

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỶ CHÍN THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023**

100

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỶ CHÍN THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023**

| NỘI DUNG | TRANG |
|---|--------------|
| Thông tin về doanh nghiệp | 1 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 3 |
| Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01 – DN) | 4 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN) | 7 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN) | 8 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN) | 9 |

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần

Số 0301825452 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1999 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi gần nhất lần thứ 21 ngày 28 tháng 9 năm 2022.

Hội đồng Quản trị ("HĐQT")

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| Ông Lê Tấn Phước | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Hữu Thịnh | Thành viên |
| Ông Ryota Fukuda | Thành viên |
| Ông Nishi Masayuki | Thành viên |
| | (đến ngày 31 tháng 3 năm 2023) |
| Ông Yoshihiko Shiotsugu | Thành viên |
| | (từ ngày 31 tháng 3 năm 2023) |
| Ông Lê Quang Phúc | Thành viên |
| Ông Phạm Kyle Anh Tuấn | Thành viên |

Ủy ban Kiểm toán

| | |
|------------------------|------------|
| Ông Phạm Kyle Anh Tuấn | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Hữu Thịnh | Thành viên |

Ủy ban Đầu tư và Nghiên cứu – Phát triển

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Ông Lê Tấn Phước | Chủ tịch |
| Ông Nishi Masayuki | Thành viên |
| | (đến ngày 31 tháng 3 năm 2023) |
| Ông Lê Quang Phúc | Thành viên |
| | (từ ngày 17 tháng 4 năm 2023) |

Ủy ban Nhân sự và Lương, thưởng

| | |
|----------------------|------------|
| Ông Lê Quang Phúc | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Hữu Thịnh | Thành viên |

Phòng Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT

| | |
|---------------------|--------------|
| Bà Huỳnh Như Phương | Trưởng phòng |
|---------------------|--------------|

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Vũ Xuân Thức
Ông Trần Đình Mười
Ông Đinh Ngọc Triển

Tổng Giám đốc điều hành
Phó Tổng Giám đốc
Kế toán trưởng

**Người đại diện
theo pháp luật**

Ông Lê Tấn Phước
Ông Vũ Xuân Thức

Chủ tịch HĐQT
Tổng Giám đốc điều hành

Trụ sở chính

Tầng 14, Tòa nhà Centec Tower, Số 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai,
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty đối với báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Searefico (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Công ty hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính riêng của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 4 đến trang 43. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Vũ Xuân Thức
Tổng Giám đốc điều hành
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 30 tháng 10 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Tại ngày | |
|------------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
| 100 | TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 416.174.553.235 | 537.961.787.686 |
| 110 | Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 52.641.177.343 | 102.022.909.817 |
| 111 | Tiền | | 5.341.177.343 | 839.234.784 |
| 112 | Các khoản tương đương tiền | | 47.300.000.000 | 101.183.675.033 |
| 120 | Đầu tư tài chính ngắn hạn | | - | 110.000.000.000 |
| 123 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 4(a) | - | 110.000.000.000 |
| 130 | Các khoản phải thu ngắn hạn | | 326.539.052.268 | 287.232.677.888 |
| 131 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 306.633.836.184 | 306.705.071.413 |
| 132 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 13.384.928.794 | 14.382.858.944 |
| 135 | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 34(b) | 73.400.000.000 | 41.100.000.000 |
| 136 | Phải thu ngắn hạn khác | 7(a) | 29.778.406.018 | 21.433.981.352 |
| 137 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 8 | (96.658.118.728) | (96.389.233.821) |
| 140 | Hàng tồn kho | 9 | 28.316.279.220 | 29.981.794.281 |
| 141 | Hàng tồn kho | | 28.316.279.220 | 29.981.794.281 |
| 150 | Tài sản ngắn hạn khác | | 8.678.044.404 | 8.724.405.700 |
| 151 | Chi phí trả trước ngắn hạn | 10 | 1.152.465.091 | 1.013.480.550 |
| 152 | Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ | 15(a) | 7.445.861.445 | 7.700.434.146 |
| 153 | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 15(a) | 79.717.868 | 10.491.004 |

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 43 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN (tiếp theo) | Thuyết minh | Tại ngày | |
|-------|-----------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
| 200 | TÀI SẢN DÀI HẠN | | 344.855.008.620 | 343.691.342.534 |
| 210 | Các khoản phải thu dài hạn | | 1.373.260.000 | 1.373.260.000 |
| 216 | Phải thu dài hạn khác | 7(b) | 1.373.260.000 | 1.373.260.000 |
| 220 | Tài sản cố định | | 2.272.929.298 | 1.224.920.988 |
| 221 | Tài sản cố định hữu hình | 11(a) | 2.148.283.105 | 1.147.731.544 |
| 222 | Nguyên giá | | 9.927.083.207 | 8.434.951.389 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (7.778.800.102) | (7.287.219.845) |
| 227 | Tài sản cố định vô hình | 11(b) | 124.646.193 | 77.189.444 |
| 228 | Nguyên giá | | 2.164.197.218 | 2.093.356.260 |
| 229 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (2.039.551.025) | (2.016.166.816) |
| 240 | Tài sản dở dang dài hạn | | 26.800.802.012 | 26.815.802.012 |
| 242 | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 12 | 26.800.802.012 | 26.815.802.012 |
| 250 | Đầu tư tài chính dài hạn | | 311.810.906.116 | 311.810.906.116 |
| 251 | Đầu tư vào công ty con | 4(b) | 308.354.188.754 | 308.354.188.754 |
| 253 | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 4(b) | 3.456.717.362 | 3.456.717.362 |
| 260 | Tài sản dài hạn khác | | 2.597.111.194 | 2.466.453.418 |
| 261 | Chi phí trả trước dài hạn | 10 | 177.777.776 | |
| 262 | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 22 | 2.419.333.418 | 2.466.453.418 |
| 270 | TỔNG TÀI SẢN | | 761.029.561.855 | 881.653.130.220 |

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 43 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Tại ngày | |
|------------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
| 300 | NỢ PHẢI TRẢ | | 384.945.716.343 | 506.214.244.523 |
| 310 | Nợ ngắn hạn | | 384.945.716.343 | 504.101.832.773 |
| 311 | Phải trả người bán ngắn hạn | 13 | 233.344.837.269 | 236.101.933.055 |
| 312 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 14 | 28.387.052.960 | 47.506.984.335 |
| 313 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 15(b) | 822.438.263 | 11.659.597.115 |
| 314 | Phải trả người lao động | 16 | 985.528.125 | 1.120.761.814 |
| 315 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 17 | 28.892.082.689 | 31.403.494.219 |
| 319 | Phải trả ngắn hạn khác | 18 | 16.250.298.758 | 16.855.181.944 |
| 320 | Vay ngắn hạn | 19 | 68.487.131.294 | 153.525.409.233 |
| 321 | Dự phòng phải trả ngắn hạn | 20(a) | 280.894.525 | 480.830.348 |
| 322 | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 21 | 4.755.640.710 | 5.447.640.710 |
| 330 | Nợ dài hạn | | 2.739.811.750 | 2.112.411.750 |
| 338 | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | | 863.000.000 | - |
| 342 | Dự phòng phải trả dài hạn | 20(b) | 1.876.811.750 | 2.112.411.750 |
| 400 | VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 376.083.845.512 | 375.438.885.697 |
| 410 | Vốn chủ sở hữu | | 376.083.845.512 | 375.438.885.697 |
| 411 | Vốn góp của chủ sở hữu | 23, 24 | 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 | Thặng dư vốn cổ phần | 24 | 284.019.059 | 284.019.059 |
| 415 | Cổ phiếu quỹ | 24 | (29.238.407.099) | (29.238.407.099) |
| 418 | Quỹ đầu tư phát triển | 24 | 5.427.578.589 | 5.427.578.589 |
| 421 | Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối | 24 | 43.942.854.963 | 43.297.895.148 |
| 421a | - LNST chưa phân phối lũy kế của các kỳ trước | | 43.297.895.148 | 64.509.973.663 |
| 421b | - (Lỗ sau thuế)/LNST chưa phân phối của kỳ này | | 644.959.814 | (21.212.078.515) |
| 440 | TỔNG NGUỒN VỐN | | 761.029.561.855 | 881.653.130.220 |

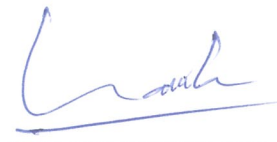

Nguyễn Thanh Hào
Người lập

Đinh Ngọc Triển
Kế toán trưởngVũ Xuân Thực
Tổng Giám đốc điều hành
Ngày 30 tháng 10 năm 2023

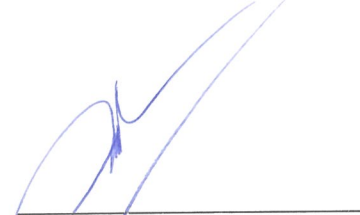
Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 43 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

| Mã số | Thuyết minh | Kỳ ba tháng kết thúc tại ngày | | Lũy kế kỳ chín tháng kết thúc tại ngày | |
|-------|---|----------------------------------|-------------------|---|-------------------|
| | | 30.09.2023 VND | 30.09.2022 VND | 30.09.2023 VND | 30.09.2022 VND |
| 01 | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 30.174.237.684 | 8.917.921.863 | 75.566.638.684 | 26.618.386.667 |
| 10 | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 30.174.237.684 | 8.917.921.863 | 75.566.638.684 | 26.618.386.667 |
| 11 | Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | (25.943.176.678) | (8.646.206.805) | (62.334.948.852) | (18.368.139.338) |
| 20 | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 4.231.061.006 | 271.715.058 | 13.231.689.832 | 8.250.247.329 |
| 21 | Doanh thu hoạt động tài chính | 3.672.231.650 | 3.147.450.359 | 13.209.286.803 | 207.818.932.015 |
| 22 | Chi phí tài chính | (2.490.501.479) | (3.153.656.686) | (9.759.160.930) | (19.759.190.193) |
| 23 | - Trong đó: Chi phí lãi vay | (2.406.811.585) | (3.153.656.686) | (8.897.049.525) | (11.962.403.876) |
| 26 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | (5.802.041.072) | (19.521.644) | (16.757.603.485) | (53.720.883.820) |
| 30 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | (389.249.895) | 245.987.087 | (75.787.780) | 142.589.105.331 |
| 31 | Thu nhập khác | 969.922.379 | 1.391.472.873 | 1.861.383.433 | 2.155.717.430 |
| 32 | Chi phí khác | (32.667.993) | (1.314.796.625) | (195.319.310) | (2.097.507.601) |
| 40 | Lợi nhuận khác | 937.254.386 | 76.676.248 | 1.666.064.123 | 58.209.829 |
| 50 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 548.004.491 | 322.663.335 | 1.590.276.342 | 142.647.315.160 |
| 51 | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | (357.853.830) | (127.811.381) | (898.196.528) | (34.469.623.565) |
| 52 | Chi phí thuế TNDN hoãn lại | - | - | (47.120.000) | (24.738.000) |
| 60 | Lợi nhuận sau thuế TNDN | 190.150.662 | 194.851.954 | 644.959.814 | 108.152.953.595 |



Nguyễn Thanh Hòa
Người lập



Đinh Ngọc Triển
Kế toán trưởng

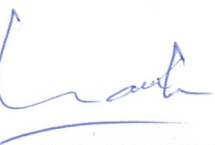


Vũ Xuân Thúc
Tổng Giám đốc điều hành
Ngày 30 tháng 10 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 43 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

| Mã số | Thuyết minh | Kỳ chín tháng kết thúc tại ngày | |
|-----------|--|---------------------------------|--------------------------|
| | | 30.09.2023 VND | 30.09.2022 VND |
| 01 | LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế | 1.590.276.343 | 142.647.315.160 |
| | Điều chỉnh cho các khoản: | | |
| 02 | Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") | 11 514.964.466 | 393.693.163 |
| 03 | Trích lập/(hoàn nhập dự phòng) dự phòng | 8 268.884.907 | 18.267.306.361 |
| 04 | Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 862.032.426 | 49.048.224 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | (13.209.286.803) | (198.996.455.676) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 29 8.897.049.525 | 11.962.403.876 |
| 08 | Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | (1.076.079.136) | (25.676.688.892) |
| 09 | Tăng, giảm các khoản phải thu | 28.541.049.521 | 176.993.658.809 |
| 10 | Tăng, giảm hàng tồn kho | 1.665.515.061 | (8.550.461.154) |
| 11 | Tăng, giảm các khoản phải trả | (26.186.373.210) | (91.213.569.102) |
| 12 | Tăng, giảm chi phí trả trước | (316.762.317) | (2.894.103.673) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | (8.783.580.707) | (11.234.510.657) |
| 15 | Thuế TNDN đã nộp | 15(b) (11.653.038.979) | (2.867.318.718) |
| 17 | Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | (927.600.000) | (7.901.611.084) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | (18.736.869.768) | 26.655.395.529 |
| | LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | (1.547.972.776) | (37.500.000) |
| 22 | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ | - | - |
| 23 | Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng và mua trái phiếu của đơn vị khác | 45.100.000.000 | (264.491.878.384) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay, tiền gửi ngân hàng và tiền bán trái phiếu của đơn vị khác | - | 259.593.878.384 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | - | - |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và đơn vị khác | - | 52.392.880.000 |
| 27 | Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu, cổ tức được chia và lãi từ thoái vốn công ty liên kết | 9.978.388.009 | 207.227.502.799 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 53.530.415.233 | 254.684.882.799 |
| | LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | |
| 33 | Tiền thu từ vay | 19 92.031.856.586 | 132.642.789.650 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | (176.207.134.525) | (259.352.729.702) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | (84.175.277.939) | (126.709.940.052) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | (49.381.732.474) | 154.630.338.276 |
| 60 | Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ | 3 102.022.909.817 | 18.248.461.423 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | - | - |
| 70 | Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ | 52.641.177.343 | 172.878.799.699 |


Nguyễn Thanh Hòa
Người lập

Đinh Ngọc Triển
Kế toán trưởngWu Xuân Thúc
Tổng Giám đốc điều hành
Ngày 30 tháng 10 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 43 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỶ CHÍN THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Searefico (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần (“GCNĐKDNTCP”) số 0301825452 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 9 năm 1999 và các GCNĐKDNTCP điều chỉnh gần nhất lần thứ 21 ngày 28 tháng 9 năm 2022.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã giao dịch cổ phiếu là SRF theo Giấy phép Niêm yết số 117/QĐ-SGDHCM ngày 29 tháng 9 năm 2009 và ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty là ngày 21 tháng 10 năm 2009.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng cho hoạt động sản xuất, dịch vụ và từ 12 tháng đến 24 tháng cho hoạt động xây dựng.

Công ty có một chi nhánh là Chi nhánh Cơ điện Lạnh Đà Nẵng – Công ty Cổ phần Searefico (“Chi nhánh”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh (“GCNĐKHĐCN”) số 0301825452-001 do SKHĐT Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 17 tháng 1 năm 2000 và các GCNĐKHĐCN điều chỉnh. Trụ sở của Chi nhánh tại Đường số 10, Khu Công nghiệp Hòa Khánh, Phường Hòa Khánh Bắc, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty có 26 nhân viên (tại ngày 30 tháng 09 năm 2022: 29 nhân viên).

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có các công ty con và công ty liên kết như sau:

| Hoạt động chính | Nơi thành lập, đăng ký hoạt động | 30.09.2023 | | 31.12.2022 | | |
|--|--|--|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|-------|
| | | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) | |
| Công ty con trực tiếp | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico ("Searefico E&C") | Lắp đặt công trình lạnh công nghiệp; hệ thống điều hoà không khí | Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 99,31 | 99,31 | 99,31 | 99,31 |
| Công ty Cổ phần Bất Động sản Seareal ("Seareal") | Kinh doanh bất động sản | Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 98,40 | 98,40 | 98,40 | 98,40 |
| Công ty Cổ phần Kỹ nghệ Lạnh Á Châu ("Arico") | Thi công hệ thống cơ điện lạnh; sản xuất vật liệu cách nhiệt | Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 84,00 | 84,00 | 84,00 | 84,00 |
| Công ty con gián tiếp | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh Searee ("Searee") | Thi công hệ thống cơ điện lạnh | Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam | 73,19 | 73,70 | 73,19 | 73,70 |
| Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation ("Phoenix") | Sản xuất, truyền tải, phân phối điện; lắp đặt hệ thống điện | Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 37,80 | 60,00 | 37,80 | 75,00 |
| Công ty Cổ phần Greenpan ("Greenpan") | Sản xuất vật liệu nhẹ, không nung; tấm PIR chống cháy (polyisocyanurate) | Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 48,64 | 52,50 | 48,64 | 52,50 |

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng đã được lập 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. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

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

Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”) theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Nhóm Công ty kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “Đồng”).

2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.6 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ sau khi trích lập dự phòng đủ 100% và được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thu hồi.

2.7 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc bao gồm tất cả các chi phí mua và các chi phí khác để có được nguyên vật liệu và xây lắp công trình ở địa điểm và trạng thái hiện tại. 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 | - 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. |

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của vật liệu và công trình xây lắp trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành công trình và chi phí ước tính cần thiết cho việc chuyển giao.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Đầu tư tài chính****(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

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

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng đến ngày đáo hạn.

(b) Đầu tư vào công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

Đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

2.9 Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán đến ngày tới hạn thu hồi.

2.10 Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng 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 mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính một cách đáng tin cậy và nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch thì doanh thu của hợp đồng chỉ được ghi nhận tương đương với các chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận khi các chi phí này đã phát sinh trong năm.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong thời hạn của hợp đồng tương ứng là doanh thu và chi phí. Công ty sử dụng phương pháp giá trị khối lượng thực hiện để xác định khoản doanh thu và chi phí phù hợp để ghi nhận trong năm. Giá trị khối lượng thực hiện được xác định bằng giá trị phần công việc xây lắp đã hoàn thành trong năm được xác nhận bởi khách hàng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.11 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

| | |
|---------------------|------------|
| Máy móc thiết bị | 5 - 20 năm |
| Phương tiện vận tải | 6 - 10 năm |
| Thiết bị quản lý | 3 - 8 năm |
| Phần mềm máy tính | 3 - 10 năm |
| TSCĐ khác | 2 - 20 năm |

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình lắp đặt hoặc xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án và chi phí vay được vốn hóa đối với các tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.12 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ 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 riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.13 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn phân bổ của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

2.14 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

2.15 Vay

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ ngân hàng và bên liên quan.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Công ty xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

2.16 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả khác cho người lao động, chi phí lãi vay và các chi phí công trình phải trích trước trong năm tài chính, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.17 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

2.18 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi năm báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân theo hợp đồng lao động của chín tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán riêng này.

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.

2.19 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ mua trước ngày hiệu lực của Luật Chứng khoán (ngày 1 tháng 1 năm 2021) là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 1 tháng 1 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh lãi sau thuế TNDN của Công ty tại thời điểm báo cáo.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.20 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính riêng của năm kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau đây từ LNST của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ LNST TNDN của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST TNDN của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để khen thưởng, khuyến khích vật chất đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

2.21 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý sản phẩm hoặc hàng hóa như người sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa, hoặc quyền kiểm soát sản phẩm hoặc hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng sản phẩm hoặc hàng hóa. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Công ty thì Công ty phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(b) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng**

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng 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 mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận. Các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được hạch toán vào doanh thu khi đã thống nhất với khách hàng 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 chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỷ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(d) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(e) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ tiêu thụ trong năm, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán riêng nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo.

2.23 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 thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.24 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.

2.25 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay, chi phí thoái vốn công ty liên kết và lỗ tỷ giá hối đoái.

2.26 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.27 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế TNDN hoãn lại, sử dụng phương thức công nợ, được tính đầy đủ dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính riêng và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.28 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, 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 trong cùng tập đoàn là các bên liên quan. Các bên 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 cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.29 Báo cáo bộ phận

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

2.30 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ 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 riêng bao gồm:

- Tỷ lệ lãi gộp;
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi;
- Chi phí phải trả và các khoản dự phòng.

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 5.341.177.343 | 839.234.784 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 47.300.000.000 | 101.183.675.033 |
| Tổng cộng | 52.641.177.343 | 102.022.909.817 |

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 30.09.2023 | | 31.12.2022 | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị hợp lý VND | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị hợp lý VND |
| Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và dưới 12 tháng (*) | - | - | 110.000.000.000 | 110.000.000.000 |

(*) Bao gồm trong số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022 với số tiền là 0 tỷ Đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác

| | 30.09.2023 | | 31.12.2022 | |
|---|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| | Giá trị gốc VND | % sở hữu | Giá trị gốc VND | % sở hữu |
| (i) Đầu tư vào công ty con | | | | |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico ("Searefico E&C") | 148.970.000.000 | 99,31 | 148.970.000.000 | 99,31 |
| Công ty Cổ phần Kỹ nghệ Lạnh Á Châu ("Arico") | 96.384.188.754 | 84,00 | 96.384.188.754 | 84,00 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Seareal ("Seareal") | 63.000.000.000 | 98,40 | 63.000.000.000 | 98,40 |
| Tổng cộng | <u>308.354.188.754</u> | | <u>308.354.188.754</u> | |
| (ii) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | | | |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Formtek ("Formtek") | 1.900.000.000 | 19,00 | 1.900.000.000 | 19,00 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Nước Quốc Tế ("Inwatek") | 1.556.717.362 | 1,73 | 1.556.717.362 | 1,73 |
| Tổng cộng | <u>3.456.717.362</u> | | <u>3.456.717.362</u> | |

Đối với các khoản đầu tư vào Searefico E&C, Seareal, Arico, Inwatek và Formtek, tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Bên thứ ba | 292.590.456.032 | 292.661.691.261 |
| <i>Cty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp</i> | <i>84.360.709.259</i> | <i>84.360.709.259</i> |
| <i>Cty Cổ phần Bất Động sản Syrena</i> | | |
| <i>Phú Quốc</i> | <i>34.590.755.524</i> | <i>34.590.755.524</i> |
| <i>Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Châu</i> | <i>18.988.743.960</i> | <i>21.888.743.960</i> |
| <i>Cty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hải Đăng</i> | <i>276.755.565</i> | <i>4.179.948.608</i> |
| <i>Khác</i> | <i>154.373.491.724</i> | <i>147.641.533.910</i> |
| Bên liên quan (thuyết minh 34(b)) | 14.043.380.152 | 14.043.380.152 |
| Tổng cộng | <u>306.633.836.184</u> | <u>306.705.071.413</u> |

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán được trình bày tại Thuyết minh 8.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Bên thứ ba | 13.183.929.132 | 13.681.228.844 |
| <i>Cty CP Tư vấn & Xây dựng CDH Hà nội</i> | <i>3.216.923.076</i> | <i>3.116.039.148</i> |
| <i>Cty TNHH XD và Xuất Nhập khẩu Gia Hưng</i> | <i>2.343.178.838</i> | <i>2.343.178.838</i> |
| <i>Khác</i> | <i>7.623.827.218</i> | <i>8.222.010.858</i> |
| Bên liên quan (thuyết minh 34(b)) | 200.999.662 | 902.629.762 |
| Tổng cộng | <u>13.384.928.794</u> | <u>14.382.858.944</u> |

7 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

| | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bên thứ ba | 11.999.213.883 | 6.971.240.495 |
| <i>Lãi tiền gửi ngân hàng</i> | 6.117.624.820 | 2.886.726.026 |
| <i>Phải thu khác từ nhân viên</i> | 2.461.397.620 | 2.787.990.146 |
| <i>Ký quỹ, ký cược</i> | 779.773.376 | 820.723.376 |
| <i>Khác</i> | 2.640.418.067 | 475.800.947 |
| Bên liên quan (thuyết minh 34(b)) | 17.779.192.135 | 14.462.740.857 |
| Tổng cộng | 29.778.406.018 | 21.433.981.352 |

(b) Dài hạn

Số dư thể hiện các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 NỢ KHÓ ĐÒI

| | 30.09.2023 | | 31.12.2022 | |
|--|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | Giá trị gốc VND | Dự phòng VND | Giá trị gốc VND | Dự phòng |
| Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán | 122.720.663.735 | (96.658.118.728) | 122.720.663.735 | (96.389.233.821) |
| <i>Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp</i> | 84.360.709.259 | (84.360.709.259) | 84.360.709.259 | (84.360.709.259) |
| <i>Khác</i> | 38.359.954.476 | (12.297.409.469) | 38.359.954.476 | (12.028.524.562) |

Biến động về dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi trong năm như sau:

| | Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30.09.2023 VND | Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND |
|--------------------------------|---|---|
| Số dư đầu năm | 96.389.233.821 | 19.373.845.772 |
| Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng | 268.884.907 | 77.015.388.049 |
| Xóa sổ | - | - |
| Số dư cuối năm | 96.658.118.728 | 96.389.233.821 |

9 HÀNG TỒN KHO

| | 30.09.2023 | | 31.12.2022 | |
|---|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 28.316.279.220 | - | 29.981.794.281 | - |
| Tổng cộng | 28.316.279.220 | - | 29.981.794.281 | - |

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
|------------------|----------------------|----------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Chi phí bảo hiểm | - | 251.663.171 |
| Khác | 1.152.465.091 | 761.817.379 |
| Cộng | 1.152.465.091 | 1.013.480.550 |
| Dài hạn | | |
| Khác | 177.777.776 | - |
| Cộng | 177.777.776 | - |
| Tổng Cộng | 1.330.242.867 | 1.013.480.550 |

Biến động về chi phí trả trước trong năm như sau:

| | Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30.09.2023 VND | Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND |
|-----------------------|---|---|
| Số dư đầu năm | 1.013.480.550 | 877.263.088 |
| Tăng | 2.067.156.314 | 6.714.621.883 |
| Phân bổ | (1.750.393.997) | (6.578.404.421) |
| Giảm khác | - | - |
| Số dư cuối năm | 1.330.242.867 | 1.013.480.550 |

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Mẫu số B 09 – DN

11 TSCĐ

(a) TSCĐ hữu hình

| | Máy móc thiết bị VND | Phương tiện vận tải VND | Thiết bị quản lý VND | Tổng cộng VND |
|------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 | 905.563.170 | 4.152.992.727 | 3.376.395.492 | 8.434.951.389 |
| Mua trong năm | - | 1.399.131.818 | 93.000.000 | 1.492.131.818 |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 | <u>905.563.170</u> | <u>5.552.124.545</u> | <u>3.469.395.492</u> | <u>9.927.083.207</u> |
| Khấu hao lũy kế | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 | 893.814.290 | 3.686.784.025 | 2.706.621.530 | 7.287.219.845 |
| Khấu hao trong năm | 10.732.233 | 231.018.637 | 249.829.387 | 491.580.257 |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 | <u>904.546.523</u> | <u>3.917.802.662</u> | <u>2.956.450.917</u> | <u>7.778.800.102</u> |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 | <u>11.748.880</u> | <u>466.208.702</u> | <u>669.773.962</u> | <u>1.147.731.544</u> |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 | <u>1.016.647</u> | <u>1.634.321.883</u> | <u>512.944.575</u> | <u>898.220.455</u> |

11 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

| | Phần mềm máy tính VND | Tổng cộng VND |
|------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Nguyên giá | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 | 2.093.356.260 | 2.093.356.260 |
| Mua trong kỳ | 70.840.958 | 70.840.958 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 | 2.164.197.218 | 2.164.197.218 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Khấu hao lũy kế | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 | 2.016.166.816 | 2.016.166.816 |
| Khấu hao trong năm | 23.384.209 | 23.384.209 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 | 2.039.551.025 | 2.039.551.025 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Giá trị còn lại | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 | 77.189.444 | 77.189.444 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 | 124.646.193 | 124.646.193 |
| | <hr/> | <hr/> |

12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Đầu tư xây dựng dở dang Văn phòng Phú Quốc | 13.704.464.512 | 13.704.464.512 |
| Đầu tư xây dựng dở dang Căn hộ Đà Nẵng | 13.065.337.500 | 13.065.337.500 |
| Khác | 31.000.000 | 46.000.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Tổng cộng | 26.800.802.012 | 26.815.802.012 |
| | <hr/> | <hr/> |

12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)

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

| | Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30.09.2023 VND | Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND |
|-----------------------------|---|---|
| Số dư đầu năm | 26.815.802.012 | 29.803.503.417 |
| Mua sắm | 31.000.000 | 46.000.000 |
| Chuyển sang tài sản cố định | (46.000.000) | (2.504.971.405) |
| Xóa sổ | - | (528.730.000) |
| Số dư cuối năm | 26.800.802.012 | 26.815.802.012 |

13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30.09.2023 | | 31.12.2022 | |
|---|-----------------|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Bên thứ ba | 127.828.175.379 | 127.828.175.379 | 127.913.447.905 | 127.913.447.905 |
| <i>Công ty TNHH Xây dựng và Xây lắp</i> | | | | |
| <i>Điện Thế Minh</i> | 11.431.998.155 | 11.431.998.155 | 13.378.303.958 | 13.378.303.958 |
| <i>System Logistic Spa</i> | 14.860.987.960 | 14.860.987.960 | 4.560.223.035 | 4.560.223.035 |
| <i>Khác</i> | 101.535.189.264 | 101.535.189.264 | 109.974.920.912 | 109.974.920.912 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 34(b)) | 105.516.661.890 | 105.516.661.890 | 108.188.485.150 | 108.188.485.150 |
| Tổng cộng | 233.344.837.269 | 233.344.837.269 | 236.101.933.055 | 236.101.933.055 |

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có đầy đủ khả năng thanh toán khi các khoản nợ này đến hạn và không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn mà chưa thanh toán.

14 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Bên thứ ba | 26.518.052.960 | 42.237.984.335 |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Á Khánh Hoà</i> | 18.967.583.007 | 18.967.583.007 |
| <i>Công ty TNHH TTCL Việt Nam</i> | 2.384.438.839 | 5.517.666.000 |
| <i>Công ty Cổ phần Sài Gòn - Cam Ranh</i> | 4.758.953.650 | 4.758.953.650 |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư Đạt Phước</i> | - | 4.541.919.107 |
| <i>Khác</i> | 4.866.175.398 | 8.451.862.571 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 34(b)) | 1.869.000.000 | 5.269.000.000 |
| Tổng cộng | 28.387.052.960 | 47.506.984.335 |

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Biến động về thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước trong năm như sau:

| | Tại ngày 1.1.2023 VND | Số phải thu/ phải nộp trong năm VND | Số đã thực nộp trong năm VND | Tại ngày 30.09.2023 VND |
|---------------------------------|--------------------------|---|------------------------------------|-------------------------------|
| (a) Phải thu | | | | |
| Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ | 7.700.434.146 | 5.664.475.423 | (5.409.902.722) | 7.445.861.445 |
| Thuế nhập khẩu | 10.491.004 | - | (10.491.004) | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 79.717.868 | - | 79.717.868 |
| Tổng cộng | <u>7.710.925.150</u> | <u>5.754.684.295</u> | <u>(5.409.902.722)</u> | <u>7.525.579.313</u> |
| (b) Phải nộp | | | | |
| Thuế TNDN | 11.571.758.114 | 898.196.528 | 11.653.038.979 | 816.915.663 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 68.502.126 | 1.328.836.995 | 1.471.534.389 | 5.522.600 |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 19.336.875 | 4.467.374.113 | 5.743.538.639 | - |
| Thuế GTGT hàng nhập khẩu | - | 59.209.916 | 59.209.916 | - |
| Thuế nhập khẩu | - | 34.472.715 | 34.472.715 | - |
| Thuế môn bài | - | 4.000.000 | 4.000.000 | - |
| Tổng cộng | <u>11.659.597.115</u> | <u>6.788.090.267</u> | <u>18.961.794.638</u> | <u>822.438.263</u> |

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Phải trả người lao động thể hiện số tiền phải trả cho người lao động liên quan đến các khoản lương thưởng tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2 | |
| Chi phí dự án trích trước | 28.124.352.885 | 29.689.405.471 |
| Chi phí lãi vay | 213.298.934 | 99.830.116 |
| Chi phí khác | 554.430.870 | 1.614.258.632 |
| | <u>28.892.082.689</u> | <u>31.403.494.219</u> |

18 PHẢI TRẢ KHÁC

| | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Bên thứ ba | 13.045.199.057 | 13.500.148.577 |
| <i>Phải trả đội thi công của Công ty</i> | <i>6.251.058.656</i> | <i>8.983.558.946</i> |
| <i>Trợ cấp thất nghiệp</i> | <i>1.876.811.750</i> | <i>2.229.631.649</i> |
| <i>Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp và</i> | | |
| <i>kinh phí công đoàn</i> | <i>900.327.903</i> | <i>851.759.193</i> |
| <i>Cổ tức phải trả</i> | <i>596.400.800</i> | <i>596.400.800</i> |
| <i>Khác</i> | <i>3.420.599.948</i> | <i>838.797.989</i> |
| Bên liên quan (thuyết minh 34(b)) | 3.205.099.701 | 3.355.033.367 |
| | <u>16.250.298.758</u> | <u>16.855.181.944</u> |

19 VAY NGẮN HẠN

| | Tại ngày 1.1.2023 VND | Tăng VND | Giảm VND | Tại ngày 30.09.2023 VND |
|-------------------|--|-----------------------|--------------------------|--|
| | Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ | | | Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ |
| Vay ngân hàng (i) | 120.876.528.800 | 76.663.596.245 | (167.956.134.525) | 29.583.990.520 |
| Vay bên liên quan | 32.648.880.433 | 13.929.260.341 | (7.939.000.000) | 38.639.140.774 |
| | <u>153.525.409.233</u> | <u>90.592.856.586</u> | <u>(175.895.134.525)</u> | <u>68.223.131.294</u> |

19 VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

(i) Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

| | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
|--|-----------------------|------------------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam | - | 109.931.006.595 |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam | 9.756.986.210 | 8.945.522.205 |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam | 19.827.004.310 | - |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội | - | 2.000.000.000 |
| Tổng cộng | <u>29.583.990.520</u> | <u>120.876.528.800</u> |

20 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

(a) Ngắn hạn

| | Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30.09.2023 VND | Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND |
|-------------------------------|---|---|
| Số dư đầu kỳ | 480.830.348 | 606.161.130 |
| Trích lập dự phòng | - | 24.000.000 |
| Sử dụng và hoàn nhập dự phòng | (199.935.823) | (149.330.782) |
| Số dư cuối kỳ | <u>280.894.525</u> | <u>480.830.348</u> |

Dự phòng phải trả ngắn hạn là những khoản dự phòng bảo hành các công trình xây dựng đã được hoàn thành và nghiệm thu tại ngày kết thúc năm tài chính.

(b) Dài hạn

Dự phòng phải trả dài hạn thể hiện khoản dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Mẫu số B 09 – DN

21 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

| | Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30.09.2023 VND | Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND |
|------------------------|---|---|
| Số dư đầu kỳ | 5.447.640.710 | 11.194.411.261 |
| Trích lập quỹ trong kỳ | - | 1.754.130.533 |
| Sử dụng trong năm | (692.000.000) | (7.500.901.084) |
| Số dư cuối kỳ | 4.755.640.710 | 5.447.640.710 |

22 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

| | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
|---|-------------------|-------------------|
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng | 2.419.333.418 | 1.737.628.500 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng | - | 728.824.918 |
| Tổng cộng | 2.419.333.418 | 2.466.453.418 |

Biến động về tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ như sau:

| | Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30.09.2023 VND | Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND |
|---|---|---|
| Số dư đầu kỳ | 2.466.453.418 | 3.107.473.556 |
| Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | (47.120.000) | (641.020.138) |
| Số dư cuối kỳ | 2.419.333.418 | 2.466.453.418 |

Chi tiết tài sản thuế thu nhập hoãn lại như sau:

| | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 849.077.741 | 896.197.741 |
| Lãi vay vượt mức quy định | 1.570.255.677 | 1.570.255.677 |
| Tổng cộng | 2.419.333.418 | 2.466.453.418 |

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm là 20% (2022: 20%).

23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**(a) Số lượng cổ phiếu phổ thông**

| | 30.09.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký | 35.566.780 | 35.566.780 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành | 35.566.780 | 35.566.780 |
| Số lượng cổ phiếu đã mua lại | (1.780.000) | (1.780.000) |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 33.786.780 | 33.786.780 |

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | 30.09.2023 | | 31.12.2022 | |
|--|-----------------------|--------|-----------------------|--------|
| | Cổ phiếu phổ thông | % | Cổ phiếu phổ thông | % |
| Taisei Oncho Co., Ltd | 8.909.456 | 25,05 | 8.909.456 | 25,05 |
| Công ty TNHH Kỹ thuật và Xây dựng Sanyo Việt Nam | 7.150.000 | 20,10 | 7.150.000 | 20,10 |
| Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam - Công ty Cổ phần | 4.567.200 | 12,85 | 4.567.200 | 12,85 |
| Các cổ đông khác | 13.160.124 | 37,00 | 13.160.124 | 37,00 |
| Cổ phiếu quỹ | 1.780.000 | 5,00 | 1.780.000 | 5,00 |
| Tổng cộng | 35.566.780 | 100,00 | 35.566.780 | 100,00 |

(c) Tình hình biến động vốn góp của chủ sở hữu

| | Cổ phiếu phổ thông | |
|-------------------------------|--------------------|-----------------|
| | Số cổ phiếu | VND |
| Tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 | 35.566.780 | 355.667.800.000 |
| Cổ phiếu mới phát hành | - | - |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 | 35.566.780 | 355.667.800.000 |

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng trên một cổ phiếu. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty.

24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

| | Vốn góp của chủ sở hữu VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Cổ phiếu quỹ VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | LNST chưa phân phối VND | Tổng cộng VND |
|--|----------------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------|
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 | 355.667.800.000 | 284.019.059 | (29.238.407.099) | 5.427.578.589 | 66.264.104.196 | 398.405.094.745 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | (21.212.078.515) | (21.212.078.515) |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*) | - | - | - | - | (1.754.130.533) | (1.754.130.533) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 355.667.800.000 | 284.019.059 | (29.238.407.099) | 5.427.578.589 | 43.297.895.148 | 375.438.885.697 |
| Lỗ thuần trong năm | - | - | - | - | 644.959.815 | 644.959.815 |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | - | - |
| Tại ngày 31 tháng 9 năm 2023 | 355.667.800.000 | 284.019.059 | (29.238.407.099) | 5.427.578.589 | 43.942.854.963 | 376.083.845.512 |

(*) Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/NQ/SRF/ĐHĐCĐ/22 ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Công ty đã thông qua việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi.

25 CỔ TỨC

| | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Số dư đầu kỳ | 596.400.800 | 596.400.800 |
| Cổ tức phải trả trong kỳ | - | - |
| Cổ tức được công bố phải trả | - | - |
| Cổ tức đã trả trong kỳ | - | - |
| Số dư cuối kỳ | <u>596.400.800</u> | <u>596.400.800</u> |

26 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Kỳ ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm | | Lũy kế kỳ chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm | |
|---|---|----------------------|--|-----------------------|
| | 2023 VND | 2022 VND | 2023 VND | 2022 VND |
| Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng | 23.779.983.948 | 5.294.885.475 | 60.166.300.526 | 18.142.894.416 |
| Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ quản lý | 6.177.359.275 | 3.548.136.388 | 14.893.060.384 | 8.355.355.402 |
| Doanh thu thuần từ bán hàng | 216.894.461 | 74.900.000 | 507.277.774 | 120.136.849 |
| Tổng cộng | <u>30.174.237.684</u> | <u>8.917.921.863</u> | <u>75.566.638.684</u> | <u>26.618.386.667</u> |

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | Kỳ ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm | | Lũy kế kỳ chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm | |
|-----------------------------------|---|----------------------|--|-----------------------|
| | 2023 VND | 2022 VND | 2023 VND | 2022 VND |
| Giá vốn của các hợp đồng xây dựng | 26.523.943.304 | 8.571.306.805 | 62.044.565.539 | 18.248.002.489 |
| Giá vốn hàng bán | - | 74.900.000 | 290.383.313 | 120.136.849 |
| Tổng cộng | <u>26.523.943.304</u> | <u>5.296.473.111</u> | <u>62.334.948.852</u> | <u>18.368.139.338</u> |

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Kỳ ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm | | Lũy kế kỳ chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm | |
|--|---|----------------------|--|------------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | VND | VND | VND | VND |
| Lãi tiền gửi | 3.672.231.650 | 2.711.092.954 | 13.209.286.803 | 6.198.318.602 |
| Thu nhập từ thoái vốn công ty liên kết | - | - | - | 195.592.320.000 |
| Lợi nhuận được chia | - | - | - | 1.008.000.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện | - | 89.838.481 | - | 1.164.576.727 |
| Doanh thu tài chính khác | - | 346.518.924 | - | 3.855.716.686 |
| Tổng cộng | 3.672.231.650 | 3.147.450.359 | 13.209.286.803 | 207.818.932.015 |

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Kỳ ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm | | Lũy kế kỳ chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm | |
|---------------------------------------|---|----------------------|--|-----------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | VND | VND | VND | VND |
| Chi phí lãi vay | 2.406.811.585 | 3.153.656.686 | 8.897.049.525 | 11.962.403.876 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái | 83.689.894 | - | 862.111.405 | 138.886.705 |
| Chi phí thoái vốn công ty liên kết | - | - | - | 7.657.899.612 |
| Tổng cộng | 2.490.501.479 | 3.153.656.686 | 9.759.160.930 | 19.759.190.193 |

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Kỳ ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm | | Lũy kế kỳ chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm | |
|--|---|----------------------|--|-----------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | VND | VND | VND | VND |
| Chi phí nhân viên | 3.703.377.943 | 4.577.332.813 | 11.204.301.006 | 28.018.960.865 |
| Chi phí dịch vụ ngoài | 1.544.443.963 | 2.207.630.627 | 4.458.580.970 | 6.945.407.576 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 172.781.708 | 126.431.483 | 521.232.233 | 379.796.470 |
| Khác | 112.552.551 | 52.855.369 | 304.604.369 | 133.412.548 |
| Trích lập dự phòng phải thu khó đòi | 268.884.907 | (6.944.728.648) | 268.884.907 | 18.243.306.361 |
| Tổng cộng | 5.802.041.072 | 6.774.842.211 | 16.757.603.485 | 53.720.883.820 |

31 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | Kỳ ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm | | Lũy kế kỳ chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm | |
|-----------------------|---|----------------------|--|----------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | VND | VND | VND | VND |
| Thu nhập khác | | | | |
| Khác | 969.922.379 | 1.391.472.873 | 1.861.383.433 | 2.155.717.430 |
| Tổng cộng | <u>969.922.379</u> | <u>1.391.472.873</u> | <u>1.861.383.433</u> | <u>2.155.717.430</u> |
| Chi phí khác | | | | |
| Khác | 32.667.993 | 1.314.796.625 | 195.319.310 | 2.097.507.601 |
| Tổng cộng | <u>32.667.993</u> | <u>1.314.796.625</u> | <u>195.319.310</u> | <u>2.097.507.601</u> |
| Lợi nhuận khác | <u>937.254.386</u> | <u>76.676.248</u> | <u>1.666.064.123</u> | <u>58.209.829</u> |

32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

Số thuế TNDN trên (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng như sau:

| | Kỳ ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm | | Lũy kế kỳ chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm | |
|---|---|--------------------|--|------------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | VND | VND | VND | VND |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 548.004.491 | 322.663.335 | 1.590.276.343 | 142.647.315.160 |
| Điều chỉnh: | | | | |
| Chi phí không được khấu trừ | 70.411.093 | - | 168.462.666 | 1.027.904.126 |
| Các khoản chênh lệch tạm thời | - | - | (235.600.000) | (123.690.000) |
| Thu nhập không chịu thuế | 235.600.000 | - | - | (1.008.000.000) |
| Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế hoãn lại | - | - | - | - |
| Thu nhập tính thuế ước tính | <u>854.015.584</u> | <u>322.663.335</u> | <u>1.758.739.009</u> | <u>142.543.529.286</u> |
| Chi phí thuế TNDN (*) | 357.853.829 | - | 887.923.565 | 33.556.629.660 |
| Thuế TNDN điều chỉnh | - | 127.811.381 | 10.272.963 | 912.993.905 |
| Chi phí thuế TNDN ghi nhận: | | | | |
| Thuế TNDN - hiện hành | 357.853.829 | 127.811.381 | 898.196.527 | 34.469.623.565 |
| Thuế TNDN - hoãn lại | - | - | 47.120.000 | 24.738.000 |
| | <u>357.853.829</u> | <u>127.811.381</u> | <u>945.316.527</u> | <u>34.494.361.565</u> |

(*) Chi phí thuế TNDN hiện hành cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

33 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động xây dựng, bán hàng hóa và dịch vụ quản lý 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023 | | | |
|--------------------|---|------------------|---------------------|----------------|
| | Hoạt động xây dựng VND | Bán hàng hóa VND | Dịch vụ quản lý VND | Tổng cộng VND |
| Doanh thu thuần | 63.506.692.466 | 507.277.774 | 11.552.668.444 | 75.566.638.684 |
| Giá vốn | 61.827.671.078 | 507.277.774 | - | 62.334.948.852 |
| Lợi nhuận/(lỗ) gộp | 1.679.021.388 | - | 11.552.668.444 | 13.231.689.832 |

| | Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022 | | | |
|--------------------|---|------------------|---------------------|----------------|
| | Hoạt động xây dựng VND | Bán hàng hóa VND | Dịch vụ quản lý VND | Tổng cộng VND |
| Doanh thu thuần | 20.482.030.063 | 120.136.849 | 6.016.219.755 | 26.618.386.667 |
| Giá vốn | 18.248.002.489 | 120.136.849 | - | 18.368.139.338 |
| Lợi nhuận/(lỗ) gộp | 2.234.027.574 | - | 6.016.219.755 | 8.250.247.329 |

Báo cáo khu vực địa lý

Công ty thực hiện toàn bộ hoạt động sản xuất và kinh doanh chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết của các công ty con, công ty liên kết và các công ty liên quan như trong Thuyết minh 4.

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm gồm:

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm | |
|--|-------------|--------------------|--|---------------|
| | | | 2023 VND | 2022 VND |
| <i>i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i> | | | | |
| Searefico E&C | Công ty con | Dịch vụ quản lý | 10.161.128.463 | 2.332.556.978 |
| Arico | Công ty con | Dịch vụ quản lý | 3.872.161.846 | 1.844.343.713 |
| Searee | Công ty con | Dịch vụ quản lý | 218.859.489 | 630.318.323 |
| | | Tổng cộng | 14.252.149.798 | 4.807.219.014 |

THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm | |
|---|-------------|--------------------|--|---------------|
| | | | 2023 VND | 2022 VND |
| <i>iiiv) Các khoản thù lao và lương chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</i> | | | | |
| <i>Các khoản thù lao và lương, phụ cấp chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</i> | | | | |
| Thù lao của Hội đồng Quản trị | | | 1.593.000.000 | 1.440.000.000 |
| Ông Lê Tấn Phước | | | 378.000.000 | 315.000.000 |
| Ông Nguyễn Hữu Thịnh | | | 225.000.000 | 225.000.000 |
| Ông Ryota Fukuda | | | 225.000.000 | 225.000.000 |
| Ông Nishi Masayuki | | | - | 225.000.000 |
| Ông Yoshihiko Shiotsugu | | | 225.000.000 | - |
| Ông Lê Quang Phúc | | | 270.000.000 | 225.000.000 |
| Ông Phạm Kyle Anh Tuấn | | | 270.000.000 | 175.000.000 |
| Ông Lee Men Leng | | | - | 50.000.000 |
| Lương của Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt | | | 3.135.536.426 | 4.995.251.114 |
| Ông Vũ Xuân Thúc | | | 984.346.799 | 114.692.692 |
| Ông Trần Đình Mươi | | | 921.538.217 | 907.977.778 |
| Ông Đinh Ngọc Triển | | | 540.543.484 | 62.971.539 |
| Ông Nguyễn Quốc Cường | | | 228.699.913 | 251.458.400 |
| Bà Huỳnh Như Phương | | | 460.408.013 | 287.963.613 |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Hương | | | - | 676.136.364 |
| Ông Phạm Ngọc Sơn | | | - | 767.224.578 |
| Ông Huỳnh Khôi Bình | | | - | 87.713.500 |
| Ông Phan Thành Long | | | - | 848.623.989 |
| Ông Vương Trần Quốc Thanh | | | - | 562.481.624 |
| Ông Nguyễn Châu Trân | | | - | 428.007.037 |
| Tổng cộng | | | 4.728.536.426 | 6.435.251.114 |

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
|---|-------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5) | | | | |
| Phoenix | Công ty con | Dịch vụ xây dựng | 10.041.509.390 | 10.041.509.390 |
| Arico | Công ty con | Dịch vụ xây dựng | 3.919.480.762 | 3.919.480.762 |
| Searefico E&C | Công ty con | Dịch vụ xây dựng | 82.390.000 | 82.390.000 |
| Searee | Công ty con | Dịch vụ khác | - | - |
| Greenpan | Công ty con | Dịch vụ khác | - | - |
| | | Tổng cộng | 14.043.380.152 | 14.043.380.152 |

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Mẫu số B 09 – DN

Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)

| | | | | |
|--------|-------------|------------------|---|-------------|
| Searee | Công ty con | Dịch vụ xây dựng | - | 701.630.100 |
| | | Tổng cộng | - | 701.630.100 |

34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

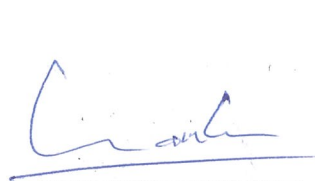
| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
|---|---------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | | | | |
| Arico | Công ty con | Cho vay | 40.000.000.000 | 22.000.000.000 |
| Greenpan | Công ty con | Cho vay | 13.200.000.000 | 10.000.000.000 |
| Searefico E&C | Công ty con | Cho vay | 20.200.000.000 | 9.100.000.000 |
| Searee | Công ty con | Cho vay | - | - |
| | | Tổng cộng | 73.400.000.000 | 41.000.000.000 |
| Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a)) | | | | |
| Seareal | Công ty con | Dịch vụ khác | 18.413.527 | 18.413.527 |
| Arico | Công ty con | Cổ tức được chia | 1.008.000.000 | 1.008.000.000 |
| | | Dịch vụ khác | 4.321.854.544 | 92.157.513 |
| Searefico E&C | Công ty con | Dịch vụ khác | 9.113.746.401 | 9.498.702.352 |
| Searee | Công ty con | Dịch vụ khác | 204.099.017 | 406.383.446 |
| Inwatek | Bên liên quan | Thu nhập lãi | 658.643.288 | 658.643.288 |
| Phoenix | Công ty con | Dịch vụ khác | 544.258.657 | 246.172.885 |
| Greenpan | Công ty con | Dịch vụ khác | 111.734.000 | 25.920.000 |
| Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc | | | | |
| | | Tổng cộng | 15.980.749.434 | 11.954.393.011 |
| Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 13) | | | | |
| Searee | Công ty con | Dịch vụ xây dựng | 10.086.717.834 | 27.251.992.895 |
| Searefico E&C | Công ty con | Dịch vụ xây dựng | 70.417.931.562 | 80.936.492.255 |
| | | Tổng cộng | 80.504.649.396 | 108.188.485.150 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 14) | | | | |
| Searefico E&C | Công ty con | Dịch vụ xây dựng | 1.869.000.000 | 5.269.000.000 |
| Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 18) | | | | |
| Arico | Công ty con | Chi phí lãi vay | 243.000.000 | 2.465.059.891 |
| Searefico E&C | Công ty con | Chi hộ | 2.846.099.701 | 562.842.226 |
| Greenpan | Công ty con | Chi phí lãi vay | 116.000.000 | - |
| Thành viên Ban Tổng Giám đốc | | Khác | - | 327.131.250 |
| | | Tổng cộng | 3.205.099.701 | 3.355.033.367 |

34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | 30.09.2023 VND | 31.12.2022 VND |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vay ngắn hạn (Thuyết minh 19) | | | | |
| Searefico E&C | Công ty con | Vay | 25.808.580.433 | 23.028.380.433 |
| | | | 12.350.560.341 | 9.620.500.000 |
| Searee | Công ty con | Vay | 480.000.000 | - |
| Arico | Công ty con | Vay | | |
| | | Tổng cộng | <u>38.639.140.774</u> | <u>32.648.880.433</u> |

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 30 tháng 10 năm 2023.



Nguyễn Thanh Hào
Người lập



Đinh Ngọc Triển
Kế toán trưởng



Vũ Xuân Thúc
Tổng Giám đốc điều hành