1.362.640.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	34.000.000	1.362.640.000
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.530.557.852</b>	<b>2.118.900.915</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.484.241.434	2.009.920.677
222	- Nguyên giá		5.962.421.904	8.206.521.904
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.478.180.470)	(6.196.601.227)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	46.316.418	108.980.238
228	- Nguyên giá		1.915.549.218	1.915.549.218
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.869.232.800)	(1.806.568.980)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>26.878.302.012</b>	<b>26.847.302.012</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	26.878.302.012	26.847.302.012
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>04</b>	<b>309.910.906.116</b>	<b>309.910.906.116</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		308.354.188.754	308.354.188.754
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.556.717.362	3.456.717.362
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	(1.900.000.000)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.278.028.605</b>	<b>1.405.693.277</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	94.444.436	161.111.108
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.a	1.183.584.169	1.244.582.169
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>713.550.167.656</b>	<b>725.874.221.401</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>327.794.551.847</b>	<b>349.114.871.261</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>310.743.730.097</b>	<b>346.471.059.511</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	193.573.630.544	220.236.208.072
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	24.670.642.779	28.092.788.409
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	664.130.184	673.136.940
314	4. Phải trả người lao động		344.570.599	289.012.903
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	10.242.137.786	27.105.776.730
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	17.708.895.325	14.597.127.988
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	60.671.926.614	50.499.473.234
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	-	280.894.525
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.867.796.266	4.696.640.710
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>17.050.821.750</b>	<b>2.643.811.750</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	15.479.000.000	767.000.000
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	21	1.571.821.750	1.876.811.750
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>385.755.615.809</b>	<b>376.759.350.140</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	22	<b>385.755.615.809</b>	<b>376.759.350.140</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		355.667.800.000	355.667.800.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		355.667.800.000	355.667.800.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		284.019.059	284.019.059
415	3. Cổ phiếu quỹ		(29.238.407.099)	(29.238.407.099)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.427.578.589	5.427.578.589
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		53.614.625.260	44.618.359.591
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		44.618.359.591	43.297.895.148
421b	LNST chưa phân phối năm nay		8.996.265.669	1.320.464.443
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>713.550.167.656</b>	<b>725.874.221.401</b>

  
Nguyễn Thành Tâm  
Người lập

  
Đinh Ngọc Triển  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Khoa Đăng  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh,  
ngày 27 tháng 03 năm 2025

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	21.974.453.881	95.790.742.740
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		21.974.453.881	95.790.742.740
11	4. Giá vốn hàng bán	25	15.076.226.150	80.270.505.888
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.898.227.731	15.520.236.852
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	15.502.624.256	20.452.579.846
22	7. Chi phí tài chính	27	3.308.501.514	13.606.540.857
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>5.141.207.397</i>	<i>10.325.300.212</i>
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	18.408.588.720	22.716.197.165
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		683.761.753	(349.921.324)
31	11. Thu nhập khác	29	11.441.131.795	3.540.870.416
32	12. Chi phí khác	30	2.234.676.627	268.727.767
40	13. Lợi nhuận khác		9.206.455.168	3.272.142.649
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		9.890.216.921	2.922.221.325
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	832.953.252	379.885.633
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32.b	60.998.000	1.221.871.249
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		8.996.265.669	1.320.464.443

Nguyễn Thành Tâm  
Người lập

Đinh Ngọc Triển  
Kế toán trưởng

Nguyễn Khoa Đăng  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		9.890.216.921	2.922.221.325
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		588.343.063	668.992.849
03	- Các khoản dự phòng		(4.622.670.503)	2.134.284.570
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(201.216.392)	519.129.240
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(15.194.182.687)	(20.452.579.846)
06	- Chi phí lãi vay		5.141.207.397	10.325.300.212
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(4.398.302.201)	(3.882.651.650)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		5.205.635.328	34.718.572.802
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(17.410.375.300)	3.116.554.885
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(47.882.697.551)	(43.328.064.276)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		455.202.812	72.917.290
14	- Tiền lãi vay đã trả		(1.191.849.937)	(9.534.206.867)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(868.170.192)	(11.653.038.979)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.133.834.444)	(751.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(68.224.391.485)	(31.240.916.795)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(31.000.000)	(1.594.472.776)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		400.000.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(25.600.000.000)	(85.390.275.882)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		39.824.000.000	124.600.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		11.524.555.565	12.464.352.504
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		26.117.555.565	50.079.603.846
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay		78.292.127.001	107.567.180.138
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(53.407.673.621)	(210.388.958.363)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		24.884.453.380	(102.821.778.225)



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
*Năm 2024*  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(17.222.382.540)	(83.983.091.174)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		18.039.818.643	102.022.909.817
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>817.436.103</u>	<u>18.039.818.643</u>

Nguyễn Thành Tâm  
Người lập

Đinh Ngọc Triển  
Kế toán trưởng



Nguyễn Khoa Đăng

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2024

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Searefico là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301825452 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1999 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 24) ngày 05 tháng 11 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 02, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 355.667.800.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 355.667.800.000 VND; tương đương 35.566.780 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 21 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 22 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Thi công, lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Tư vấn, khảo sát thiết kế, cung cấp vật tư, thiết bị và thi công lắp đặt công trình lạnh công nghiệp, điều hòa không khí, hệ thống điện, phòng chống cháy, thang máy, cấp thoát nước, cơ khí thuộc các ngành công nghiệp và dân dụng;
- Sản xuất và gia công, chế tạo máy móc, thiết bị vật liệu cơ điện lạnh;
- Thầu thi công xây dựng, trang trí nội ngoại thất các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Cung cấp dịch vụ bảo trì, bảo dưỡng sửa chữa thiết bị cơ điện lạnh, các phương tiện vận tải;
- Kinh doanh các loại vật tư hàng hóa, máy móc thiết bị;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, công trình công ích và xây dựng nhà các loại.

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với hoạt động sản xuất và dịch vụ của Công ty không quá 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của hoạt động xây dựng được tính từ khi bắt đầu thi công đến khi quyết toán xong, chu kỳ này kéo dài trên 12 tháng.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Chi nhánh Cơ Điện lạnh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Searefico (gọi tắt là "Chi nhánh") (*)	Đường số 10, Khu Công nghiệp Hòa Khánh, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác

(\*) Chi nhánh được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0301825452-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 17/01/2000 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 10) ngày 14/09/2021. Chi nhánh tổ chức hoạt động theo mô hình chi nhánh hạch toán độc lập, theo đó Chi nhánh có đơn vị kế toán hoạt động hoàn toàn độc lập với công ty chủ quản (trụ sở chính), tự xác định chi phí tính thuế và thu nhập tính thuế, chịu trách nhiệm kê khai, nộp thuế TNDN và Báo cáo tài chính cuối năm tại chi nhánh.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 004/NQ/SRF/HĐQT/24 ngày 01/11/2024, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định chấm dứt hoạt động và giải thể Chi nhánh. Báo cáo tài chính của Chi nhánh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được lập trên cơ sở không đáp ứng giả định hoạt động liên tục theo quy định hiện hành.

Chi nhánh đang tiến hành hoàn tất các thủ tục cần thiết liên quan đến việc chấm dứt hoạt động, giải quyết các nghĩa vụ và quyền lợi theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi chấm dứt hoạt động, Công ty sẽ kế thừa toàn bộ nghĩa vụ và quyền lợi (nếu có) của Chi nhánh theo giá trị sổ sách, bao gồm việc chịu trách nhiệm thực hiện các hợp đồng, thanh toán các khoản nợ gồm cả nợ thuế của chi nhánh và tiếp tục sử dụng lao động (nếu có) hoặc giải quyết đầy đủ quyền lợi hợp pháp của người lao động đã làm việc tại Chi nhánh theo thỏa thuận với người lao động và quy định pháp luật. Do đó, Công ty không tiến hành đánh giá lại các tài sản và nợ phải trả tại Chi nhánh khi lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

Thông tin về các công ty con của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

#### **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng**

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty năm 2024 là 9.890.216.921 VND, tăng mạnh so với năm trước. Chủ yếu là do:

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2024 giảm 73.816.288.859 VND (tương đương 77,06%), Giá vốn hàng bán giảm 65.194.279.738 VND (tương đương 81,22%). Chủ yếu là do trong năm Công ty chi tiếp tục thực hiện các hợp đồng cung cấp thiết bị và thi công lắp đặt đã ký với khách hàng còn lại từ năm trước. Khi quyết toán thực tế, một số dự án kéo dài từ các năm trước phát sinh thêm khối lượng công việc nhưng chưa chưa quyết toán đủ chi phí, dẫn đến lỗ thuần cho hoạt động xây lắp là 3.887.706.478 VND.
- Chi phí tài chính năm nay giảm 10.298.039.343 VND (tương đương 75,68%), chủ yếu là do chi phí lãi vay năm nay giảm mạnh. Nguyên nhân trong năm 2024 nhu cầu sử dụng vốn vay không cao do công ty đang chuyển sang mô hình hoạt động quản lý đầu tư, Công ty vẫn thu xếp được nguồn tài chính sẵn có để đáp ứng được hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và hỗ trợ các công ty thành viên triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Thu nhập khác năm nay tăng 7.900.261.379 VND (tương đương tăng 223%), chủ yếu là do Công ty đã chuyển nhượng được các khoản nợ quá hạn, được dự phòng 100% từ các năm trước tại Chi nhánh.

Tổng hợp các nguyên nhân trên dẫn đến Lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty năm 2024 tăng mạnh so với năm trước.

## **2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

### **2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).



## 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

## 2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của Văn phòng Công ty. Trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ ... đã được loại trừ toàn bộ.

Báo cáo tài chính của Chi nhánh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được lập trên cơ sở không đáp ứng giả định hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "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. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

## 2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Tỷ suất lãi gộp đối với hợp đồng xây dựng;
- Ước tính các khoản dự phòng phải trả;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

## 2.5 . Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

## 2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

## 2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, 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.



## 2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* là các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào cuối năm tài chính.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con:* Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hiện hữu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp đó hay không.

*Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:* là khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị được nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

## 2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tại Chi nhánh do giả định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 31/12/2024, do đó toàn bộ các khoản nợ phải thu được trình bày ngắn hạn. Việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi giảm trực tiếp vào giá gốc của khoản công nợ phải thu đó.

## 2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán ước tính của vật liệu và công trình xây lắp trong kỳ kinh doanh bình thường trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành công trình và chi phí ước tính cần thiết cho việc chuyển giao.

Giá gốc của từng loại Hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu: Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền;
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, bao gồm giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp đến từng công trình.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Tại Chi nhánh do giá định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 31/12/2024, do đó việc trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi giảm trực tiếp vào giá trị ghi sổ của hàng tồn kho.

### 2.11 . Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là hợp đồng bằng văn bản được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc các mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và nhà thầu được thanh toán cho khối lượng thực hiện và đã được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành và được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu của hợp đồng chỉ được ghi nhận tương đương các 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 khi các chi phí này đã phát sinh trong năm tài chính.

### 2.12 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu:* nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| - Phương tiện vận tải       | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 năm |
| - Phần mềm quản lý          | 03 - 05 năm |

*Thanh lý tài sản cố định:* lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản đó và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



### 2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

### 2.14 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

### 2.15 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành.
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian sử dụng hữu ích, nhưng tối đa không quá 03 năm, việc xác định thời gian sử dụng hữu ích theo đánh giá kỹ thuật của từng loại, dựa trên hiện trạng và nhu cầu sản xuất kinh doanh tại từng thời điểm đánh giá.
- Các chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

### 2.16 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

### 2.17 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

### 2.18 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 2.19 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## 2.20 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính. Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

### *Dự phòng bảo hành công trình*

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập cho các công trình xây dựng đã hoàn thành và nghiệm thu tại ngày kết thúc năm tài chính theo cam kết với khách hàng nhưng không quá 5% giá trị hợp đồng đối với các công trình xây dựng này dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

### *Dự phòng trợ cấp thôi việc*

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho Công ty từ 12 tháng trở lên ("nhân viên đủ điều kiện") tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở số năm nhân viên làm việc cho Công ty và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày kết thúc năm tài chính.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước mỗi năm tài chính theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc theo luật Lao động, luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi năm tài chính theo mức lương bình quân của sáu (06) tháng gần nhất tính đến trước ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

## 2.21 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).



Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán sau khi đã được Đại hội đồng Cổ đông Công ty quyết nghị thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên hằng năm. Cổ tức phải trả cho các Cổ đông được theo dõi và ghi nhận cho từng đối tượng cụ thể sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

## **2.22 . Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

### *Doanh thu bán hàng*

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

### *Doanh thu từ Hợp đồng xây dựng*

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng bao gồm doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng; các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng; các khoản tiền thưởng; các khoản thanh toán khác mà Công ty thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng, các khoản thanh toán mà khách hàng sẽ chấp thuận bồi thường, và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ hợp đồng xây dựng được trình bày tại Thuyết minh số 2.11.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## **2.23 . Giá vốn hàng bán, giá vốn hợp đồng xây dựng và dịch vụ cung cấp**

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

#### *Giá vốn Hợp đồng xây dựng*

Giá vốn hợp đồng xây dựng được ghi nhận trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành của các dự án xây dựng và tỷ suất lãi gộp ước tính theo nguyên tắc thận trọng và phù hợp với doanh thu. Ban Tổng Giám đốc và Giám đốc các Khối trực thuộc Công ty có trách nhiệm theo dõi, cập nhật và điều chỉnh tỷ lệ lãi gộp định kỳ.

Nếu tổng chi phí của hợp đồng vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng thì khoản lỗ ước tính được ghi nhận là chi phí.

#### **2.24 . Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

#### **2.25 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

##### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai (do việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

##### b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

##### c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

#### **2.26 . Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản 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 việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.



## 2.27 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 2.28 . Thông tin bộ phận

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là thi công, lắp đặt hệ thống xây dựng khác và hoạt động khác là thu phí quản lý các công ty con trên lãnh thổ Việt Nam. Trong năm, hoạt động sản xuất kinh doanh khác chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong cơ cấu Tổng doanh thu toàn Công ty và kết quả hoạt động của Công ty. Do đó, theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận thì Công ty không phải lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận. Thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán riêng và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng chủ yếu liên quan đến hoạt động kinh doanh chính của Công ty.

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	817.436.103	9.039.818.643
Các khoản tương đương tiền	-	9.000.000.000
	<b>817.436.103</b>	<b>18.039.818.643</b>

## 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(*)</sup>	25.000.000.000	-	30.000.000.000	-
	<b>25.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng được gửi tại các Ngân hàng Thương mại Cổ phần với lãi suất từ 3,7%/năm đến 5,4%/năm. Khoản tiền gửi này đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại của Công ty và Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico, một công ty con của Công ty (xem chi tiết tại Thuyết minh số 20).



**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>308.354.188.754</b>	-	<b>308.354.188.754</b>	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico ("Searefico E&C")	148.970.000.000	-	148.970.000.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu ("Arico") <sup>(1)</sup>	96.384.188.754	-	96.384.188.754	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Seareal ("Seareal")	63.000.000.000	-	63.000.000.000	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>1.556.717.362</b>	-	<b>3.456.717.362</b>	<b>(1.900.000.000)</b>
Công ty Cổ phần Hoá chất và Công nghệ nước Quốc tế ("Inwatek")	1.556.717.362	-	1.556.717.362	-
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Formtek ("Formtek") <sup>(2)</sup>	-	-	1.900.000.000	(1.900.000.000)
	<b>309.910.906.116</b>	-	<b>311.810.906.116</b>	<b>(1.900.000.000)</b>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Các khoản đầu tư nêu trên do Công ty trực tiếp đầu tư. Ngoài ra, Công ty còn có các công ty con gián tiếp, công ty liên kết gián tiếp và các khoản đầu tư khác do các công ty con trong Nhóm Công ty đầu tư trực tiếp. Danh sách các khoản đầu tư gián tiếp của Công ty được trình bày đầy đủ trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

(1) Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu ("Arico"). Thông tin chi tiết việc chuyển nhượng được trình bày tại Thuyết minh số 37c

(2) Công ty đã thực hiện chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Formtek của Công ty cho Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee, một Công ty con gián tiếp trong Nhóm công ty, với giá trị chuyển nhượng bằng với giá gốc khoản đầu tư này.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 31/12/2024:

Công ty nhận đầu tư	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<b>Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico ("Searefico E&C")	Thành phố Hồ Chí Minh	99,31%	99,31%	Lắp đặt công trình lạnh công nghiệp; hệ thống điều hòa không khí
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu ("Arico")	Thành phố Hồ Chí Minh	84,00%	84,00%	Thi công hệ thống cơ điện lạnh; sản xuất vật liệu cách nhiệt
Công ty Cổ phần Bất động sản Seareal ("Seareal") <sup>(i)</sup>	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	98,40%	Kinh doanh Bất động sản
<p>(i) Seareal được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0315917167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 21 tháng 09 năm 2019 và đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 1) ngày 13 tháng 02 năm 2020. Vốn điều lệ đăng ký là 100.000.000.000 VND tương đương với 10.000.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND. Công ty cam kết góp 98.400.000.000 VND tương đương tỷ lệ biểu quyết 98,4%. Vốn thực góp của chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024 và tại ngày 01/01/2024 là 63.000.000.000 VND (trong đó Công ty đã góp 63.000.000.000 VND).</p>				
<b>Đơn vị khác</b>				
Công ty Cổ phần Hoá chất và Công nghệ nước Quốc tế ("Inwatek")	Thành phố Hồ Chí Minh	1,73%	1,73%	Bán buôn máy móc, thiết bị trong ngành sản xuất nước; lắp đặt hệ thống xử lý và khai thác nước sạch

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>13.634.973.782</b>	-	<b>4.001.870.762</b>	-
- Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	7.491.733.782	-	3.919.480.762	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	6.143.240.000	-	82.390.000	-
<b>Bên khác</b>	<b>167.729.992.449</b>	<b>(61.758.016)</b>	<b>172.766.828.365</b>	<b>(2.583.428.857)</b>
- Công ty Cổ phần Bất động sản Syrena Phú Quốc	35.153.400.142	-	34.590.755.524	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý Dự án số 1	27.633.626.414	-	27.633.626.414	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (COFICO)	21.475.604.712	-	21.975.604.712	(184.237.840)
- Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Bình Châu	15.788.743.960	-	17.788.743.960	-
- Công ty TNHH Du Lịch Biển Đông Mũi Né	13.573.418.547	-	13.573.418.547	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô <sup>(1)</sup>	9.848.585.945	-	9.848.585.945	-
- Các đối tượng khác	44.256.612.729	(61.758.016)	47.356.093.263	(2.399.191.017)
	<b>181.364.966.231</b>	<b>(61.758.016)</b>	<b>176.768.699.127</b>	<b>(2.583.428.857)</b>

Tại Chi nhánh do giả định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 31/12/2024, do đó việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi giảm trực tiếp vào giá gốc khoản nợ phải thu, không phản ánh dự phòng nợ phải thu khó đòi đã trích lập lũy kế tại thời điểm 31/12/2024 (Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 09).

<sup>(1)</sup> Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 37b.



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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>200.999.662</b>	<b>-</b>	<b>200.999.662</b>	<b>(200.999.662)</b>
- Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Formtek	200.999.662	-	200.999.662	(200.999.662)
<b>Bên khác</b>	<b>15.522.086.773</b>	<b>-</b>	<b>17.607.822.048</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây lắp CDH Hà Nội	3.216.923.076	-	3.216.923.076	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Xuất nhập khẩu Gia Hưng	2.343.178.838	-	2.343.178.838	-
- Công ty Luật TNHH ALB & Partners	1.658.400.000	-	1.658.400.000	-
- Các đối tượng khác	8.303.584.859	-	10.389.320.134	-
	<b>15.723.086.435</b>	<b>-</b>	<b>17.808.821.710</b>	<b>(200.999.662)</b>

Tại Chi nhánh do giá định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 31/12/2024, do đó việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi giảm trực tiếp vào giá gốc khoản nợ phải thu, không phản ánh dự phòng nợ phải thu khó đòi đã trích lập lũy kế tại thời điểm 31/12/2024 (Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 09).

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	01/01/2024	Trong năm		31/12/2024
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>				
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	20.200.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	20.200.000.000
- Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	38.000.000.000	-	10.000.000.000	28.000.000.000
- Công ty Cổ phần Greenpan	13.200.000.000	4.600.000.000	2.000.000.000	15.800.000.000
- Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	10.490.275.882	-	1.824.000.000	8.666.275.882
	<b>81.890.275.882</b>	<b>5.600.000.000</b>	<b>14.824.000.000</b>	<b>72.666.275.882</b>

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn:

Hợp đồng cho vay	Thời hạn	Lãi suất	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico</b>			<b>20.200.000.000</b>	<b>20.200.000.000</b>
Hợp đồng cho vay số 20221104-2/HĐCV-SRF-ENC ngày 04/11/2022	Theo từng lần nhận nợ	Lãi suất thay đổi định kỳ theo thông báo của bên cho vay	3.700.000.000	3.700.000.000
Hợp đồng cho vay số 20230707/HĐCV-SRF-ENC ngày 07/07/2023	Theo từng lần nhận nợ	Lãi suất thay đổi định kỳ theo thông báo của bên cho vay	4.500.000.000	4.500.000.000
Hợp đồng cho vay số 20230307/HĐCV-SRF-ENC ngày 07/03/2023	Theo từng lần nhận nợ	Lãi suất thay đổi định kỳ theo thông báo của bên cho vay	12.000.000.000	12.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu</b>			<b>28.000.000.000</b>	<b>38.000.000.000</b>
Hợp đồng cho vay số 01-2022/HĐCV-SRF-ARC ngày 16/11/2022	Theo từng lần nhận nợ	Lãi suất thay đổi định kỳ theo thông báo của bên cho vay	3.500.000.000	13.500.000.000
Hợp đồng cho vay số 01-2023/HĐCV/SRF-ARC ngày 05/01/2023	Theo từng lần nhận nợ	Lãi suất thay đổi định kỳ theo thông báo của bên cho vay	24.500.000.000	24.500.000.000
<b>Công ty Cổ phần GreenPan</b>			<b>15.800.000.000</b>	<b>13.200.000.000</b>
Hợp đồng cho vay số 022022/HĐCV-SRF-GNP ngày 30/12/2022	Theo từng lần nhận nợ	Lãi suất thay đổi định kỳ theo thông báo của bên cho vay	10.000.000.000	10.000.000.000
Hợp đồng cho vay số 062023/HĐCV-SRF-GNP ngày 25/07/2023	Theo từng lần nhận nợ	Lãi suất thay đổi định kỳ theo thông báo của bên cho vay	2.300.000.000	3.200.000.000
Hợp đồng cho vay số 23102024/HĐCV/SRF-GPN ngày 23/10/2024	Theo từng lần nhận nợ	Lãi suất thay đổi định kỳ theo thông báo của bên cho vay	3.500.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Phoenix Energy &amp; Automation</b>			<b>8.666.275.882</b>	<b>10.490.275.882</b>
Biên bản thỏa thuận chuyển nợ phải thu khách hàng gốc và lãi phạt chậm thanh toán thành khoản cho vay năm 2023	Theo từng lần nhận nợ	Lãi suất thay đổi định kỳ theo thông báo của bên cho vay	8.666.275.882	10.490.275.882
			<b>72.666.275.882</b>	<b>81.890.275.882</b>

Công ty cho các bên liên quan vay để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Các khoản cho vay của Công ty được đảm bảo tín chấp.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	7.574.439.552	-	5.924.010.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.777.294.680	-	8.158.097.110	-
Tạm ứng	745.536.862	-	1.562.094.717	-
Ký cược, ký quỹ	630.773.376	-	779.773.376	-
Phải thu khác	11.859.944.357	-	16.042.131.732	-
	<b>30.587.988.827</b>	<b>-</b>	<b>32.466.106.935</b>	<b>-</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<b>Bên liên quan</b>	<b>25.408.713.764</b>	<b>-</b>	<b>25.659.897.664</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	6.358.775.015	-	13.229.921.076	-
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	11.750.027.421	-	9.396.681.072	-
Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	1.073.548.171	-	470.923.453	-
Công ty Cổ phần Greenpan	3.142.166.262	-	1.703.537.754	-
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	3.022.974.018	-	49.597.988	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Seareal	61.222.877	-	18.413.527	-
Thành viên Hội đồng Quản trị	-	-	790.822.794	-
<b>Bên khác</b>	<b>5.179.275.063</b>	<b>-</b>	<b>6.806.209.271</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Hoá chất và Công nghệ nước Quốc tế	1.874.307.825	-	658.643.288	-
Phải thu các Ngân hàng Thương mại lãi tiền gửi	144.000.000	-	494.520.546	-
Các đối tượng khác	3.160.967.238	-	5.653.045.437	-
	<b>30.587.988.827</b>	<b>-</b>	<b>32.466.106.935</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>Chi tiết theo nội dung</b>				
Ký cược, ký quỹ	34.000.000	-	1.362.640.000	-
	<b>34.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.362.640.000</b>	<b>-</b>



9 . NỢ XẤU

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<i>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</i>				
Phải thu của khách hàng	96.825.530.879	9.170.028.500	103.167.531.088	6.648.357.659
Công ty Cổ phần Xây dựng Công Nghiệp <sup>(i)</sup>	84.360.709.259	-	84.360.709.259	-
Công ty TNHH I.V.C	1.536.503.127	-	5.121.677.090	-
Các đối tượng khác	10.928.318.493	9.170.028.500	13.685.144.739	6.648.357.659
Trả trước cho người bán	138.945.300	-	339.944.962	-
Các đối tượng khác	138.945.300	-	339.944.962	-
	<u>96.964.476.179</u>	<u>9.170.028.500</u>	<u>103.507.476.050</u>	<u>6.648.357.659</u>

(i) Tại Chi nhánh do giá định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 31/12/2024, giá trị dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi này đã được ghi giảm trực tiếp vào giá gốc khoản nợ phải thu. Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 37a.

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	44.275.614.696	-	26.865.239.396	-
	<u>44.275.614.696</u>	<u>-</u>	<u>26.865.239.396</u>	<u>-</u>

(\*) Thông tin chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo dự án như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dự án Hải Đăng City Giai đoạn 2 (THE ZEI)	9.761.188.711	9.584.312.670
Công trình Khu dân cư Gateway	8.921.838.121	8.686.833.794
Công trình Khách sạn Radisson Blu	6.486.761.409	6.441.731.409
Công trình Hyatt Regency Hồ Tràm	15.368.903.274	-
Các dự án khác	3.736.923.181	2.152.361.523
	<u>44.275.614.696</u>	<u>26.865.239.396</u>

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>26.769.802.012</b>	<b>26.769.802.012</b>
Đầu tư xây dựng dở dang Căn hộ Marina Square Phú Quốc	13.704.464.512	13.704.464.512
Đầu tư xây dựng dở dang Căn hộ Hilton Đà Nẵng	13.065.337.500	13.065.337.500
<b>Mua sắm tài sản cố định</b>	<b>108.500.000</b>	<b>77.500.000</b>
Mua tài sản khác	108.500.000	77.500.000
	<b><u>26.878.302.012</u></b>	<b><u>26.847.302.012</u></b>

Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>26.847.302.012</b>	<b>26.815.802.012</b>
Mua sắm trong năm	31.000.000	102.340.958
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	-	(70.840.958)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>26.878.302.012</u></b>	<b><u>26.847.302.012</u></b>

**12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Phương tiện vận tài, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	5.552.124.545	2.654.397.359	8.206.521.904
- Thanh lý, nhượng bán	(2.244.100.000)	-	(2.244.100.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>3.308.024.545</u></b>	<b><u>2.654.397.359</u></b>	<b><u>5.962.421.904</u></b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	3.979.918.277	2.216.682.950	6.196.601.227
- Khấu hao trong năm	243.992.611	281.686.632	525.679.243
- Thanh lý, nhượng bán	(2.244.100.000)	-	(2.244.100.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>1.979.810.888</u></b>	<b><u>2.498.369.582</u></b>	<b><u>4.478.180.470</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	1.572.206.268	437.714.409	2.009.920.677
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b><u>1.328.213.657</u></b>	<b><u>156.027.777</u></b>	<b><u>1.484.241.434</u></b>

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.224.240.338 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.937.797.359 VND.

(\*) Tại Chi nhánh do giá định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 31/12/2024, do đó việc tính khấu hao tài sản cố định được ghi giảm trực tiếp vào giá trị ghi sổ của tài sản cố định, không phản ánh hao mòn lũy kế tại thời điểm 31/12/2024 (Trong đó, nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.720.561.303 VND).

### 13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

-Tại văn phòng Công ty, tài sản cố định vô hình của Công ty là các phần mềm máy tính có Nguyên giá và Hao mòn lũy kế tại thời điểm 31/12/2024 lần lượt là 1.915.549.218 VND và 1.869.232.800 VND (tại thời điểm 01/01/2024 lần lượt là 1.915.549.218 VND và 1.806.568.980 VND. Trong đó khấu hao phát sinh trong năm 2024 là 62.663.820 VND).

- Tại Chi nhánh do giá định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 31/12/2024, do đó việc tính khấu hao tài sản cố định được ghi giảm trực tiếp vào giá trị ghi sổ của tài sản cố định, không phản ánh hao mòn lũy kế tại thời điểm 31/12/2024 (Trong đó, nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 248.648.000 VND).

### 14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	19.405.922	72.064.435
- Chi phí bảo hiểm	203.198.806	127.583.509
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	168.311.284	579.804.208
	<b>390.916.012</b>	<b>779.452.152</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí tư vấn quản trị nhân sự	94.444.436	161.111.108
	<b>94.444.436</b>	<b>161.111.108</b>

### 15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>75.275.072.771</b>	<b>75.275.072.771</b>	<b>93.824.569.563</b>	<b>93.824.569.563</b>
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	70.312.733.264	70.312.733.264	61.228.815.078	61.228.815.078
- Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	4.959.589.507	4.959.589.507	32.593.004.485	32.593.004.485
- Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	2.750.000	2.750.000	2.750.000	2.750.000
<b>Bên khác</b>	<b>118.298.557.773</b>	<b>118.298.557.773</b>	<b>126.411.638.509</b>	<b>126.411.638.509</b>
- System Logistics S.P.A.	14.761.555.170	14.761.555.170	14.912.083.800	14.912.083.800
- Công ty TNHH Xây dựng và Xây lắp điện Thế Minh	11.081.998.155	11.081.998.155	11.231.998.155	11.231.998.155
- Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Việt Nam	9.678.950.681	9.678.950.681	9.678.950.681	9.678.950.681
- Các đối tượng khác	82.776.053.767	82.776.053.767	90.588.605.873	90.588.605.873
	<b>193.573.630.544</b>	<b>193.573.630.544</b>	<b>220.236.208.072</b>	<b>220.236.208.072</b>



16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>101.284.771</b>	<b>1.433.256.113</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	-	1.433.256.113
Công ty Cổ phần Greenpan	101.284.771	-
<b>Bên khác</b>	<b>24.569.358.008</b>	<b>26.659.532.296</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Á Khánh Hoà	18.967.583.007	18.967.583.007
Công ty Cổ phần Sài Gòn Cam Ranh	4.758.953.650	4.758.953.650
Các đối tượng khác	842.821.351	2.932.995.639
	<b><u>24.670.642.779</u></b>	<b><u>28.092.788.409</u></b>



17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	10.560.179	18.157.874	(113.333.278)	157.464.015	263.199.598	-
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	-	-	10.418.436	19.120.053	8.701.617	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	298.604.768	832.953.252	868.170.192	98.835.073	362.222.901
Thuế Thu nhập cá nhân	-	356.374.298	1.723.666.538	1.778.133.553	-	301.907.283
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	611.207.985	611.207.985	-	-
	<b>10.560.179</b>	<b>673.136.940</b>	<b>3.068.912.933</b>	<b>3.438.095.798</b>	<b>370.736.288</b>	<b>664.130.184</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay	15.420.433	42.367.436
Chi phí trích trước tại các công trình (*)	9.906.717.353	26.685.669.325
Chi phí phải trả khác	320.000.000	377.739.969
	<b>10.242.137.786</b>	<b>27.105.776.730</b>

(\*) Chi tiết Chi phí trích trước theo từng Công trình:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dự án kho khô Bình Định	-	5.840.172.820
Dự án Regent Phú Quốc	6.669.005.087	5.310.424.720
Dự án Rivana - Lắp đặt thiết bị hệ thống điện và cấp thoát nước công trình	-	4.547.960.767
Dự án Vinamilk Tiên Sơn Kho Khô	-	1.600.597.404
Dự án khác	3.237.712.266	9.386.513.614
	<b>9.906.717.353</b>	<b>26.685.669.325</b>

**19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
Phải trả các khoản KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	827.868.123	784.635.823
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	596.400.800	596.400.800
Phải trả lãi vay	7.194.731.941	3.218.427.478
Phải trả các đội thi công của Công ty	3.068.339.333	4.442.716.915
Phải trả các khoản thu hộ	1.003.893.372	769.183.231
Phải trả người lao động tiền trợ cấp thôi việc	1.578.637.710	1.766.555.419
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.439.024.046	3.019.208.322
	<b>17.708.895.325</b>	<b>14.597.127.988</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	4.981.730.333	3.367.561.815
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	2.462.022.352	183.131.489
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	288.000.000	196.000.000
Công ty Cổ phần Greenpan	174.000.000	237.274.254
Thành viên Ban Tổng Giám đốc	-	447.131.250
Phải trả các đội thi công của Công ty	3.068.339.333	4.442.716.915
Phải trả các Cổ đông tiền Cổ tức	596.400.800	596.400.800
Phải trả các Ngân hàng tiền lãi vay	-	65.917.405
Phải trả người lao động tiền trợ cấp thôi việc	1.578.637.710	1.766.555.419
Các đối tượng khác	4.559.764.797	3.294.438.641
	<b>17.708.895.325</b>	<b>14.597.127.988</b>



20 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>50.211.473.234</b>	<b>50.211.473.234</b>	<b>63.292.127.001</b>	<b>53.119.673.621</b>	<b>60.383.926.614</b>	<b>60.383.926.614</b>
<b>Tổ chức tín dụng</b>	<b>21.730.490.234</b>	<b>21.730.490.234</b>	<b>28.191.542.048</b>	<b>36.886.773.621</b>	<b>13.035.258.661</b>	<b>13.035.258.661</b>
- Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh	9.724.581.570	9.724.581.570	5.726.841.372	15.451.422.942	-	-
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	12.005.908.664	12.005.908.664	22.464.700.676	21.435.350.679	13.035.258.661	13.035.258.661
<b>Bên liên quan</b>	<b>28.480.983.000</b>	<b>28.480.983.000</b>	<b>35.100.584.953</b>	<b>16.232.900.000</b>	<b>47.348.667.953</b>	<b>47.348.667.953</b>
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	15.538.580.433	15.538.580.433	9.149.884.953	480.000.000	24.208.465.386	24.208.465.386
- Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	12.379.560.341	12.379.560.341	25.950.700.000	15.752.900.000	22.577.360.341	22.577.360.341
- Công ty Cổ phần Greenpan	562.842.226	562.842.226	-	-	562.842.226	562.842.226
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>288.000.000</b>	<b>288.000.000</b>	<b>288.000.000</b>	<b>288.000.000</b>	<b>288.000.000</b>	<b>288.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	288.000.000	288.000.000	288.000.000	288.000.000	288.000.000	288.000.000
	<b>50.499.473.234</b>	<b>50.499.473.234</b>	<b>63.580.127.001</b>	<b>53.407.673.621</b>	<b>60.671.926.614</b>	<b>60.671.926.614</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
<b>Tổ chức tín dụng</b>	<b>1.055.000.000</b>	<b>1.055.000.000</b>	<b>-</b>	<b>288.000.000</b>	<b>767.000.000</b>	<b>767.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	1.055.000.000	1.055.000.000	-	288.000.000	767.000.000	767.000.000
<b>Bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>
- Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	-	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000
	<b>1.055.000.000</b>	<b>1.055.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>288.000.000</b>	<b>15.767.000.000</b>	<b>15.767.000.000</b>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(288.000.000)	(288.000.000)	(288.000.000)	(288.000.000)	(288.000.000)	(288.000.000)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	<b>767.000.000</b>	<b>767.000.000</b>			<b>15.479.000.000</b>	<b>15.479.000.000</b>

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

Hợp đồng vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024 VND
<b>Tổ chức tín dụng</b>					<b>13.035.258.661</b>
<b>Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn</b>					<b>13.035.258.661</b>
- Hợp đồng cấp tín dụng số HCM2023867439/HĐCTD ngày 03/03/2023 và các phụ lục hợp đồng về gia hạn thời gian cho vay	Theo từng Khế ước nhận nợ	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	13.035.258.661
<b>Tổ chức khác là các bên liên quan</b>					<b>47.348.667.953</b>
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico (Searefico E&amp;C)</b>					<b>24.208.465.386</b>
- Hợp đồng số 20221212/HĐCV-ENC-SRF ngày 12/12/2022					4.158.380.433
- Hợp đồng số 20221215/HĐCV-ENC-SRF ngày 15/12/2022					75.000.000
- Hợp đồng số 20221223/HĐCV-ENC-SRF ngày 23/12/2022					91.000.000
- Hợp đồng số 20221227/HĐCV-ENC-SRF ngày 27/12/2022					15.000.000
- Hợp đồng số 20230104/HĐCV-ENC-SRF ngày 04/01/2023	Lãi suất thay đổi định kỳ theo thông báo của bên cho vay	09 tháng kể từ ngày giải ngân đối với từng khoản vay (Tự động gia hạn nếu không có văn bản thay thế)	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp	3.602.000.000
- Hợp đồng số 20230401/HĐCV-ENC-SRF ngày 01/04/2023					7.117.200.000
- Hợp đồng số 20240701/HĐCV-ENC-SRF ngày 01/07/2024					380.000.000
- Hợp đồng số 20241001/HĐCV-ENC-SRF ngày 01/10/2024					8.769.884.953

**Công ty Cổ phần Searefico**

253 Hoàng Văn Thụ, Phường 02, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính riêng**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Hợp đồng vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024
					<b>VND</b>
<b>Công ty Cổ phần Cơ Điện lạnh Searee (Searee)</b>					<b>22.577.360.341</b>
- Hợp đồng nguyên tắc ngày 01/09/2022	Lãi suất thay đổi định kỳ theo thông báo của bên cho vay	09 tháng (Tự động gia hạn nếu không có văn bản thay thế)	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp	22.577.360.341
<b>Công ty Cổ phần Greenpan</b>					<b>562.842.226</b>
- Hợp đồng cho vay nội bộ ngày 30/12/2021	Lãi suất thay đổi định kỳ theo thông báo của bên cho vay	12 tháng (Tự động gia hạn nếu không có văn bản thay thế)	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp	562.842.226
					<b>60.383.926.614</b>

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

Hợp đồng vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024
					<b>VND</b>
<b>Tổ chức tín dụng</b>					<b>767.000.000</b>
<b>Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn</b>					<b>767.000.000</b>
- Hợp đồng tín dụng số HCM20231160884/HDTD ngày 06/09/2023	Lãi suất thả nổi	48 tháng	Tài trợ chi phí mua sắm Tài sản cố định	Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay theo Hợp đồng thế chấp số HCM20231261405/HĐ TC ngày 06/09/2023	767.000.000
<b>Tổ chức khác là các bên liên quan</b>					<b>15.000.000.000</b>
<b>Công ty Cổ phần Cơ Điện lạnh Searee (Searee)</b>					<b>15.000.000.000</b>
- Hợp đồng cho vay dài hạn nội bộ ngày 02/07/2024	Từ 7,00%/năm đến 8,75%/năm	13 tháng (Tự động tái tục khi đến hạn)	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp	15.000.000.000
					<b>15.767.000.000</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					(288.000.000)
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>					<b>15.479.000.000</b>

(\*) Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác đã được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.



**21 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
a) <b>Ngắn hạn</b>		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	280.894.525
	<u>-</u>	<u>280.894.525</u>
b) <b>Dài hạn</b>		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.571.821.750	1.876.811.750
	<u>1.571.821.750</u>	<u>1.876.811.750</u>

**22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	355.667.800.000	284.019.059	(29.238.407.099)	5.427.578.589	43.297.895.148	375.438.885.697
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	1.320.464.443	1.320.464.443
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>355.667.800.000</b>	<b>284.019.059</b>	<b>(29.238.407.099)</b>	<b>5.427.578.589</b>	<b>44.618.359.591</b>	<b>376.759.350.140</b>
Số dư đầu năm nay	355.667.800.000	284.019.059	(29.238.407.099)	5.427.578.589	44.618.359.591	376.759.350.140
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	8.996.265.669	8.996.265.669
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>355.667.800.000</b>	<b>284.019.059</b>	<b>(29.238.407.099)</b>	<b>5.427.578.589</b>	<b>53.614.625.260</b>	<b>385.755.615.809</b>

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
- Taisei Oncho Co., Ltd	25,05	89.094.560.000	25,05	89.094.560.000
- Công ty TNHH Kỹ thuật và Xây dựng Sanyo Việt Nam	20,10	71.500.000.000	20,10	71.500.000.000
- Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	12,84	45.672.000.000	12,84	45.672.000.000
- Bà Nguyễn Thị Hồng	5,22	18.572.710.000	5,22	18.572.710.000
- Vốn góp của đối tượng khác	31,79	113.028.530.000	31,79	113.028.530.000
- Cổ phiếu quỹ	5,00	17.800.000.000	5,00	17.800.000.000
	<b>100,00</b>	<b>355.667.800.000</b>	<b>100,00</b>	<b>355.667.800.000</b>

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	355.667.800.000	355.667.800.000
- Vốn góp cuối năm	355.667.800.000	355.667.800.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	596.400.800	596.400.800
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	<u>596.400.800</u>	<u>596.400.800</u>
d) Cổ phần	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	35.566.780	35.566.780
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	35.566.780	35.566.780
- Cổ phần phổ thông	35.566.780	35.566.780
Số lượng cổ phần được mua lại	(1.780.000)	(1.780.000)
- Cổ phần phổ thông	(1.780.000)	(1.780.000)
Số lượng cổ phần đang lưu hành	37.346.780	37.346.780
- Cổ phần phổ thông	37.346.780	37.346.780
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		
e) Các quỹ công ty	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	5.427.578.589	5.427.578.589
	<u>5.427.578.589</u>	<u>5.427.578.589</u>

## 23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

### a) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký hợp đồng thuê mặt bằng văn phòng tại tầng 20 Toà nhà TTC, 253 Đường Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng với mục đích làm văn phòng với tổng diện tích thuê là 169,35 m<sup>2</sup>. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 05 năm từ ngày 23/11/2023. Vào ngày 31/12/2024, tổng số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	1.161.247.848	1.105.951.692
Trên 1 năm đến 5 năm	3.843.873.792	5.005.121.640
b) Ngoại tệ các loại	31/12/2024	01/01/2024
Đồng đô la Mỹ (USD)	6.089,03	6.128,63



c) Nợ khó đòi đã xử lý	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Các đối tượng khác	1.439.986.456	1.439.986.456
	<b>1.439.986.456</b>	<b>1.439.986.456</b>

**24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	-	917.505.019
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	10.785.934.209	14.033.290.309
Doanh thu hợp đồng xây dựng	11.188.519.672	80.839.947.412
	<b>21.974.453.881</b>	<b>95.790.742.740</b>
<b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 39)</i>	<b>10.785.934.209</b>	<b>14.436.095.356</b>

**25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	919.759.621
Giá vốn của các hợp đồng xây dựng	15.076.226.150	79.350.746.267
	<b>15.076.226.150</b>	<b>80.270.505.888</b>
<b>Trong đó: Mua dịch vụ từ các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 39)</i>	<b>7.137.636.605</b>	<b>72.733.241.450</b>

**26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	6.576.928.150	15.536.569.846
Chiết khấu thanh toán	507.225.177	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.217.254.537	4.916.010.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	201.216.392	-
	<b>15.502.624.256</b>	<b>20.452.579.846</b>
<b>Trong đó: Nhận từ các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 39)</i>	<b>12.467.221.827</b>	<b>12.638.109.771</b>

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.141.207.397	10.325.300.212
Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	66.473.143	862.111.405
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	519.129.240
Dự phòng/ (Hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	(1.900.000.000)	1.900.000.000
Chi phí tài chính khác	820.974	-
	<b>3.308.501.514</b>	<b>13.606.540.857</b>
<b>Trong đó: Chi trả cho các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 39)</i>	<b>3.976.304.463</b>	<b>4.093.802.133</b>

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	125.404.738	128.754.446
Chi phí nhân công	11.787.193.452	15.100.150.854
Chi phí khấu hao tài sản cố định	588.343.063	657.243.969
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	(2.722.670.503)	469.884.570
Thuế, phí, và lệ phí	2.211.580	4.150.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.141.179.845	6.088.566.013
Chi phí khác bằng tiền	486.926.545	267.447.313
	<b>18.408.588.720</b>	<b>22.716.197.165</b>
<b>Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 39)</i>	<b>1.148.694.691</b>	<b>-</b>

29 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	400.000.000	-
Thu nhập từ chuyển nhượng nợ phải thu khó đòi tại chi nhánh	6.342.000.209	-
Thu phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	3.987.278.042	717.334.014
Xử lý nợ phải trả theo các Biên bản xác nhận giảm trừ	518.242.720	2.638.977.303
Thu nhập khác	193.610.824	184.559.099
	<b>11.441.131.795</b>	<b>3.540.870.416</b>
<b>Trong đó: Thu nhập từ các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 39)</i>	<b>1.683.429.736</b>	<b>298.085.772</b>

**30 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Các khoản bị phạt	2.234.374.667	267.204.685
Chi phí khác	301.960	1.523.082
	<b><u>2.234.676.627</u></b>	<b><u>268.727.767</u></b>

**31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Trụ sở chính	488.284.559	379.885.633
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Chi nhánh	344.668.693	-
	<b><u>832.953.252</u></b>	<b><u>379.885.633</u></b>

**32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.244.582.169	2.466.453.418
Khoản hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	(60.998.000)	(1.221.871.249)
	<b><u>1.183.584.169</u></b>	<b><u>1.244.582.169</u></b>

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	60.998.000	1.221.871.249
	<b><u>60.998.000</u></b>	<b><u>1.221.871.249</u></b>

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, chủ yếu liên quan đến lãi vay vượt mức 30% EBITDA và chi phí dự phòng phải trả trợ cấp thôi việc chưa phát sinh chi trả.



c) Các khoản lỗ tính thuế chưa chắc chắn khả năng được sử dụng trong tương lai

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Chi nhánh như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của Cơ quan thuế	Lỗ tính thuế	Số lỗ tính thuế bị mất	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
		VND	VND	VND
Năm 2021	Chưa thanh tra	3.417.794.075	3.417.794.075	-
Năm 2022	Chưa thanh tra	107.408.859.750	107.408.859.750	-
Năm 2023	Chưa thanh tra	177.524.288	177.524.288	-

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng chi nhánh có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng này là chưa chắc chắn do chi nhánh dự kiến sẽ đóng cửa trong tương lai gần. Do đó, Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong báo cáo tài chính này liên quan đến các khoản lỗ tính thuế nêu trên.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	767.889.944	9.642.626.473
Chi phí nhân công	14.160.106.908	15.191.226.233
Chi phí khấu hao tài sản cố định	588.343.063	668.992.849
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.889.900.729	72.674.450.468
Chi phí khác bằng tiền	3.211.620.029	303.207.954
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(2.722.670.503)	469.884.570
	<b>50.895.190.170</b>	<b>98.950.388.547</b>

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động tỷ giá hối đoái, lãi suất.

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị...

**Rủi ro về lãi suất:**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	817.436.103	-	-	817.436.103
Phải thu khách hàng, phải thu khác	211.891.197.042	34.000.000	-	211.925.197.042
Các khoản cho vay	97.666.275.882	-	-	97.666.275.882
	<b>310.374.909.027</b>	<b>34.000.000</b>	<b>-</b>	<b>310.408.909.027</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.039.818.643	-	-	9.039.818.643
Phải thu khách hàng, phải thu khác	206.651.377.205	1.362.640.000	-	208.014.017.205
Các khoản cho vay	111.890.275.882	-	-	111.890.275.882
	<b>327.581.471.730</b>	<b>1.362.640.000</b>	<b>-</b>	<b>328.944.111.730</b>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
Vay và nợ	60.671.926.614	15.479.000.000	-	76.150.926.614
Phải trả người bán, phải trả khác	211.282.525.869	-	-	211.282.525.869
Chi phí phải trả	10.242.137.786	-	-	10.242.137.786
	<b>282.196.590.269</b>	<b>15.479.000.000</b>	<b>-</b>	<b>297.675.590.269</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Vay và nợ	50.499.473.234	767.000.000	-	51.266.473.234
Phải trả người bán, phải trả khác	234.833.336.060	-	-	234.833.336.060
Chi phí phải trả	27.105.776.730	-	-	27.105.776.730
	<b>312.438.586.024</b>	<b>767.000.000</b>	<b>-</b>	<b>313.205.586.024</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### 36 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	78.292.127.001	107.567.180.138
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	53.407.673.621	210.388.958.363

### 37 THÔNG TIN KHÁC

#### a) Tranh chấp hợp đồng thi công tại Khu du lịch sinh thái thể thao biển Hội An

Công ty Cổ phần Searefico do Chi nhánh Cơ điện lạnh Đà Nẵng (gọi tắt là "SEAREFICO") làm đại diện và Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (gọi tắt là "DESCON") đã ký và thực hiện 03 (ba) hợp đồng thi công công trình xây dựng tại Dự án Khu du lịch sinh thái thể thao biển Hội An do Công ty Cổ phần Tri Việt Hội An làm Chủ đầu tư. Theo các hợp đồng giao thầu và phụ lục đã ký kết, SEAREFICO sẽ cung cấp thiết bị và thi công lắp đặt hệ thống cơ điện cho các hạng mục tại dự án. SEAREFICO đã hoàn thành thi công theo yêu cầu và bàn giao cho DESCON theo đúng thỏa thuận với tổng giá trị thi công là 155.543.094.592 VND (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng 10%). DESCON đã thanh toán cho SEAREFICO với tổng số tiền là 71.582.977.896 VND (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng 10%), giá trị còn lại 83.960.119.696 VND đến nay DESCON vẫn chưa thanh toán.

Ngày 01/06/2022, Công ty Luật TNHH ALB & Partners (gọi tắt là "ALB & Partners") là đại diện của SEAREFICO đã nộp hồ sơ khởi kiện DESCON tại Tòa án nhân dân Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh để yêu cầu thanh toán công nợ phát sinh từ các hợp đồng thi công tại Dự án Khu du lịch sinh thái thể thao biển Hội An. Theo Bản án sơ thẩm số 301/2022/KDTM-ST ngày 30/09/2022, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của SEAREFICO, buộc DESCON có nghĩa vụ thanh toán cho SEAREFICO số tiền nợ gốc các hợp đồng là 83.960.119.696 VND và tiền lãi chậm trả phát sinh. Ngoài ra, DESCON phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các hợp đồng đã ký kết kể từ ngày tiếp theo sau ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong.



Ngày 22/03/2023, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 1505/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo Bản án sơ thẩm số 301/2022/KDTM-ST ngày 30/09/2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh đối với DESCON.

Tổng số tiền gốc mà DESCON còn phải thanh toán cho SEAREFICO đến ngày 31/12/2024 là 83.960.119.696 VND (chưa bao gồm tiền lãi chậm trả phát sinh và tiền lãi thi hành án).

**b) Tranh chấp hợp đồng thi công tại Dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire (Cocobay)**

Công ty Cổ phần Searefico do Chi nhánh Cơ điện lạnh Đà Nẵng (gọi tắt là "SEAREFICO") làm đại diện và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đô (gọi tắt là "THÀNH ĐÔ") - Chủ đầu tư Dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire (Cocobay), đã ký và thực hiện 02 (hai) hợp đồng thi công công trình xây dựng tại dự án.

Ngày 07/09/2022, Công ty Luật TNHH ALB & Partners (gọi tắt là "ALB & Partners") là đại diện của SEAREFICO đã nộp hồ sơ khởi kiện THÀNH ĐÔ tại Tòa án nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng để yêu cầu thanh toán công nợ phát sinh từ các hợp đồng thi công tại dự án. Ngày 02/06/2023, Tòa án nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2023/QĐST-KDTM, theo đó THÀNH ĐÔ có nghĩa vụ thanh toán cho SEAREFICO tổng số tiền nợ gốc là 15.761.138.801 VND.

Ngày 18/08/2023, Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng đã ban hành Quyết định số 567/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo Quyết định số 09/2023/QĐST-KDTM ngày 02/06/2023 của Tòa án nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng đối với THÀNH ĐÔ. Ngày 27/10/2023, THÀNH ĐÔ đã thanh toán cho SEAREFICO số tiền 5.912.573.878 VND.

Tổng số tiền mà THÀNH ĐÔ còn phải thanh toán cho SEAREFICO đến ngày 31/12/2024 là 9.848.564.923 VND (chưa bao gồm tiền lãi thi hành án).

**c) Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu ("Arico")**

Ngày 19/12/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/NQ/SRF/HDQT về việc chuyển nhượng 51% cổ phần Công ty đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu cho Hoshizaki SouthEast Asia Holdings Pte., Ltd và Hoshizaki VietNam Corporation. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, các bên đã ký kết chính thức thỏa thuận chuyển nhượng.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

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

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Taisei Oncho Co., Ltd	Cổ đồng góp vốn
Công ty TNHH Kỹ thuật và Xây dựng Sanyo Việt Nam	Cổ đồng góp vốn
Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	Cổ đồng góp vốn
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Bất động sản Seareal	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Greenpan	Công ty con gián tiếp

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Quang Phú  
Công ty TNHH SEA MH Solar  
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Formtek

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc  
và Ban Kiểm soát

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10.785.934.209</b>	<b>14.436.095.356</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	7.344.245.178	10.563.933.510
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	3.441.689.031	3.872.161.846
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>7.137.636.605</b>	<b>72.733.241.450</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	6.948.883.480	44.043.911.767
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	188.753.125	28.689.329.683
<b>Lãi cho vay</b>	<b>5.465.631.827</b>	<b>7.722.099.771</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	1.459.370.950	1.920.220.865
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	2.334.910.682	3.900.371.864
Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	702.624.718	375.431.288
Công ty Cổ phần Greenpan	968.725.477	1.526.075.754
<b>Cổ tức, Lợi nhuận được chia</b>	<b>7.001.590.000</b>	<b>4.916.010.000</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	7.001.590.000	4.916.010.000
<b>Chi phí lãi vay</b>	<b>3.976.304.463</b>	<b>4.093.802.133</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	1.256.770.530	2.739.473.775
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	2.680.523.416	1.292.054.104
Công ty Cổ phần Greenpan	39.010.517	62.274.254
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>1.148.694.691</b>	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	1.148.694.691	-
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.683.429.736</b>	<b>298.085.772</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	1.683.429.736	-
Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	-	298.085.772

**Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt**

	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Ông Lê Tấn Phước	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	504.000.000	504.000.000
Ông Nguyễn Hữu Thịnh	Thành viên HĐQT	312.500.000	300.000.000
Ông Ryota Fukuda	Thành viên HĐQT	312.500.000	300.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	372.500.000	360.000.000
Ông Yoshihiko Shiotsugu	Thành viên HĐQT	312.500.000	225.000.000
Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh (Bổ nhiệm từ ngày 14/06/2024)	Thành viên HĐQT	312.500.000	-
Ông Nishi Masayuki (Miễn nhiệm từ ngày 31/03/2023)	Thành viên HĐQT	-	75.000.000
Ông Phạm Kyle Anh Tuấn (Miễn nhiệm từ ngày 09/01/2024)	Thành viên HĐQT	-	360.000.000
Ông Nguyễn Khoa Đăng (Bổ nhiệm từ ngày 09/09/2024)	Tổng Giám đốc	462.035.554	-
Ông Vũ Xuân Thức (Miễn nhiệm từ ngày 09/09/2024)	Tổng Giám đốc điều hành	1.087.129.126	1.313.112.192
Ông Trần Đình Mười	Giám đốc phát triển kinh doanh	1.066.874.311	1.229.337.136
Bà Nguyễn Ngọc Điệp (Bổ nhiệm từ ngày 15/11/2024)	Giám đốc nhân sự	368.037.049	-
Ông Nguyễn Kinh Luân (Miễn nhiệm từ ngày 01/06/2024)	Phó Tổng Giám đốc	331.089.153	186.402.692
Ông Đinh Ngọc Triển	Kế toán trưởng	759.836.707	721.360.325

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

**40 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Nguyễn Thành Tâm  
Người lập

Đinh Ngọc Triển  
Kế toán trưởng

Nguyễn Khoa Đăng  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh,  
ngày 27 tháng 03 năm 2025