BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(đã được soát xét)

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO, L=QUẬN TÂN BÌNH, ST=HỒ CHÍ MINH, UID=MST:0301825452
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.09.03 13:34:27+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.0

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 04
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	05
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	06 - 62
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 62

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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 (nay là Sở tài chính 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 25) ngày 14 tháng 01 năm 2026.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ CÁC PHÒNG BAN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông	Lê Tấn Phước	Chủ tịch	
Ông	Nguyễn Khoa Đăng	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 29/05/2026
Ông	Ryota Fukuda	Thành viên	
Bà	Nguyễn Thị Hoàng Anh	Thành viên	
Ông	Tadashi Kono	Thành viên	
Ông	Nguyễn Hữu Thịnh	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 29/05/2026
Ông	Lê Quang Phúc	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 29/05/2026

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
Ông	Ryota Fukuda	Thành viên

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

Các thành viên của Ủy ban Chiến lược bao gồm:

Ông	Lê Tấn Phước	Chủ tịch	
Ông	Nguyễn Khoa Đăng	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 29/05/2026
Bà	Nguyễn Thị Hoàng Anh	Thành viên	
Ông	Lê Quang Phúc	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 29/05/2026

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Ông	Nguyễn Khoa Đăng	Tổng Giám đốc	
Bà	Bùi Thị Lan Oanh	Giám đốc nhân sự	Bổ nhiệm ngày 01/07/2026
Ông	Trần Đình Mười	Giám đốc phát triển kinh doanh	Miễn nhiệm từ ngày 22/01/2026
Ông	Huỳnh Cao Khải	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01/07/2026
Ông	Nguyễn Thành Tâm	Phụ trách kế toán	Miễn nhiệm ngày 01/07/2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này bao gồm:

Ông Lê Tấn Phước - Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty;

Ông Nguyễn Khoa Đăng - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi - Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, chúng tôi 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

Chúng tôi 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 hợp nhất giữa niên độ 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.

Chúng tôi cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

CAM KẾT KHÁC

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Khoa Đăng
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Số: 280826.014/BCTC.HCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Searefico được lập ngày 28 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 62, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

M.S.D.N: 0100111105 - C.T.N.H.H - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đào Trung Thành
Giám đốc kiểm toán
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 4700-2024-002-1
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2026

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam A member of HLB International
aasc.com.vn HÃNG KIỂM TOÁN AASC

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.517.561.673.745**	**1.257.642.649.432**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**75.618.470.648**	**88.469.144.256**
111	1. Tiền		21.456.648.353	25.932.336.286
112	2. Các khoản tương đương tiền		54.161.822.295	62.536.807.970
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**252.727.137.632**	**36.636.408.190**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		252.727.137.632	36.636.408.190
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**602.744.349.371**	**697.871.389.654**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	536.297.940.003	604.287.663.884
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	105.605.739.783	103.221.681.803
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	36.127.142.062	24.349.911.094
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(75.286.472.477)	(33.987.867.127)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**09**	**539.412.197.854**	**401.730.203.778**
141	1. Hàng tồn kho		571.755.679.758	439.672.558.005
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(32.343.481.904)	(37.942.354.227)
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**47.059.518.240**	**32.935.503.554**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	15	3.842.738.944	3.594.349.021
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		40.835.258.198	19.235.272.546
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	2.381.521.098	10.105.881.987

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**422.686.316.351**	**525.361.388.002**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**4.597.816.113**	**1.519.841.953**
215	1. Phải thu dài hạn khác	07	4.597.816.113	1.519.841.953
220	**II. Tài sản cố định**		**177.857.939.079**	**179.083.296.287**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	166.493.375.712	166.863.478.094
222	- *Nguyên giá*		*240.567.842.028*	*237.152.358.984*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(74.074.466.316)*	*(70.288.880.890)*
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	790.241.662	824.599.996
225	- *Nguyên giá*		*1.030.750.000*	*1.030.750.000*
226	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(240.508.338)*	*(206.150.004)*
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	10.574.321.705	11.395.218.197
228	- *Nguyên giá*		*16.669.239.218*	*16.669.239.218*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(6.094.917.513)*	*(5.274.021.021)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**39.771.815.869**	**40.881.727.009**
241	- Nguyên giá		49.034.713.483	49.034.713.483
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(9.262.897.614)	(8.152.986.474)
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**167.702.725.041**	**113.880.120.595**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	167.702.725.041	113.880.120.595
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**2.825.644.800**	**155.089.900.624**
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		2.100.000.000	155.089.900.624
265	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		725.644.800	-
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**29.930.375.449**	**34.906.501.534**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	15	15.813.831.632	16.993.271.890
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	37.a	14.116.543.817	17.913.229.644
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.940.247.990.096**	**1.783.004.037.434**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.486.185.079.447**	**1.340.064.572.897**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.361.537.116.053**	**1.270.469.752.226**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	399.861.970.145	416.827.938.723
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	207.650.685.133	174.416.583.973
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	18	627.300.800	627.300.800
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	19	19.277.579.721	9.044.462.036
315	5. Phải trả người lao động		11.742.479.437	493.077.590
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	66.060.095.620	54.320.467.790
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		3.039.814.211	3.257.717.020
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	21	13.172.735.217	21.862.232.468
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	635.655.837.147	570.099.451.034
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	-	16.270.529.938
323	11. Quỹ khen thưởng phúc lợi		4.448.618.622	3.249.990.854
330	**II. Nợ dài hạn**		**124.647.963.394**	**69.594.820.671**
338	1. Phải trả dài hạn khác	21	4.194.300.000	4.194.300.000
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	76.937.057.385	27.576.545.952
341	3. Cổ phiếu ưu đãi	23	36.229.900.000	36.229.900.000
342	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37.b	5.714.884.259	22.252.969
343	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24	1.571.821.750	1.571.821.750
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**25**	**454.062.910.649**	**442.939.464.537**
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		284.019.059	284.019.059
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		11.879.659.500	8.531.677.000
415	4. Cổ phiếu mua lại của chính mình		(29.238.407.099)	(29.238.407.099)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		5.427.578.589	5.427.578.589
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		28.503.600.628	20.577.111.535
420a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*13.418.189.672*	*599.973.727*
420b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*15.085.410.956*	*19.977.137.808*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	81.538.659.972	81.689.685.453
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.940.247.990.096**	**1.783.004.037.434**

Lê Thị Thanh Loan	Huỳnh Cao Khải	Nguyễn Khoa Đăng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**28**	**649.039.305.172**	**432.718.829.315**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		3.816.000	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**649.035.489.172**	**432.718.829.315**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**29**	**611.441.201.145**	**465.122.717.819**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**37.594.288.027**	**(32.403.888.504)**
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	30	142.281.263.925	192.125.988.515
23	8. Chi phí tài chính	31	37.840.260.706	31.511.452.600
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		*24.341.067.753*	*15.581.807.765*
25	9. Chi phí bán hàng	32	3.963.155.284	421.602.653
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	82.031.994.042	92.762.478.776
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		901.383.936	1.047.057.706
30	**12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**56.941.525.856**	**36.073.623.688**
31	13. Thu nhập khác	34	4.981.289.149	2.400.623.113
32	14. Chi phí khác	35	27.138.277.307	27.683.630.285
40	**15. Lợi nhuận khác**		**(22.156.988.158)**	**(25.283.007.172)**
50	**16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**34.784.537.698**	**10.790.616.516**
51	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36	10.081.454.182	3.949.211.615
52	18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	37.c	9.489.317.117	1.296.987.315
60	**19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**15.213.766.399**	**5.544.417.586**
61	**20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**15.085.410.956**	**4.015.865.638**
62	**21. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát**		**128.355.443**	**1.528.551.948**
70	**22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**38**	**446**	**13**

Lê Thị Thanh Loan	Huỳnh Cao Khải	Nguyễn Khoa Đăng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***34.784.537.698***	***10.790.616.516***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.750.751.392	9.431.300.497
03	- Các khoản dự phòng		35.699.733.027	95.732.469.862
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		180.641.793	(3.948.644)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(128.174.390.102)	(180.322.474.390)
06	- Chi phí đi vay		24.341.067.753	15.581.807.765
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(4.888.218)	-
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***(27.422.546.657)***	***(48.790.228.394)***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		22.292.929.550	(24.294.892.743)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(132.083.121.753)	(138.476.825.775)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		51.429.426.659	208.723.600.958
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		931.050.335	(15.544.761.199)
14	- Chi phí đi vay đã trả		(24.546.656.190)	(15.617.452.242)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.990.291.197)	(5.801.945.735)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.615.007.821)	(1.691.929.804)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(118.004.217.074)***	***(41.494.434.934)***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(62.058.490.044)	(7.782.942.828)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		119.631.272.658	(14.024.236.946)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		(336.447.646.900)	54.011.666.663
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(10.350.000.000)	(131.969.390.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		277.454.659.093	201.151.850.999
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.021.008.155	2.869.377.701
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(9.749.197.038)***	***104.256.325.589***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	500,000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		653.251.200.405	345.221.497.036
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(538.334.302.859)	(363.240.954.102)
35	4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(137.433.336)
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(381.734.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***114.916.897.546***	***(18.038.624.402)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(12.836.516.566)**	**44.723.266.253**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**88.469.144.256**	**83.317.858.506**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(14.157.042)	3.948.644
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**03**	**75.618.470.648**	**128.045.073.403**

Lê Thị Thanh Loan	**Huỳnh Cao Khải**	**Nguyễn Khoa Đăng**
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
		Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 . 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 (nay là Sở tài chính 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 25) ngày 14 tháng 01 năm 2026.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 355.667.800.000 VND VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30/06/2026 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 30/06/2026 là 499 người (tại ngày 01/01/2026 là 469 người).

1.2 . Lĩnh vực kinh doanh

Thi công, lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

1.3 . 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.

1.4 . 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.

1.5 . Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty trong kỳ là 34.784.537.698 VND, tăng mạnh so với kỳ trước. Chủ yếu là do:

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng 216.316.659.857 VND (tương đương tăng 1,5 lần), Giá vốn hàng bán tăng 146.318.483.326 VND (tương đương tăng 1,3 lần) so với cùng kỳ, chủ yếu là do Công ty đẩy mạnh nghiệm thu, quyết toán, xử lý các dự án tồn đọng các dự án còn lại trong kỳ này và Công ty tiếp tục thực hiện các hợp đồng cung cấp thiết bị và thi công lắp đặt đã ký với khách hàng từ các kỳ trước, tiến độ thi công nghiệm thu hoàn thành và bàn giao nhiều hạng mục công trình với khách hàng. Ảnh hưởng từ hoạt động kinh doanh chính dẫn đến lãi gộp tăng 69.998.176.531 VND (tương đương tăng 2,1 lần) so với kỳ trước.

- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 49.844.724.590 VND, chủ yếu là hoạt động chuyển nhượng khoản đầu tư còn lại của Công ty tại Arico giảm so với kỳ trước.

- Chi phí hoạt động tài chính tăng 6.328.808.106 VND, chủ yếu là chi phí lãi vay tăng 8.759.259.988 VND do các Công ty con trong nhóm Công ty tăng nguồn vốn vay để mở rộng hoạt động kinh doanh.

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

1.6 . Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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 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 (nay là Sở tài chính 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026 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 hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

1.7 . Cấu trúc tập đoàn

. Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2026 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico ("Searefico E&C") (1)	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 Bất động sản Seareal ("Seareal")(2)	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation ("Phoenix") (3)	Thành phố Hồ Chí Minh	66,95%	76,95%	Sản xuất, truyền tải, phân phối điện, lắp đặt hệ thống điện
Công ty Cổ phần Greenpan ("Greenpan")(4)	Thành phố Hồ Chí Minh	52,14%	52,50%	Sản xuất vật liệu nhẹ, không nung; tấm PIR chống cháy (polyisocyanurate)
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee ("Searee")(5)	Thành phố Đà Nẵng	71,14%	71,63%	Thi công hệ thống cơ điện lạnh

Thông tin Chi tiết về các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất:

(1) Searefico E&C được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0315937244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 10/10/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 19 tháng 05 năm 2025.

(2) 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 (nay là Sở Tài chính 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 30/06/2026 và tại ngày 01/01/2026 là 63.000.000.000 VND (trong đó Công ty đã góp 63.000.000.000 VND).

(3) Phoenix được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0315869795 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 28/08/2019 và đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 5) ngày 03/10/2025. Công ty nắm quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích trực tiếp tại Phoenix là 66,95%. Ngoài ra, Ông Lê Tấn Phước đã ủy quyền toàn bộ quyền biểu quyết của mình tại Phoenix với tỷ lệ 10% cho Công ty, theo đó Công ty đạt được 76,95% quyền biểu quyết và 66,95% tỷ lệ lợi ích tại Phoenix.

(4) Greenpan được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0314809049 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 28/12/2017 và đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 7) ngày 20/09/2025. Công ty nắm quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua phần vốn góp của Công ty tại Searefico E&C (tại ngày 01/01/2026 thông qua phần vốn góp của Công ty tại Searefico E&C và Seareal). Tại ngày 30/06/2026, Searefico E&C nắm giữ 5.760.561 cổ phiếu tương đương tỷ lệ biểu quyết 52,5%.

(5) Searee được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0401917298 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng (nay là Sở Tài chính Thành phố Đà Nẵng) cấp lần đầu ngày 08 tháng 08 năm 2018, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 17 tháng 10 năm 2025. Công ty nắm quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua phần vốn góp của Công ty tại Searefico E&C. Tại ngày 30/06/2026, Searefico E&C nắm giữ 5.117.633 cổ phiếu, tương đương tỷ lệ biểu quyết lần lượt là 71,63%.

Công ty có các công ty liên kết được hợp nhất báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc tại thời điểm 30/06/2026 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Quang Phú ("Quang Phú")	Thành phố Huế	20,09%	30%	Sản xuất điện
Công ty TNHH Sea MH Solar ("Solar")	Tỉnh Cà Mau	20,09%	30%	Sản xuất điện

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 . Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế 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. Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC từ ngày 01/01/2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh số 46 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

2.4 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

- Trường hợp hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung: khi chuyển công ty con sở hữu gián tiếp thành công ty con sở hữu trực tiếp hoặc ngược lại, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con do thay đổi cơ cấu sở hữu trong công ty con.

2.5 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Dự phòng phải trả
- Ước tính phân bổ chi phí chờ phân bổ
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- Ước tính tỷ lệ phần trăm hoàn thành của doanh thu
- 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.6 . 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 kỳ kế toán do các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.7 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch (là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có 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 hợp nhất giữa niên độ được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi;
- Đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi: không thực hiện đánh giá lại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ 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 hợp nhất giữa niên độ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.8 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi 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.

2.9 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn, giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm công cụ phái sinh.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản đầu tư vào công ty liên kết khác được kế toán theo phương pháp giá gốc.

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

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong kỳ, Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Tập đoàn dừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Phần lãi/(lỗ) từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên kết tại thời điểm ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu cũng được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

- Đối với khoản đầu tư vào Công ty liên kết: nếu giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị hợp lý; 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.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.10 . 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 hợp nhất giữa niên độ 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 khế 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.

2.11 . 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 hợp nhất giữa niên độ 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 của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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 kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.12 . 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 kỳ kế toán.

2.13 . Tài sản cố định và Tài sản cố định thuê tài chính

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 luỹ 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 hợp nhất giữa niên độ trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

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.

2.14 . 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 kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.15 . 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.

2.16 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh của từng kỳ kế toán 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 chờ phân bổ 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.

2.17 . 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 hợp nhất giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.18 . Các khoản phải trả cổ tức

Các khoản phải trả cổ tức (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: 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.

2.19 . 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.

2.20 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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".

2.21 . 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 kỳ kế toán 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 kỳ báo cáo.

2.22 . 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 kỳ kế toán.

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 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

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.

2.23 . 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 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 mua lại của chính Công ty trước ngày Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 có hiệu lực (ngày 01/01/2021) 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 mua lại của chính Công ty sau ngày 01/01/2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu của Công ty.

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.

2.24 . 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 chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. 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 Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 2.12.

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.

2.25 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của sản phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 kỳ 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.

2.26 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- Chi phí lãi tiền vay, chi phí đi vay vốn, lãi mua hàng trả chậm, lãi thuê tài sản thuê tài chính;
- 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.27 . Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.28 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 kỳ kế toán.

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 thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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.

2.29 . 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 tổ chức 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 tổ chức 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 tổ chức này;
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 hợp nhất giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.30 . Thông tin bộ phận

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	424.685.288	367.066.064
Tiền gửi không kỳ hạn	21.031.963.065	25.565.270.222
Các khoản tương đương tiền	54.161.822.295	62.536.807.970
	75.618.470.648	**88.469.144.256**

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản tương đương tiền tại ngày 30/06/2026 như sau:

Tiền gửi không kỳ hạn

	Loại tiền	Cuối kỳ	Đầu năm
		VND	VND
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	8.428.164.674	2.219.851.331
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	VND	3.004.235.300	3.004.235.300
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	3.904.454.474	5.914.871.567
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	2.101.038.871	2.979.116.276
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	1.391.620.389	9.277.405.053
Tiền gửi tại các ngân hàng khác	VND	1.859.968.775	1.596.093.077
Tiền gửi bằng ngoại tệ tại các ngân hàng	USD	342.480.582	573.697.618
		21.031.963.065	**25.565.270.222**

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,10%/năm đến 4,75%/năm. Các khoản tương đương tiền này đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty tại các Ngân hàng thương mại (Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 22).

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**252.727.137.632**	**252.727.137.632**	-	**36.636.408.190**	**36.636.408.190**	-
Tiền gửi có kỳ hạn	252.727.137.632	252.727.137.632	-	36.636.408.190	36.636.408.190	-
Dài hạn	**725.644.800**	**725.644.800**	-	-	-	-
Chứng chỉ tiền gửi	725.644.800	725.644.800	-	-	-	-
	253.452.782.432	**253.452.782.432**	-	**36.636.408.190**	**36.636.408.190**	-

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

Tiền gửi có kỳ hạn

	Kỳ hạn	Lãi suất	Cuối kỳ
			VND
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	6 tháng - 12 tháng	4,60%/năm - 7,00%năm	114.366.471.355
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	3 tháng - 9 tháng	4,50%/năm - 8,50%/năm	80.896.841.595
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	6 tháng	5,50%/năm - 7,80%/năm	25.100.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội	6 tháng	8,20%/năm	25.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	6 tháng	7,40%/ năm	5.100.000.000
Lãi dự thu			2.263.824.682
			252.727.137.632

b) Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
			VND			VND
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu ("Arico")(*)			-	48,62%	48,62%	152.989.900.624
			-			**152.989.900.624**

(*) Ngày 26/03/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 008/NQ/SRF/HĐQT/26 về việc thông qua giao dịch chuyển nhượng 13.530.479 cổ phần, tương ứng 48,616% quyền biểu quyết tại Arico cho Hoshizaki SouthEast Asia Holdings Pte., Ltd. Cùng ngày, Công ty và Hoshizaki SouthEast Asia Holdings Pte., Ltd đã ký Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần Arico. Theo thỏa thuận, Công ty chuyển nhượng toàn bộ 13.530.479 cổ phần, tương ứng 48,616% vốn điều lệ của Arico với tổng giá trị chuyển nhượng là 290.000.000.000 VND. Chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư và giá trị chuyển nhượng đối với số cổ phần nêu trên là 136.108.715.440 VND, chi phí liên quan đến giao dịch chuyển nhượng là 12.545.340.907 VND (thông tin chi tiết về doanh thu và chi phí của hoạt động chuyển nhượng được trình bày tại Thuyết minh số 30 và 31).Tại ngày 22/05/2026, Công ty đã hoàn tất giao dịch này. Sau khi hoàn tất giao dịch, Công ty không còn nắm giữ cổ phần tại Arico.

c) Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày theo phương pháp giá gốc

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Quang Phú(*)	1.200.000.000	1.200.000.000	-	1.200.000.000	1.200.000.000	-
Công ty TNHH Sea MH Solar(*)	900.000.000	900.000.000	-	900.000.000	900.000.000	-
	2.100.000.000	**2.100.000.000**	-	**2.100.000.000**	**2.100.000.000**	-

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong kỳ: xem chi tiết tại Thuyết minh số 45.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong kỳ:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Quang Phú	Thành phố Huế	20,09%	30%	Sản xuất điện
Công ty TNHH Sea MH Solar	Tỉnh Cà Mau	20,09%	30%	Sản xuất điện

(*) Công ty không xác định các khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu do đánh giá các khoản đầu tư này không trọng yếu so với quy mô của Nhóm Công ty.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	**1.248.871.157**	-
- Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	-	-	1.248.871.157	-
Bên khác	**536.297.940.003**	**(72.317.425.371)**	**603.038.792.727**	**(31.012.596.736)**
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình(*)	43.448.820.323	(24.581.445.323)	100.210.955.063	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	7.900.584.940	-	72.905.424.978	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Long An	16.557.965.055	-	20.757.965.055	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Syrena Phú Quốc	16.903.820.960	-	32.188.275.758	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168	29.967.161.406	-	31.967.161.406	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Legend Bay	35.986.600.494	-	-	-
- Công ty TNHH Dự án Hồ Tràm	86.074.491.798	-	-	-
- Công ty Cổ phần Total Parking	30.316.722.790	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Du lịch Mặt Trời Buổi Sáng	68.880.885.988	-	74.352.276.034	-
- Các khách hàng khác	200.260.886.249	(47.735.980.048)	270.656.734.433	(31.012.596.736)
	536.297.940.003	**(72.317.425.371)**	**604.287.663.884**	**(31.012.596.736)**

(*) Ngày 01/06/2026, Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico ("Searefico E&C"), công ty con của Công ty đã ký thỏa thuận về việc hoán đổi một phần nợ gốc với Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình thành cổ phiếu của công ty này. Tổng giá trị công nợ dự kiến được hoán đổi là 37.734.750.000 VND, được hoán đổi thành 3.773.475 cổ phiếu, tương ứng với hoán đổi theo mệnh giá 10.000VND/cổ phiếu. Công ty đã thận trọng đánh giá giá trị có thể thu hồi của khoản công nợ này căn cứ giá đóng cửa của cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình tại ngày 30/06/2026.

Tại Chi nhánh do giả định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 30/06/2026, 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 30/06/2026 (Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 08).

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	**-**	**-**	**7.020.000**	**-**
- Công ty Cổ Phần Đầu tư và Giải pháp Quang Phú	-	-	7.020.000	-
Bên khác	**105.605.739.783**	**(2.355.615.541)**	**103.214.661.803**	**(2.361.838.826)**
- Công ty Cổ phần Cơ khí Thanh Xuân	22.745.855.023	-	18.845.690.440	-
- Công ty TNHH Vinashark	-	-	8.398.009.600	-
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Cơ điện Gia Khánh	6.581.791.745	-	7.467.825.858	-
- Các đối tượng khác	76.278.093.015	(2.355.615.541)	68.503.135.905	(2.361.838.826)
	105.605.739.783	**(2.355.615.541)**	**103.221.681.803**	**(2.361.838.826)**

Tại Chi nhánh do giả định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 30/06/2026, 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 30/06/2026 (Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 08).

7 . PHẢI THU KHÁC

		Cuối kỳ		Đầu năm	
		Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
		VND	VND	VND	VND
a)	**Ngắn hạn**				
	Tạm ứng	24.131.741.362	(613.431.565)	14.649.536.690	(613.431.565)
	Ký cược, ký quỹ	4.181.270.966	-	4.736.749.962	-
	Phải thu khác	7.814.129.734	-	4.963.624.442	-
		36.127.142.062	**(613.431.565)**	**24.349.911.094**	**(613.431.565)**
b)	**Dài hạn**				
	Ký cược, ký quỹ	4.597.816.113	-	1.519.841.953	-
		4.597.816.113	**-**	**1.519.841.953**	**-**

Tại Chi nhánh - Công ty Cổ phần Searefico do giả định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 30/06/2026, 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 30/06/2026.

8 . NỢ XẤU

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu của khách hàng	**189.213.390.150**	**29.250.014.343**	**118.690.897.817**	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công Nghiệp[(i)]	84.360.709.259	-	84.360.709.259	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	43.448.820.323	18.867.375.000	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hữu Việt	13.438.340.476	-	13.438.340.476	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Bình Châu	14.988.743.960	4.324.000.000	-	-
- Công ty TNHH Du Lịch Biển Đông Mũi Né	8.331.982.204	-	8.331.982.204	-
- Các đối tượng khác	24.644.793.928	6.058.639.343	12.559.865.878	-
Trả trước cho người bán	**3.185.024.538**	-	**3.191.247.823**	-
- Công ty TNHH Kỹ thuật và Xây dựng Sinh Hoàng	418.093.210	-	418.093.210	-
- Công ty TNHH Kỹ thuật Viễn Đông Á	313.785.199	-	313.785.199	-
- Các đối tượng khác	2.453.146.129	-	2.459.369.414	-
Phải thu khác	**1.077.743.872**	-	**1.077.743.872**	-
- Nguyễn Kim Hoàng	170.226.013	-	170.226.013	-
- Các đối tượng khác	907.517.859	-	907.517.859	-
	193.476.158.560	**29.250.014.343**	**122.959.889.512**	-

(i) Tại Chi nhánh do giả định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 30/06/2026, 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.

9 . HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	1.415.160.540	-	464.648.553	-
Nguyên liệu, vật liệu	67.613.839.939	-	50.851.029.039	-
Công cụ, dụng cụ	342.593	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	440.881.237.581	(32.343.481.904)	335.907.523.794	(37.942.354.227)
- Dự án Melia Cam Ranh Bay	*14.003.076.197*	*(9.244.122.547)*	*14.003.076.197*	*(9.244.122.547)*
- Công trình Kho lạnh ARC Bình Dương	*38.225.382.882*	*(13.607.588.160)*	*38.225.382.882*	*(13.607.588.160)*
- Dự án Sonasea Premier Nha Trang	*31.845.517.686*	-	*23.595.381*	-
- Dự án Movenpick Hạ Long	*32.873.231.102*	-	*4.959.101.791*	-
- Công trình Hyatt Regency Hồ Tràm	*9.773.408.001*	-	*18.702.185.549*	-
- Dự án Marriot Hội An	*85.391.780.645*	-	*65.302.214.813*	-
- Dự án Nam Hưng	*17.367.503.201*	-	*12.237.717.924*	-
- Dự án Ixora Hồ Tràm giai đoạn 2	*6.322.047.619*	-	*46.368.605.293*	-
- Các công trình dở dang/ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	*205.079.290.248*	*(9.491.771.197)*	*136.085.643.964*	*(15.090.643.520)*
Sản phẩm	8.738.080.665	-	9.038.156.181	-
Hàng hoá	19.095.118.437	-	9.399.300.435	-
Hàng hóa bất động sản	34.011.900.003	-	34.011.900.003	-
	571.755.679.758	**(32.343.481.904)**	**439.672.558.005**	**(37.942.354.227)**

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	33.123.611.906	155.244.780.122	20.369.785.720	3.145.755.414	25.268.425.822	237.152.358.984
- Mua trong kỳ	-	830.835.926	2.552.248.970	32.398.148	-	3.415.483.044
Số dư cuối kỳ	**33.123.611.906**	**156.075.616.048**	**22.922.034.690**	**3.178.153.562**	**25.268.425.822**	**240.567.842.028**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	9.094.045.953	38.829.781.588	6.563.959.697	2.977.299.260	12.823.794.392	70.288.880.890
- Khấu hao trong kỳ	284.404.142	1.861.178.844	526.560.462	40.551.024	1.072.890.954	3.785.585.426
Số dư cuối kỳ	**9.378.450.095**	**40.690.960.432**	**7.090.520.159**	**3.017.850.284**	**13.896.685.346**	**74.074.466.316**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	24.029.565.953	116.414.998.534	13.805.826.023	168.456.154	12.444.631.430	166.863.478.094
Tại ngày cuối kỳ	**23.745.161.811**	**115.384.655.616**	**15.831.514.531**	**160.303.278**	**11.371.740.476**	**166.493.375.712**

Tại Chi nhánh - Công ty Cổ phần Searefico do giả định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 30/06/2026, 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 30/06/2026 (Trong đó, nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.720.561.303 VND).

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 113.686.560.622 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.057.167.576 VND.

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	1.030.750.000	1.030.750.000
Số dư cuối kỳ	**1.030.750.000**	**1.030.750.000**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	206.150.004	206.150.004
- Khấu hao trong kỳ	34.358.334	34.358.334
Số dư cuối kỳ	**240.508.338**	**240.508.338**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	824.599.996	824.599.996
Tại ngày cuối kỳ	**790.241.662**	**790.241.662**

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	2.067.764.509	14.601.474.709	16.669.239.218
Số dư cuối kỳ	**2.067.764.509**	**14.601.474.709**	**16.669.239.218**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.018.764.515	3.255.256.506	5.274.021.021
- Khấu hao trong kỳ	7.000.002	813.896.490	820.896.492
Số dư cuối kỳ	**2.025.764.517**	**4.069.152.996**	**6.094.917.513**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	48.999.994	11.346.218.203	11.395.218.197
Tại ngày cuối kỳ	**41.999.992**	**10.532.321.713**	**10.574.321.705**

- Tại Chi nhánh do giả định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 30/06/2026, 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 30/06/2026 (trong đó, nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 248.648.000 VND).

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
	VND	**VND**
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	49.034.713.483	49.034.713.483
Số dư cuối kỳ	**49.034.713.483**	**49.034.713.483**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	8.152.986.474	8.152.986.474
- Khấu hao trong kỳ	1.109.911.140	1.109.911.140
Số dư cuối kỳ	**9.262.897.614**	**9.262.897.614**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	40.881.727.009	40.881.727.009
Tại ngày cuối kỳ	**39.771.815.869**	**39.771.815.869**

Trong đó:

- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Bất động sản đầu tư là Nhà máy sản xuất thiết bị lạnh công nghiệp và dịch vụ cơ điện tại đường số 10, Khu công nghiệp Hòa Khánh, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng có tổng nguyên giá 49.034.713.483 VND hiện đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn. Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản này là 39.885.859.687 VND. (Thông tin chi tiết xem thêm tại Thuyết minh số 22);
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 5.024.364.029 VND (doanh thu kỳ 6 tháng đầu năm 2025 là 5.019.750.279 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 27.

14 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Mua sắm	**108.500.000**	**108.500.000**	**108.500.000**	**108.500.000**
Mua tài sản khác	108.500.000	108.500.000	108.500.000	108.500.000
Xây dựng cơ bản dở dang	**26.769.802.012**	**26.769.802.012**	**26.769.802.012**	**26.769.802.012**
Căn hộ Marina Square Phú Quốc	13.704.464.512	13.704.464.512	13.704.464.512	13.704.464.512
Căn hộ Hilton Đà Nẵng	13.065.337.500	13.065.337.500	13.065.337.500	13.065.337.500
Dự án Tòa nhà phức hợp SIB (*)	137.562.173.294	137.562.173.294	85.392.834.108	85.392.834.108
Các dự án đầu tư xây dựng dở dang khác	3.262.249.735	3.262.249.735	1.608.984.475	1.608.984.475
	167.702.725.041	**167.702.725.041**	**113.880.120.595**	**113.880.120.595**

(*) Dự án Tòa nhà phức hợp SIB:

- Địa điểm xây dựng: Đường số 10, Khu Công nghiệp Hòa Khánh, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng;
- Mục đích xây dựng: Cải tạo, mở rộng nâng cấp khu văn phòng kết hợp xây mới khu nhà kho, nhà xưởng;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee;
- Quy mô của dự án, bao gồm:
  + 01 tầng hầm, 05 tầng hầm nổi và 01 tum;
  + Diện tích xây dựng: 2.065,6 m^2, diện tình sàn xây dựng 13.210 m^2;
- Giá trị đầu tư dự kiến: 120,561 tỷ VND;
- Thời gian bắt đầu triển khai và dự kiến hoàn thành: Thời gian bắt đầu triển khai từ tháng 4/2025, dự kiến hoàn thành trong nửa cuối năm 2026;
- Tình trạng của dự án tại thời điểm 30/06/2026: Dự án đã xây dựng hoàn thiện phần thô, đang tiếp tục thực hiện thi công các hệ thống bên trong tòa nhà.

15 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

		Cuối kỳ	Đầu năm
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	- Công cụ dụng cụ xuất dùng	75.529.704	710.794.271
	- Chi phí bảo hiểm	347.077.084	700.420.582
	- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.420.132.156	2.183.134.168
		3.842.738.944	**3.594.349.021**
b)	**Dài hạn**		
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.480.651.725	2.904.931.965
	Chi phí cải tạo, sửa chữa tài sản, thay thế phụ tùng thiết bị	182.388.857	557.754.434
	Chi phí thuê văn phòng, nhà xưởng tại Khu Công nghiệp Tân Tạo	12.247.684.985	12.628.724.951
	Các chi phí trả trước dài hạn khác	903.106.065	901.860.540
		15.813.831.632	**16.993.271.890**

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- System Logistics S.P.A.	20.919.867.045	21.892.472.280
- System Logistics Asia Co., Ltd	45.747.894.759	46.476.472.801
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại So Ho Nữu Ước	29.992.084.907	31.992.084.907
- Công ty Cổ phần Đăng Việt Construction	16.693.196.322	17.915.115.357
- Chi Nhánh Công Ty Cổ Phần Sữa Việt Nam tại Đà Nẵng	23.588.202.189	8.185.665.434
- Các đối tượng khác	262.920.724.923	290.366.127.944
	399.861.970.145	**416.827.938.723**

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Legend Bay	12.184.479.064	40.904.981.908
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Hưng Hà	18.170.232.702	23.300.000.000
- Công ty Cổ phần Nam Hưng	30.786.062.880	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	57.935.803.338	41.407.990.764
- Các đối tượng khác	88.574.107.149	68.803.611.301
	207.650.685.133	**174.416.583.973**

18 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	627.300.800	627.300.800
	627.300.800	**627.300.800**

Khoản cổ tức chủ yếu liên quan đến các cổ đông chưa hoàn tất thủ tục đăng ký lưu ký chứng khoán và/ hoặc chưa cung cấp, cập nhật đầy đủ thông tin cần thiết để nhận cổ tức. Công ty sẽ thực hiện thanh toán sau khi các cổ đông hoàn tất các thủ tục và cung cấp đầy đủ thông tin theo quy định.

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	10.102.881.987	405.442.489	17.233.854.372	3.680.764.885	1.666.724.787	5.522.374.776
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	-	-	105.697.305	105.697.305	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	7.730.328.796	10.353.250.662	5.990.291.197	-	12.093.288.261
Thuế Thu nhập cá nhân	-	908.690.751	5.251.572.731	5.196.350.148	698.003.350	1.661.916.684
Các loại thuế khác	3.000.000	-	-	-	3.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	4.066.529	17.859.490	13.792.961	-
	10.105.881.987	**9.044.462.036**	**32.948.441.599**	**14.990.963.025**	**2.381.521.098**	**19.277.579.721**

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 hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	766.437.530	972.025.967
- Chi phí trích trước tại các công trình (*)	51.938.244.815	51.307.662.710
- Chi phí phải trả khác	13.355.413.275	2.040.779.113
	66.060.095.620	**54.320.467.790**

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Dự án Tòa nhà phức hợp SIB	27.025.698.602	31.846.101.156
- Hệ thống ASRS, Conveyor kho lạnh Long An	-	8.576.975.654
- Dự án Ixora Hồ Tràm giai đoạn 2	9.504.141.974	-
- Dự án khác	15.408.404.239	10.884.585.900
	51.938.244.815	**51.307.662.710**

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

		Cuối kỳ	Đầu năm
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế	4.982.895.254	2.578.659.868
	Phải trả các đội thi công của Công ty	1.484.177.849	1.136.197.500
	Phải trả người lao động tiền trợ cấp thôi việc	672.987.497	-
	Phải trả tiền mua cổ phần Greenpan	-	10.350.000.000
	Phải trả các khoản thu hộ	2.155.192.400	2.084.142.790
	Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.877.482.217	5.713.232.310
		13.172.735.217	**21.862.232.468**
b)	**Dài hạn**		
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.194.300.000	4.194.300.000
		4.194.300.000	**4.194.300.000**

22 . CÁC KHOẢN VAY

		Đầu năm	Trong kỳ		Cuối kỳ
			Tăng	Giảm	
		VND	VND	VND	VND
a)	**Các khoản Vay ngắn hạn**				
	Vay ngắn hạn	**552.585.854.046**	**601.318.656.664**	**520.206.199.123**	**633.698.311.587**
	Tổ chức tín dụng	552.585.854.046	591.090.722.539	512.706.199.123	630.970.377.462
	Cá nhân	-	10.227.934.125	7.500.000.000	2.727.934.125
	Vay dài hạn đến hạn trả	**17.513.596.988**	**950.727.066**	**16.506.798.494**	**1.957.525.560**
	Tổ chức tín dụng	17.513.596.988	950.727.066	16.506.798.494	1.957.525.560
		570.099.451.034	**602.269.383.730**	**536.712.997.617**	**635.655.837.147**
b)	**Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**				
	Vay dài hạn	**45.090.142.940**	**54.660.477.866**	**20.856.037.861**	**78.894.582.945**
	Tổ chức tín dụng	42.240.808.815	54.660.477.866	18.006.703.736	78.894.582.945
	Cá nhân	2.849.334.125	-	2.849.334.125	-
		45.090.142.940	**54.660.477.866**	**20.856.037.861**	**78.894.582.945**
	Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(17.513.596.988)	(950.727.066)	(16.506.798.494)	(1.957.525.560)
	Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	**27.576.545.952**			**76.937.057.385**

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

Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ
						VND
Tổ chức tín dụng						**630.970.377.462**
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Gò Vấp						***74.164.086.371***
Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 104/2025/HDTD/GVP ngày 12/09/2025	VND	Theo từng giấy nhận nợ	Theo từng giấy nhận nợ nhưng không quá 09 tháng	Bổ sung vốn lưu động, chi lương phục vụ hoạt động thi công cơ điện của Công ty	Thế chấp hàng hóa và hoặc quyền đòi nợ hình thành từ phương án được tài trợ	74.164.086.371
Ngân hàng TMCP Tiên phong - Chi nhánh Bình Thạnh						***2.655.782.796***
Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 90/2025/HDTD/BTA ngày 11/04/2025	VND	Theo từng Giấy nhận nợ	Đến ngày 11/04/2026	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tấm Panel PIR	Tín chấp	2.655.782.796
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tây Sài Gòn						***81.390.896.093***
Hợp đồng cấp tín dụng số 312173.25.275.12284655.TD ngày 19/06/2025	VND	Theo từng Giấy nhận nợ	Đến ngày 12/06/2026	Phục vụ hoạt động sản xuất tấm panel cách nhiệt PIR	Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - chi nhánh Tây Sài Gòn	81.390.896.093
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn						***355.137.214.351***
Hợp đồng số HCM202213601406/HĐCTD ngày 20/01/2022 và Phụ lục số HCM202213601406/HĐCTD/PLHM-4281908 ngày 24/02/2026	VND	Theo từng giấy nhận nợ	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thế chấp toàn bộ hàng hóa đã, đang và sẽ hình thành, toàn bộ các quyền đòi nợ và khoản phải thu phát sinh	299.992.467.667
Hợp đồng cấp tín dụng số HCM20231001993/HDCTD ngày 05/06/2023, PL số HCM20231001993/HDCTD/PLHM - 3101735 ngày 07/05/2025 và PL số HCM20231001993/HDCTD/PLHM - 4584531 ngày 07/05/2026	VND	Theo từng lần giải ngân	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	- Quyền đòi nợ từ Hợp đồng thi công dự án Làng du lịch Đoàn kết Hồ Tây - Tài sản gắn liền với đất của Công ty tại KCN Hòa Khánh - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn được gửi tại ngân hàng	55.144.746.684

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

Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ
						VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đà Nẵng						***38.992.596.794***
Hợp đồng cấp tín dụng số 09/2025/VCB.BĐN.KHBB.CTD ngày 30/09/2025, hợp đồng cho vay theo hạn mức số 09/2025/VCB.BĐN.KHBB. HMV ngày 30/09/2025	VND	Theo từng Giấy nhận nợ	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	- Số dư tiền gửi trên tài khoản thanh toán số 1055905684 - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn được gửi tại ngân hàng	38.992.596.794
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh						***5.348.517.529***
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 112 - 00036858.01499/2025/HĐTD ngày 12/03/2025	VND	Theo từng giấy nhận nợ	Theo từng giấy nhận nợ nhưng không quá 09 tháng	Bổ sung vốn lưu động thực hiện 2 công trình: IXORA 2 Hồ Tràm và Skyline West Lake Tây Hồ	Tín chấp	5.348.517.529
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn						***73.111.283.528***
Hợp đồng cho vay hạn mức số 3016372426/2025/HĐCVHM/NHCT490 - SEAREE ngày 05/05/2025 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 3016372426/2025 - HĐCV - SĐBS02/NHCT490 ngày 27/07/2026	VND	Theo từng Giấy nhận nợ	Đến hết ngày 30/09/2026	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn được gửi tại ngân hàng	73.111.283.528
Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Đà Nẵng						***170.000.000***
Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng tổ chức số 0292600024700 ngày 30/06/2026	VND	Theo từng Giấy nhận nợ	36 tháng	Thanh toán tiền mua xe nâng điện phục vụ nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh	Phương tiện vận tải	170.000.000
Cá nhân						**2.727.934.125**
Ông Phạm Ngọc Sơn						***2.727.934.125***
Hợp đồng cho vay số 01/2021 ngày 29/03/2021 và Phụ lục số 02 ngày 01/01/2023	VND	11,70%/năm	Không xác định thời hạn	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	Tín chấp	2.727.934.125
						633.698.311.587

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.

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

Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ
						VND
Tổ chức tín dụng						**78.894.582.945**
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn						***335.000.000***
Hợp đồng tín dụng số HCM20231160884/HDTD ngày 06/09/2023	VND	Theo từng Khế ước nhận nợ	03 năm kể từ ngày giải ngân	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp	335.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Gò Vấp						***1.828.090.758***
Hợp đồng cho vay kiêm thế chấp xe ô tô số 315/2025/HDTD/GVP ký ngày 20/12/2025	VND	8,00%/năm	84 tháng	Thanh toán tiền mua xe ô tô phục vụ mục đích đi lại của doanh nghiệp	Xe ô tô được mua từ khoản vay	1.040.090.758
Hợp đồng cho vay kiêm thế chấp xe ô tô số 330/2025/HDTD/GVP ký ngày 30/12/2025	VND	8,70%/năm	84 tháng	Thanh toán tiền mua xe ô tô phục vụ mục đích đi lại của doanh nghiệp	Xe ô tô được mua từ khoản vay	788.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng						***289.702.386***
Hợp đồng cho vay số 38/2022/HDTD/HCU/01 ngày 26/01/2022	VND	Lãi suất điều chỉnh 03 tháng một lần	84 tháng kể từ ngày giải ngân	Thanh toán tiền mua xe ô tô phục vụ mục đích đi lại	Phương tiện vận tải	289.702.386
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn						***73.216.023.519***
Hợp đồng cho vay số HCM20241640924/HDTD ngày 12/03/2024	VND	Chi tiết theo từng lần giải ngân	120 tháng	Thanh toán chi phí đầu tư nhà kho cho thuê tại đường số 10	Bất động sản, quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng cho thuê nhà xưởng	73.216.023.519
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn						***536.676.000***
Hợp đồng cho vay từng lần số 3016372426/2025/HĐCVTL/NHCT490 - SEAREE 15/05/2025	VND	Theo từng Giấy nhận nợ	60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên	Thanh toán tiền mua xe ô tô phục vụ mục đích đi lại	Phương tiện vận tải	536.676.000

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

Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ
						VND
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh sở giao dịch 1						***2.689.090.282***
Hợp đồng cho vay số 8704.21.002.9445988.TD ngày 08/03/2021	VND	Theo từng Khế ước nhận nợ	84 tháng	Đầu tư vào dự án điện năng lượng mặt trời áp mái nhà	Thế chấp bằng tài sản cố định thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	2.689.090.282
						78.894.582.945
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng						(1.957.525.560)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						**76.937.057.385**

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

23 . CỔ PHIẾU ƯU ĐÃI PHÂN LOẠI LÀ NỢ PHẢI TRẢ

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Cổ phiếu ưu đãi tại Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee đã phát hành cho Công ty TNHH Taisei Oncho Việt Nam - Công ty do Cổ đông lớn của Công ty nắm quyền kiểm soát(*)	36.229.900.000	36.229.900.000
	36.229.900.000	**36.229.900.000**

(*) Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ/SRE/ĐHĐCĐ/25 ngày 11/04/2025, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee đã ban hành Nghị quyết số 012/NQ/SRE/HĐQT/25 ngày 27/05/2025 về việc triển khai chào bán cổ phần ưu đãi cổ tức riêng lẻ cho nhà đầu tư là Công ty TNHH Taisei Oncho Việt Nam. Các điều khoản chính của đợt phát hành như sau:

- Số lượng cổ phần phát hành: 1.460.000 cổ phần ưu đãi cổ tức, không có quyền biểu quyết và bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 12 tháng kể từ ngày phát hành;
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần;
- Giá phát hành: 24.815 đồng/cổ phần;
- Cổ tức ưu đãi: Cổ tức cố định 9,5%/năm.

Theo thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Searefico, Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee và Công ty TNHH Taisei Oncho Việt Nam, toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phần ưu đãi được Công ty sử dụng để đầu tư vào dự án tòa nhà phức hợp SIB.
Sau thời hạn 12 tháng kể từ ngày phát hành, nhà đầu tư có quyền lựa chọn: chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức thành cổ phần phổ thông theo tỷ lệ chuyển đổi được xác định tại thời điểm chuyển đổi; hoặc yêu cầu Công ty hoàn trả khoản đầu tư theo các điều khoản đã thỏa thuận.
Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 001/NQ/SRE/ĐHĐCĐ/26 ngày 26/06/2026 và Thư xác nhận của Công ty TNHH Taisei Oncho Việt Nam, thông qua nội dung Công ty TNHH Taisei Oncho Việt Nam sẽ không thực hiện quyền chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức. Do đó, tại thời điểm 30/06/2026, Công ty trình bày giá trị cổ phần ưu đãi đã nhận thanh toán từ nhà đầu tư là một khoản nợ phải trả.

24 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

			Trong kỳ		
		Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
		VND	VND	VND	VND
a)	**Ngắn hạn**				
	Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	20.457.162	-	20.457.162	-
	Dự phòng chi phí phạt tiến độ hoạt động xây lắp	16.250.072.776	-	16.250.072.776	-
		16.270.529.938	-	**16.270.529.938**	-
b)	**Dài hạn**				
	Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.571.821.750	-	-	1.571.821.750
		1.571.821.750	-	-	**1.571.821.750**

Tổng chi phí ước tính mà doanh nghiệp phải chi ra để trợ cấp thôi việc cho người lao động theo quy định của pháp luật về lao động.

25 . 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	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	**355.667.800.000**	**284.019.059**	**8.514.811.246**	**(29.238.407.099)**	**8.308.963.938**	**173.269.120**	**90.048.805.538**	**433.759.261.802**
Góp vốn trong kỳ trước	-	-	-	-	-	-	500.000.000	500.000.000
Tăng vốn bằng cổ tức	-	-	4.432.677.000	-	-	(4.432.677.000)	-	-
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	4.015.865.638	1.528.551.948	5.544.417.586
Phân phối lợi nhuận năm 2024	-	-	-	-	-	(1.787.042.983)	(160.155.872)	(1.947.198.855)
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	*(1.787.042.983)*	*(12.355.872)*	*(1.799.398.855)*
- Chi trả Cổ tức	-	-	-	-	-	-	*(147.800.000)*	*(147.800.000)*
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong kỳ	-	-	-	-	-	385.733.387	(385.733.387)	-
Thoái vốn tại Công ty con trong kỳ	-	-	(4.415.811.246)	-	(2.881.385.349)	1.866.919.523	(14.712.116.214)	(20.142.393.286)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	(15.451.985)	(25.426.283)	(40.878.268)
Số dư cuối kỳ trước	**355.667.800.000**	**284.019.059**	**8.531.677.000**	**(29.238.407.099)**	**5.427.578.589**	**206.615.700**	**76.793.925.730**	**417.673.208.979**
Số dư đầu kỳ này	**355.667.800.000**	**284.019.059**	**8.531.677.000**	**(29.238.407.099)**	**5.427.578.589**	**20.577.111.535**	**81.689.685.453**	**442.939.464.537**
Tăng vốn bằng cổ tức	-	-	3.347.982.500	-	-	(3.347.982.500)	-	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	15.085.410.956	128.355.443	15.213.766.399
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi, Quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	(3.577.849.305)	(235.786.284)	(3.813.635.589)
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong kỳ	-	-	-	-	-	35.242.244	(35.242.244)	-
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	(268.332.302)	(8.352.396)	(276.684.698)
Số dư cuối kỳ này	**355.667.800.000**	**284.019.059**	**11.879.659.500**	**(29.238.407.099)**	**5.427.578.589**	**28.503.600.628**	**81.538.659.972**	**454.062.910.649**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ 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
- Ông Lê Tấn Phước	5,53	19.667.980.000	3,27	11.647.980.000
- Vốn góp của đối tượng khác	31,48	111.933.260.000	33,74	119.953.260.000
Cổ phiếu mua lại của chính mình	5,00	17.800.000.000	5,00	17.800.000.000
	100	**355.667.800.000**	**100**	**355.667.800.000**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu năm*	*355.667.800.000*	*355.667.800.000*
- *Vốn góp cuối kỳ*	*355.667.800.000*	*355.667.800.000*
Cổ tức, lợi nhuận		
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm*	*627.300.800*	*627.300.800*
- *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ*	***627.300.800***	***627.300.800***

d) Cổ phần

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	35.566.780	35.566.780
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng		
- *Cổ phần phổ thông*	*35.566.780*	*35.566.780*
Số lượng cổ phần được mua lại		
- *Cổ phần phổ thông*	*1.780.000*	*1.780.000*
Số lượng cổ phần đang lưu hành		
- *Cổ phần phổ thông*	*33.786.780*	*33.786.780*

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần

e) Cổ tức

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán:	16.893.390.000	-
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông(*)	16.893.390.000	-
	16.893.390.000	-

(*) Theo nghị quyết HĐQT số 014/NQ/SRF/HĐQT/26 ngày 17/08/2026, Công ty Công bố chi trả cổ tức 5% mệnh giá/cổ phiếu, tương đương 500 VND/cổ phiếu, ngày đăng ký cuối cùng là ngày 16/09/2026, ngày giao dịch không hưởng quyền là ngày 15/09/2026 và ngày thanh toán cổ tức là ngày 16/10/2026.

f) Các quỹ công ty

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	5.427.578.589	5.427.578.589
	5.427.578.589	**5.427.578.589**

26 . LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Thông tin về Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại các công ty con tại ngày 30/06/2026 như sau:

	Vốn góp của cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	Các khoản điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	1.030.000.000	(225.161.938)	-	804.838.062
Công ty Cổ Phần Phoenix Energy & Automation	3.387.500.000	231.225.599	-	3.618.725.599
Công ty Cổ phần Greenpan	49.875.000.000	6.707.450.731	-	56.582.450.731
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	18.939.648.000	1.828.783.864	(235.786.284)	20.532.645.580
	73.232.148.000	**8.542.298.256**	**(235.786.284)**	**81.538.659.972**

27 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee cho thuê tài sản là một phần Nhà xưởng tại Đường số 10, Khu Công nghiệp Hòa Khánh, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Tại ngày 30/06/2026, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	8.392.972.440	9.305.992.676
Trên 1 năm đến 5 năm	40.016.362.200	32.025.570.705
Trên 5 năm	14.646.605.510	26.488.924.977

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico ký hợp đồng thuê mặt bằng văn phòng tại Tầng 19, 20 Toà nhà TTC, 253 đường Hoàng Văn Thụ, phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng với mục đích làm văn phòng với tổng diện tích thuê là 660 m^2 theo Hợp đồng thuê số 09/2023/HDCT/TTN-SEAREFICO ngày 08/11/2023, phụ lục hợp đồng số 05/PLHĐ/TTN-SEAREFICO ngày 01/02/2025, thời hạn thuê 05 năm tính từ ngày bàn giao. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê hàng quý cho đến ngày đáo hạn hợp đồng.

Công ty Cổ phần Greenpan ký hợp đồng thuê văn phòng, nhà xưởng tại địa chỉ Lô 25-27, đường Trung Tâm, Khu công nghiệp Tân Tạo, phường Tân Tạo, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Kỹ nghệ Lạnh Á Châu theo Hợp đồng cho thuê số 02/HĐ/ARC-GP/18 ngày 06/11/2018 và các phụ lục kèm theo. Theo hợp đồng này, Công ty đã trả tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê.

Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee ký hợp đồng thuê lại đất tại Khu Công nghiệp Hòa Khánh, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng để sử dụng với mục đích xây dựng nhà xưởng để sản xuất, lắp ráp, gia công thiết bị cơ điện lạnh và sản xuất panel kho lạnh, cho thuê lại một phần nhà xưởng dư thừa, thời hạn thuê từ ngày 12/05/2020 đến ngày 12/12/2046. Diện tích khu đất thuê là 22.051,50 m^2. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn với đơn giá thuê được điều chỉnh 05 năm/ lần theo quy định.

c) Ngoại tệ các loại

	Cuối kỳ	Đầu năm
Đồng Đô la Mỹ (USD)	7.047,43	24.197,72

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Đình Nguyễn	2.415.635.320	2.415.635.320
- Nguyễn Trung Hiếu	960.590.073	960.590.073
- Các đối tượng khác	19.279.081.964	19.279.081.964
	22.655.307.357	**22.655.307.357**

28 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu từ hợp đồng xây lắp, xây dựng	488.169.275.860	293.809.308.223
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	7.966.776.094	5.135.347.885
Doanh thu từ bán thành phẩm, hàng hóa, vật tư	152.903.253.218	133.774.173.207
	649.039.305.172	**432.718.829.315**

29 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn của các hợp đồng xây dựng	472.809.971.139	304.714.809.186
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.196.925.198	2.285.870.935
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa, vật tư đã bán	143.033.177.131	118.187.453.126
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.598.872.323)	39.934.584.572
	611.441.201.145	**465.122.717.819**

30 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3.709.631.633	1.526.954.947
Lãi do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	136.108.715.440	190.305.129.564
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	72.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	729.230.597	217.955.360
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	1.733.686.255	3.948.644
	142.281.263.925	**192.125.988.515**
Trong đó: Nhận từ các bên liên quan	-	**494.570.960**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 45)

31 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	24.341.067.753	15.581.807.765
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	18.300.424	61.652.835
Chi phí thanh lý các khoản đầu tư tài chính	12.545.340.907	13.678.667.827
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	754.909.829	2.189.324.173
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	180.641.793	-
	37.840.260.706	**31.511.452.600**
Trong đó: Chi trả cho các bên liên quan	**1.675.658.500**	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 45)

32 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	34.729.776	4.000.000
Chi phí nhân công	3.015.504.903	92.962.065
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.109.847	19.807.406
Chi phí dịch vụ mua ngoài	905.810.758	221.053.182
Chi phí khác bằng tiền	-	83.780.000
	3.963.155.284	**421.602.653**

33 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	467.895.479	626.263.045
Chi phí nhân công	20.800.552.412	15.396.595.340
Chi phí khấu hao tài sản cố định	504.739.410	841.074.018
Chi phí dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng)	41.298.605.350	55.797.885.290
Thuế, phí, và lệ phí	145.880.445	542.926.080
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.497.881.574	12.109.784.626
Chi phí khác bằng tiền	1.316.439.372	7.447.950.377
	82.031.994.042	**92.762.478.776**

34 . THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	3.965.188.324	857.545.945
Thu nhập từ nợ phải trả không phải thanh toán cho nhà cung cấp	28.273.345	1.241.551.300
Thu nhập khác	987.827.480	301.525.868
	4.981.289.149	**2.400.623.113**

35 . CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Các khoản bị phạt khi quyết toán dự án	27.083.052.890	27.442.600.425
Chi phí khác	55.224.417	241.029.860
	27.138.277.307	**27.683.630.285**

36 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	6.354.241.597	1.983.863.597
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) công ty con	3.727.212.585	1.965.348.018
- *Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico*	*2.555.072.743*	*1.435.353.713*
- *Công ty Cổ phần Greenpan*	*51.389.400*	*192.179.009*
- *Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee*	*1.120.750.442*	*337.815.296*
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**10.081.454.182**	**3.949.211.615**

37 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Cuối kỳ	Đầu năm
	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	14.157.199.854	18.714.761.930
Khoản hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	(40.656.037)	(801.532.286)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**14.116.543.817**	**17.913.229.644**

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	5.714.884.259	22.252.969
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**5.714.884.259**	**22.252.969**

c) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	5.692.631.290	2.540.148.904
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	6.340.656.037	39.369.041
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(2.543.970.210)	(1.282.530.630)
	9.489.317.117	**1.296.987.315**

38 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	15.085.410.956	4.015.865.638
Các khoản điều chỉnh	-	(3.577.849.305)
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành*	-	*(3.577.849.305)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	15.085.410.956	438.016.333
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	33.786.780	33.786.780
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**446**	**13**

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

39 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	452.322.733.455	320.809.087.308
Chi phí nhân công	46.996.144.029	74.471.199.248
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.501.289.470	9.431.300.497
Chi phí dự phòng	41.298.605.350	55.797.885.290
Chi phí dịch vụ mua ngoài	169.403.590.172	113.398.847.654
Chi phí khác bằng tiền	5.316.473.456	11.290.549.575
	720.838.835.932	**585.198.869.572**

40 . 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
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	75.193.785.360	-	-	75.193.785.360
Phải thu khách hàng, phải thu khác	499.494.225.129	4.597.816.113	-	504.092.041.242
Các khoản cho vay	252.727.137.632	-	-	252.727.137.632
	827.415.148.121	**4.597.816.113**	-	**832.012.964.234**
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	88.102.078.192	-	-	88.102.078.192
Phải thu khách hàng, phải thu khác	597.011.546.677	1.519.841.953	-	598.531.388.630
Các khoản cho vay	36.636.408.190	-	-	36.636.408.190
	721.750.033.059	**1.519.841.953**	-	**723.269.875.012**

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
Tại ngày 30/06/2026				
Vay và nợ	635.655.837.147	76.937.057.385	-	712.592.894.532
Phải trả người bán, phải trả khác	413.662.006.162	4.194.300.000	-	417.856.306.162
Chi phí phải trả	66.060.095.620	-	-	66.060.095.620
	1.115.377.938.929	**81.131.357.385**	**-**	**1.196.509.296.314**
Tại ngày 01/01/2026				
Vay và nợ	570.099.451.034	27.576.545.952	-	597.675.996.986
Phải trả người bán, phải trả khác	439.317.471.991	4.194.300.000	-	443.511.771.991
Chi phí phải trả	54.320.467.790	-	-	54.320.467.790
	1.063.737.390.815	**31.770.845.952**	**-**	**1.095.508.236.767**

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.

41 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

		Cuối kỳ	Đầu năm
		VND	VND
a)	**Các khoản tiền và tương đương tiền do Công ty nắm giữ nhưng không được sử dụng**		
	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	-	3.004.235.300

		Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
b)	**Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**		
	Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	653.251.200.405	345.221.497.036
c)	**Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**		
	Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	538.334.302.859	363.240.954.102

42 . THÔNG TIN KHÁC

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 30/06/2026 là 83.960.119.696 VND (chưa bao gồm tiền lãi chậm trả phát sinh và tiền lãi thi hành án).

Vụ kiện tiến độ thanh toán theo hợp đồng với Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Bình Châu

Công ty Cổ phần Searefico và Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Bình - Châu đã ký kết và thực hiện Hợp đồng thi công số 0605/HĐKT-2019 ngày 06/05/2019 và các phụ lục với tổng giá trị là 139.162.281.190 VND (đã bao gồm thuế GTGT) để thi công Gói thầu thiết kế, cung cấp, lắp đặt, bảo hành, bảo trì hệ thống cơ điện tại công trình Guest House thuộc Khu du lịch Onsen (Zone A) - Dự án cải tạo Khu du lịch Suối nước nóng Bình Châu tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Bình Châu, TP. Hồ Chí Minh). Công ty đã hoàn thành thi công theo yêu cầu theo Biên bản nghiệm thu ngày 19/11/2021. Các bên đã tiến hành quyết toán và thanh lý Hợp đồng theo Biên bản thanh lý Hợp đồng số TLHĐ-0605/HĐKT-2019 ký ngày 04/07/2022. Theo đó, Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Bình Châu thanh toán cho Công ty số tiền 14.888.743.959 VND.

Ngày 30/06/2026, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã công bố bản án Phúc thẩm số 1293/2026/DS-PT. Theo đó, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty, buộc Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Bình Châu có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty số tiền nợ gốc là 14.988.743.959 VND và tiền lãi chậm trả phát sinh.

Ngày 16/07/2026, Cục quản lý thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 96618/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo bản án Phúc thẩm số 1293/2026/DS-PT đối với Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Bình Châu. Ngày 24/08/2026, Công ty đã nhận được 4.150.000.000 VND từ thi hành án theo quyết định này.

43 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

44 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động xây dựng và bán hàng là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty. Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh.

	Kỳ này			
	Hoạt động xây dựng	Bán hàng hóa, vật tư, thành phẩm	Các sản phẩm, dịch vụ khác	**Tổng cộng toàn doanh nghiệp**
	VND	VND	VND	**VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	488.169.275.860	152.899.437.218	7.966.776.094	649.035.489.172
Giá vốn hàng hóa và dịch vụ đã cung cấp	467.211.098.816	143.033.177.131	1.196.925.198	611.441.201.145
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**20.958.177.044**	**9.866.260.087**	**6.769.850.896**	**37.594.288.027**

	Kỳ trước			
	Hoạt động xây dựng	Bán hàng hóa, vật tư, thành phẩm	Các sản phẩm, dịch vụ khác	**Tổng cộng toàn doanh nghiệp**
	VND	VND	VND	**VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	293.809.308.223	133.774.173.207	5.135.347.885	432.718.829.315
Giá vốn hàng hóa và dịch vụ đã cung cấp	344.649.393.758	118.187.453.126	2.285.870.935	465.122.717.819
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**(50.840.085.535)**	**15.586.720.081**	**2.849.476.950**	**(32.403.888.504)**

b) Theo khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu tại Việt Nam. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được đã trình bày tại Thuyết minh số 28 và 30. Do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận theo khu vực địa lý trong Báo cáo tài chính hợp nhất ngày 30 tháng 06 năm 2026 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

45 . 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Taisei Oncho Co., Ltd	Cổ đông góp vốn
Công ty TNHH Kỹ thuật và Xây dựng Sanyo Việt Nam	Cổ đông góp vốn
Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	Công ty liên kết đến ngày 22/05/2026
Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Quang Phú	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty TNHH SEA MH Solar	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sunny Pearl	Công ty có liên quan đến bà Nguyễn Thị Hoàng Anh - thành viên HĐQT
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính	-	**494.570.960**
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	-	494.570.960
Chi phí tài chính	**1.675.658.500**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sunny Pearl	1.675.658.500	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt		**2.269.816.584**	**3.349.270.823**
Ông Lê Tấn Phước	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban chiến lược	252.000.000	252.000.000
Ông Nguyễn Hữu Thịnh	Thành viên Hội đồng Quản trị	137.500.000	165.000.000
(Miễn nhiệm từ ngày 29/05/2026)			
Ông Ryota Fukuda	Thành viên Hội đồng Quản trị	165.000.000	165.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban Nhân sự	162.500.000	195.000.000
(Miễn nhiệm từ ngày 29/05/2026)			
Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	210.000.000	210.000.000
Ông Tadashi Kono	Thành viên Hội đồng Quản trị	150.000.000	50.000.000
(Bổ nhiệm từ ngày 24/04/2025)			
Ông Yoshihiko Shiotsugu	Thành viên Hội đồng Quản trị	-	110.000.000
(Miễn nhiệm từ ngày 24/04/2025)			
Ông Nguyễn Khoa Đăng	Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc	804.645.215	779.639.526
Ông Trần Đình Mười	Giám đốc phát triển kinh doanh	99.266.154	556.547.346
(Miễn nhiệm từ ngày 22/01/2026)			
Bà Bùi Thị Lan Oanh	Giám đốc nhân sự	-	-
(Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2026)			

	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Giám đốc nhân sự	-	472.780.425
(Miễn nhiệm từ ngày 31/12/2025)			
Ông Huỳnh Cao Khải	Kế toán trưởng	-	-
(Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2026)			
Ông Nguyễn Thành Tâm	Phụ trách kế toán	288.905.215	-
(Miễn nhiệm từ ngày 01/07/2026)			
Ông Đinh Ngọc Triển	Kế toán trưởng	-	393.303.526
(Miễn nhiệm từ ngày 01/07/2025)		-	-

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

46 . THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ trước.

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Thông tin so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán, soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh số 2.3, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC từ ngày 01/01/2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01/01/2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC. Cụ thể như sau:

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026			
Mã số	**Khoản mục**	**Số tiền**	**Mã số**	**Khoản mục**	**Số tiền**	**Thay đổi**
		VND			VND	
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**			
	TÀI SẢN NGẮN HẠN			**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**120**	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**		
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	36.061.206.986	123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	36.636.408.190	Trình bày lại, đổi tên
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**130**	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	24.925.112.298	135	5. Phải thu ngắn hạn khác	24.349.911.094	Trình bày lại, đổi mã số
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(33.987.867.127)	136	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(33.987.867.127)	Đổi mã số
150	**VI. Tài sản ngắn hạn khác**		**160**	**VI. Tài sản ngắn hạn khác**		**Đổi mã số**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	3.594.349.021	161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	3.594.349.021	Đổi tên, đổi mã số
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19.235.272.546	162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19.235.272.546	Đổi mã số
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10.105.881.987	163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10.105.881.987	Đổi mã số

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026			
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND			VND	
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**			
	TÀI SẢN DÀI HẠN			**TÀI SẢN DÀI HẠN**		
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**210**	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		
216	5. Phải thu dài hạn khác	1.519.841.953	215	5. Phải thu dài hạn khác	1.519.841.953	Đổi mã số
230	**IV. Bất động sản đầu tư**	**40.881.727.009**	**240**	**IV. Bất động sản đầu tư**	**40.881.727.009**	**Đổi mã số**
231	- Nguyên giá	49.034.713.483	241	- Nguyên giá	49.034.713.483	Đổi mã số
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế	(8.152.986.474)	242	- Giá trị hao mòn luỹ kế	(8.152.986.474)	Đổi mã số
240	**V. Tài sản dở dang dài hạn**		**250**	**V. Tài sản dở dang dài hạn**		
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	113.880.120.595	252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	113.880.120.595	Đổi mã số
250	**VI. Đầu tư tài chính dài hạn**	**155.089.900.624**	**260**	**VI. Đầu tư tài chính dài hạn**	**155.089.900.624**	**Đổi mã số**
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	155.089.900.624	262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	155.089.900.624	Đổi mã số
260	**VII. Tài sản dài hạn khác**	**34.906.501.534**	**270**	**VII. Tài sản dài hạn khác**	**34.906.501.534**	**Đổi mã số**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16.993.271.890	271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	16.993.271.890	Đổi tên, đổi mã số
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	17.913.229.644	272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	17.913.229.644	Đổi mã số

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026			
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND			VND	
	NỢ PHẢI TRẢ			**NỢ PHẢI TRẢ**		
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**310**	**I. Nợ ngắn hạn**		
			313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	627.300.800	Bổ sung chỉ tiêu
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	9.044.462.036	314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	9.044.462.036	Đổi mã số
314	4. Phải trả người lao động	493.077.590	315	5. Phải trả người lao động	493.077.590	Đổi mã số
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	54.320.467.790	316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	54.320.467.790	Đổi mã số
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	3.257.717.020	319	9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	3.257.717.020	Đổi mã số
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	22.489.533.268	320	10. Phải trả ngắn hạn khác	21.862.232.468	Đổi mã số, trình bày lại
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	570.099.451.034	321	11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	570.099.451.034	Đổi mã số
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	16.270.529.938	322	12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	16.270.529.938	Đổi mã số
322	12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	3.249.990.854	323	13. Quỹ khen thưởng phúc lợi	3.249.990.854	Đổi mã số
330	**II. Nợ dài hạn**		**330**	**II. Nợ dài hạn**		
337	7. Phải trả dài hạn khác	4.194.300.000	338	8. Phải trả dài hạn khác	4.194.300.000	Đổi mã số
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	27.576.545.952	339	9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	27.576.545.952	Đổi mã số
340	10. Cổ phiếu ưu đãi	36.229.900.000	341	11. Cổ phiếu ưu đãi	36.229.900.000	Đổi mã số
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22.252.969	342	12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22.252.969	Đổi mã số
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn	1.571.821.750	343	13. Dự phòng phải trả dài hạn	1.571.821.750	Đổi mã số
	VỐN CHỦ SỞ HỮU			**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		
415	5. Cổ phiếu quỹ	(29.238.407.099)	415	5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	(29.238.407.099)	Đổi tên

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/06/2025				Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026				
Mã số		Khoản mục	Số tiền	Mã số		Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
			VND				VND	
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ				**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**				
21	6.	Doanh thu hoạt động tài chính	192.125.988.515	22	7.	Doanh thu hoạt động tài chính	192.125.988.515	Đổi mã số
22	7.	Chi phí tài chính	31.511.452.600	23	8.	Chi phí tài chính	31.511.452.600	Đổi mã số
23		Trong đó: Chi phí lãi vay	15.581.807.765	24		Trong đó: Chi phí đi vay	15.581.807.765	Đổi mã số, đổi tên
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ				**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**				
05	-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(180.322.474.390)	05	-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(180.322.474.390)	Đổi tên
06	-	Chi phí lãi vay	15.581.807.765	06	-	Chi phí đi vay	15.581.807.765	Đổi tên
12	-	Tăng, giảm chi phí trả trước	(15.544.761.199)	12	-	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	(15.544.761.199)	Đổi tên
14	-	Tiền lãi vay đã trả	(15.617.452.242)	14	-	Chi phí đi vay đã trả	(15.617.452.242)	Đổi tên

Lê Thị Thanh Loan
Người lập

Huỳnh Cao Khải
Kế toán trưởng

Nguyễn Khoa Đăng
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026