

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)



CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 04
Báo cáo kiểm toán độc lập	05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 57
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 57

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Tấn Phước	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Nguyễn Hữu Thịnh	Thành viên	
Ông Ryota Fukuda	Thành viên	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh	Thành viên	
Ông Tadashi Kono	Thành viên	(Bổ nhiệm từ ngày 24/04/2025)
Ông Yoshihiko Shiotsugu	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 24/04/2025)

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 Yoshihiko Shiotsugu	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 24/06/2025)
Ông Ryota Fukuda	Thành viên	

Các thành viên của Ủy ban Chiến lược bao gồm:

Ông Lê Tấn Phước	Chủ tịch	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh	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	

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

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

Ông Nguyễn Khoa Đăng	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Đình Mười	Giám đốc phát triển kinh doanh	(Miễn nhiệm từ ngày 22/01/2026)
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Giám đốc nhân sự	(Miễn nhiệm từ ngày 31/12/2025)
Ông Đinh Ngọc Triển	Kế toán trưởng	(Miễn nhiệm từ ngày 01/07/2025)
Ông Nguyễn Thành Tâm	Phụ trách kế toán	(Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2025)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Tấn Phước	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Khoa Đăng	Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Cam kết khác

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Khoa Đăng

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Searefico được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 57, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Searefico tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Công ty TNHH Hàng Kiểm toán AASC

Phó Tổng Giám đốc



Ngô Minh Quý

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2023-002-1

Kiểm toán viên

Đào Trung Thành

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 4700-2024-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.257.642.649.432	1.222.225.857.780
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	04	88.469.144.256	83.317.858.506
111	1. Tiền		25.932.336.286	21.816.275.239
112	2. Các khoản tương đương tiền		62.536.807.970	61.501.583.267
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	05	36.061.206.986	43.095.793.862
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		36.061.206.986	43.095.793.862
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		698.446.590.858	745.595.007.915
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	06	604.287.663.884	663.825.413.515
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	07	103.221.681.803	50.268.741.977
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	41.666.663
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	24.925.112.298	53.707.312.049
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(33.987.867.127)	(22.248.126.289)
140	IV. Hàng tồn kho	10	401.730.203.778	329.094.397.582
141	1. Hàng tồn kho		439.672.558.005	331.875.387.574
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(37.942.354.227)	(2.780.989.992)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		32.935.503.554	21.122.799.915
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	3.594.349.021	3.902.334.387
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		19.235.272.546	16.436.187.993
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	10.105.881.987	784.277.535

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		525.361.388.002	372.982.841.973
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.519.841.953	1.702.896.933
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	1.519.841.953	1.702.896.933
220	II. Tài sản cố định		179.083.296.287	236.860.508.230
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	166.863.478.094	231.960.960.422
222	- Nguyên giá		237.152.358.984	369.320.129.237
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(70.288.880.890)	(137.359.168.815)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	824.599.996	893.316.664
225	- Nguyên giá		1.030.750.000	1.030.750.000
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(206.150.004)	(137.433.336)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	11.395.218.197	4.006.231.144
228	- Nguyên giá		16.669.239.218	8.600.707.417
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.274.021.021)	(4.594.476.273)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	40.881.727.009	43.101.549.313
231	- Nguyên giá		49.034.713.483	49.034.713.483
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.152.986.474)	(5.933.164.170)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	113.880.120.595	36.983.199.339
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		113.880.120.595	36.983.199.339
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	05	155.089.900.624	6.906.786.362
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		155.089.900.624	5.300.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	1.556.717.362
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	50.069.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		34.906.501.534	47.427.901.796
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	16.993.271.890	30.508.210.493
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	38	17.913.229.644	16.919.691.303
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.783.004.037.434	1.595.208.699.753

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.340.064.572.897	1.161.449.437.951
310	I. Nợ ngắn hạn		1.270.469.752.226	1.084.152.450.891
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	416.827.938.723	412.363.945.501
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	174.416.583.973	125.958.655.904
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	9.044.462.036	13.654.236.261
314	4. Phải trả người lao động		493.077.590	2.737.315.274
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	54.320.467.790	97.812.734.270
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	3.257.717.020	3.117.694.523
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	22.489.533.268	12.791.686.041
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	570.099.451.034	409.001.855.291
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	16.270.529.938	1.697.730.492
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		3.249.990.854	5.016.597.334
330	II. Nợ dài hạn		69.594.820.671	77.296.987.060
337	1. Phải trả dài hạn khác	23	4.194.300.000	4.441.800.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	27.576.545.952	71.252.241.482
340	3. Cổ phiếu ưu đãi	19	36.229.900.000	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38	22.252.969	-
342	5. Dự phòng phải trả	25	1.571.821.750	1.602.945.578
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		442.939.464.537	433.759.261.802
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	442.939.464.537	433.759.261.802
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		355.667.800.000	355.667.800.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		355.667.800.000	355.667.800.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		284.019.059	284.019.059
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		8.531.677.000	8.514.811.246
415	4. Cổ phiếu quỹ		(29.238.407.099)	(29.238.407.099)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		5.427.578.589	8.308.963.938
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		20.577.111.535	173.269.120
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		599.973.727	(1.572.991.234)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		19.977.137.808	1.746.260.354
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		81.689.685.453	90.048.805.538
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.783.004.037.434	1.595.208.699.753

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập

Phụ trách kế toán

Tổng Giám đốc


Nguyễn Thành Tâm


Nguyễn Thành Tâm




Nguyễn Khoa Đăng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28	1.207.572.610.706	1.082.727.400.017
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29	51.691.127	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.207.520.919.579	1.082.727.400.017
11	4. Giá vốn hàng bán	30	1.175.397.812.010	1.012.283.129.698
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		32.123.107.570	70.444.270.319
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	31	194.704.330.144	7.757.212.844
22	7. Chi phí tài chính	32	60.150.358.385	30.992.605.210
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		37.226.235.610	30.862.148.555
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(9.323.229.069)	-
25	9. Chi phí bán hàng	33	1.605.116.191	1.222.422.191
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	34	105.123.889.835	56.355.565.462
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		50.624.844.234	(10.369.109.700)
31	12. Thu nhập khác	35	27.268.648.395	20.016.395.354
32	13. Chi phí khác	36	46.346.962.519	2.897.053.974
40	14. Lợi nhuận khác		(19.078.314.124)	17.119.341.380
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		31.546.530.110	6.750.231.680
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	37	7.959.419.410	7.251.551.240
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	38	(971.285.372)	(1.714.236.509)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		24.558.396.072	1.212.916.949
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		19.977.137.808	1.746.260.354
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		4.581.258.264	(533.343.405)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	39	591	(1)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập

Phụ trách kế toán

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thành Tâm



Nguyễn Thành Tâm



Nguyễn Khoa Đăng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		31.546.530.110	6.750.231.680
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		18.411.351.970	19.073.224.544
03	- Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/ dự phòng		100.031.776.953	777.927.319
04	- (Lãi)/ Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		2.436.694.859	(293.351.271)
05	- (Lãi)/ Lỗ từ hoạt động đầu tư		(171.871.987.780)	(5.684.134.714)
06	- Chi phí lãi vay		37.226.235.610	30.862.148.555
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		17.780.601.722	51.486.046.113
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(76.398.190.942)	48.095.485.740
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(150.637.882.963)	(83.262.045.679)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		95.483.580.975	(96.306.172.037)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(13.715.534.546)	(1.344.569.487)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(36.726.962.620)	(32.046.270.901)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.242.105.482)	(3.108.675.006)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.936.972.880)	(3.781.163.249)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(174.393.466.736)	(120.267.364.506)
	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		(88.417.513.320)	(16.718.623.923)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		258.317.982	24.002.045
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(189.713.228.339)	(39.914.097.585)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		223.696.110.878	64.727.852.888
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(131.969.390.000)	(1.300.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		200.774.044.419	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.614.007.597	5.364.869.116
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		19.242.349.217	12.184.002.541

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
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		2.372.000.000	2.735.200.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		1.055.440.404.663	1.010.634.116.675
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(897.128.267.394)	(1.074.313.742.937)
35	4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(274.866.672)
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(381.734.000)	(1.323.050.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		160.302.403.269	(62.542.342.934)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		5.151.285.750	(170.625.704.899)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		83.317.858.506	253.943.689.842
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(126.437)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	04	88.469.144.256	83.317.858.506

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập

Phụ trách kế toán

Tổng Giám đốc


Nguyễn Thành Tâm


Nguyễn Thành Tâm



Nguyễn Khoa Đăng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025***1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Searefico là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301825452 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (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.

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

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

Vốn điều lệ của Công ty là 355.667.800.000 VND tương đương với 35.566.780 cổ phần. Mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 469 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 448 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Thi công, lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất:

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế của nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là 31.546.530.110 VND, tăng 24.796.298.430 VND, tương đương tăng 3,67 lần so với năm trước. Trong đó :

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 tăng 124.793.519.562 VND (tương đương 11,53%), Giá vốn hàng bán tăng 163.114.682.312 VND (tương đương 16,11%). Chủ yếu là do trong năm nay Công ty tiếp tục thực hiện các hợp đồng cung cấp thiết bị và thi công lắp đặt đã ký với khách hàng và tìm kiếm được nhiều dự án mới và đẩy mạnh nghiệm thu, quyết toán, xử lý các dự án tồn đọng.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 186.947.117.300 VND, tương đương tăng 24 lần, nguyên nhân chủ yếu là hoạt động chuyển nhượng khoản đầu tư của Công ty vào Arico.
- Thu nhập khác tăng 7.252.253.041 VND (tương đương 36,23%) chủ yếu là do do công ty ghi nhận vào thu nhập các khoản nợ không phải trả sau khi thực hiện các thủ tục đối chiếu, xác nhận với các nhà cung cấp.
- Chi phí khác tăng 43.449.908.545 VND (tương đương 15 lần) chủ yếu do Công ty ghi nhận các khoản phạt liên quan đến các dự án tồn đọng.

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Cấu trúc tập đoàn

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 05 Công ty con và 03 Công ty liên kết.

Công ty có các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico ("Searefico E&C") ^(i.1)	Thành phố Hồ Chí Minh	99,31%	99,31%	Lắp đặt công trình lạnh công nghiệp; hệ thống điều hòa không khí
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Seareal ("Seareal") ^(i.2)	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation ("Phoenix") ^(i.3)	Thành phố Hồ Chí Minh	66,95%	76,95%	Sản xuất, truyền tải, phân phối điện, lắp đặt hệ thống điện
4	Công ty Cổ phần Greenpan ("Greenpan") ^(i.4)	Thành phố Hồ Chí Minh	52,36%	52,50%	Sản xuất vật liệu nhẹ, không nung; tấm PIR chống cháy (polyisocyanurate)
5	Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee ("Searee") ^(i.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:

(i.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.

(i.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 31/12/2025 và tại ngày 01/01/2025 là 63.000.000.000 VND (trong đó Công ty đã góp 63.000.000.000 VND).

(i.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.

(i.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 tại ngày 31/12/2025 thông qua phần vốn góp của Công ty tại Searefico E&C và Seareal (tại ngày 01/01/2025 thông qua phần vốn góp của Công ty tại Arico và Seareal). Tại ngày 31/12/2025, Searefico E&C nắm giữ 2.304.225 cổ phiếu tương đương tỷ lệ biểu quyết 21% và Seareal nắm giữ 3.456.338 cổ phiếu tương đương tỷ lệ biểu quyết 31,5%.

(i.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 31/12/2025 và tại ngày 01/01/2025, Searefico E&C nắm giữ lần lượt 4.598.880 cổ phiếu và 3.832.400 cổ phiếu, tương đương tỷ lệ biểu quyết lần lượt là 73,7% và 71,63%.

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Công ty có các công ty liên kết được phản ánh tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Quang Phú ("Quang Phú")	Thành phố Huế	17,68%	30,00%	Sản xuất điện
2	Công ty TNHH Sea MH Solar ("Solar")	Tỉnh Cà Mau	17,68%	30,00%	Sản xuất điện
3	Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu ("Arico") ^(*)	Thành phố Hồ Chí Minh	48,62%	48,62%	Thi công hệ thống cơ điện lạnh; sản xuất vật liệu cách nhiệt

(*) Arico được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0305429178 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 22/10/2007 và đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 8) ngày 05/06/2023. Các giao dịch mua bán cổ phần của Arico được trình bày tại Thuyết minh số 3.3.

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, 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 và 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 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

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

- Trường hợp công ty mẹ sau khi thoái một phần vốn và mất quyền kiểm soát đối với công ty con, công ty con trở thành công ty liên kết: Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm là toàn bộ số lợi thế thương mại còn chưa phân bổ;
- Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn;
- 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.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

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

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất, 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.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm 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.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. 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.

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

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

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

2.11 . Hợp đồng xây dựng

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

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

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

2.12 . Tài sản cố định 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 lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 35	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 25	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10	năm
- Tài sản khác	03	năm
- Phần mềm quản lý	03 - 10	năm

Thanh lý

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 hợp nhất.

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.14 . Thuê hoạt động

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

2.15 . Chi phí trả trước

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25/04/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

- 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.
- Các chi phí sửa chữa, cải tạo tài sản cố định là các chi phí bảo dưỡng, bảo trì tài sản theo yêu cầu kỹ thuật nhằm đảm bảo năng suất và hoạt động ổn định của các tài sản này. Các chi phí này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.
- Các chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.16 . Các khoản nợ phải trả

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

2.17 . Vay và nợ thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay.

2.18 . Chi phí đi vay

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

2.19 . Chi phí phải trả

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

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

2.20 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

Dự phòng bảo hành công trình

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

Dự phòng bảo hành hàng hóa

Dự phòng bảo hành hàng hóa được trích lập căn cứ 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, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên ("nhân viên đủ điều kiện") 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 người sử dụng lao động chi trả trợ cấp thôi việc.

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 kỳ báo cáo 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 hợp nhất.

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

2.21 . Vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01/01/2021) 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 quỹ mua sau ngày 01/01/2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

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

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

2.22 . Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ Hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.23 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm bao gồm giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

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

Giá vốn Hợp đồng xây dựng

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

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

2.25 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư;
- Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.26 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế 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 năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

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

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

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

c) Ưu đãi thuế tại các Công ty con**Tại Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation ("Phoenix")**

Căn cứ các quy định tại Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 và Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 78/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính, Phoenix được hưởng ưu đãi về thời gian miễn thuế, giảm thuế đối với dự án đầu tư mới như sau:

- Áp dụng thuế suất ưu đãi 10% trong thời hạn 15 năm liên tục từ năm đầu tiên có doanh thu từ dự án đầu tư mới (từ năm 2020). Theo đó, thời gian được hưởng ưu đãi đến hết năm 2034.
- Ngoài ra, Phoenix được miễn thuế bốn (04) năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế TNDN từ dự án (từ năm 2020), thời gian được miễn thuế tính đến hết năm 2023 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín (09) năm tiếp theo, theo đó thời gian được giảm thuế tính đến hết năm 2032.

Tại Công ty Cổ phần Greenpan ("Greenpan")

Căn cứ các quy định tại Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 và Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 78/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính, Greenpan được hưởng ưu đãi về thời gian miễn thuế, giảm thuế đối với dự án đầu tư mới, thu nhập từ lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng nhẹ như sau:

- Áp dụng thuế suất ưu đãi 10% trong thời hạn 15 năm liên tục từ năm đầu tiên có doanh thu từ dự án đầu tư mới thuộc lĩnh vực sản xuất các loại vật liệu xây dựng nhẹ (từ năm 2020). Theo đó, thời gian được hưởng ưu đãi đến hết năm 2034.
- Ngoài ra, Greenpan được miễn thuế bốn (04) năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế TNDN từ dự án (từ năm 2020), thời gian được miễn thuế tính đến hết năm 2023 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín (09) năm tiếp theo, theo đó thời gian được giảm thuế tính đến hết năm 2032.

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

d) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Tại Greenpan và Phoenix được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 10% và đang áp dụng miễn thuế đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Tại Công ty mẹ và các công ty con còn lại hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2.27 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.28 . Các bên liên quan

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

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

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

2.29 . 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 . HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

3.1 . Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico ("Searefico E&C") nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Greenpan ("Greenpan") từ Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu ("Arico")

Vào ngày 18/02/2025, Searefico E&C đã nhận chuyển nhượng 2.205.000 cổ phần của Greenpan do Arico sở hữu. Chênh lệch từ việc chuyển đổi trên là 239.936.620 VND được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.2 . Công ty Cổ phần Searefico nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation ("Phoenix") từ Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu ("Arico"), Phoenix từ Công ty con gián tiếp thành Công ty con trực tiếp

Vào ngày 28/03/2025, Công ty đã nhận chuyển nhượng 225.000 cổ phần của Phoenix do Arico sở hữu. Theo đó Phoenix trở thành Công ty con trực tiếp của Công ty vào ngày này. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 006/NQ/SRF/HĐQT ngày 23/04/2025, ông Lê Tấn Phước đã ủy quyền quyền biểu quyết 50.000 cổ phần, tương đương 10% quyền biểu quyết của ông tại Phoenix cho Công ty. Theo Quyết định của Hội đồng quản trị số 017/QĐ/SRF/HĐQT/25 ngày 09/06/2025, Công ty đã mua thêm 250.000 cổ phần khi Phoenix phát hành cổ phần tăng vốn cho cổ đông hiện hữu. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 020/QĐ/SRF/HĐQT/25 ngày 10/07/2025, Công ty tiếp tục mua 200.000 cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu trong đợt tăng vốn của Phoenix. Sau các giao dịch trên, Công ty nắm giữ 686.250 cổ phần, đạt 76,95% quyền biểu quyết và 66,95% tỷ lệ lợi ích. Chênh lệch từ việc chuyển đổi trên là 4.752.604 VND được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.3 . Chuyển nhượng quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu ("Arico")

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/NQ/SRF/HĐQT ngày 19/12/2024 về việc chuyển nhượng cổ phần, Công ty đã ký Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần tại Arico cho Hoshizaki Southeast Asia Holdings Pte., Ltd và Hoshizaki VietNam Corporation. Tổng số cổ phần được Công ty chuyển nhượng theo thỏa thuận này là 6.120.000 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ của Arico. Theo Quyết định Hội đồng quản trị số 009/QĐ/SRF/HĐQT/25 ngày 27/03/2025, Quyết định Hội đồng quản trị số 011/QĐ/SRF/HĐQT/25 ngày 25/04/2025 Công ty đã mua lại 1.813.230 cổ phần từ các cổ đông nhỏ lẻ của Arico. Theo Quyết định Hội đồng quản trị số 010/QĐ/SRF/HĐQT/25 ngày 27/03/2025, Công ty đã mua thêm 7.757.249 cổ phần khi Arico phát hành cổ phần tăng vốn cho cổ đông hiện hữu. Sau các giao dịch trên, Công ty nắm giữ 13.530.479 cổ phần, đạt được 48,62% quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tại Arico. Theo đó, Arico trở thành Công ty liên kết của Công ty. Số tiền lãi từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 31) và chi phí hoạt động tài chính (Thuyết minh số 32) trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất với số lãi thuần là 163.448.655.157 VND.

4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	367.066.064	49.785.096
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn ⁽¹⁾	25.565.270.222	21.766.490.143
Các khoản tương đương tiền ⁽²⁾	62.536.807.970	61.501.583.267
	88.469.144.256	83.317.858.506

(1) Thông tin về khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn Công ty nắm giữ nhưng không được sử dụng được trình bày tại Thuyết minh số 42a.

(2) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,1%/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 17).

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	36.061.206.986	-	43.095.793.862	-
- Tiền gửi có kỳ hạn ^(*)	36.061.206.986	-	43.095.793.862	-
Đầu tư dài hạn	-	-	50.069.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	50.069.000	-
	36.061.206.986	-	43.145.862.862	-

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 09 tháng có giá trị 36.061.206.986 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,9%/năm đến 5,4%/năm. Trong đó 11.000.000.000 VND được Công ty thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 17).

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Đầu tư vào công ty liên kết

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

	31/12/2025				01/01/2025			
	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ quyền lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ quyền lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	VND	%	%	%	VND	%	%	%
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu ("Arico") ⁽¹⁾	152.989.900.624	48,62		48,62	-			
	<u>152.989.900.624</u>				<u>-</u>			
Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày theo phương pháp giá gốc								
	31/12/2025				01/01/2025			
	Địa chỉ	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ lợi ích
		VND	VND	%	%	VND	VND	%
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Quang Phú ⁽²⁾	Tỉnh Bạc Liêu	1.200.000.000	-	17,68	30,00	1.200.000.000	-	11,34
- Công ty TNHH Sea MH Solar ⁽²⁾	Tỉnh Bạc Liêu	900.000.000	-	17,68	30,00	900.000.000	-	11,34
- Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Formtek ("Formtek") ⁽²⁾	Thành phố Đà Nẵng	-	-	-	-	3.200.000.000	-	25,73
		<u>2.100.000.000</u>	<u>-</u>			<u>5.300.000.000</u>	<u>-</u>	

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

(1) Ngày 26/03/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 008/NQ/SRPHĐQT/26 về việc thông qua giao dịch chuyển nhượng 13.530.479 cổ phần, tương ứng 48,62% 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.

(2) 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.

(3) Tại Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết nghị chấp thuận, thông qua việc chuyển nhượng 320.000 cổ phần phổ thông của Công ty tại Công ty Cổ phần Kỹ thuật Formtek với tổng giá trị chuyển nhượng là 16 tỷ VND.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh 46.

6 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	1.248.871.157	-	-	-
- Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	1.248.871.157	-	-	-
Phải thu khách hàng là các bên khác	603.038.792.727	(31.012.596.736)	663.825.413.515	(22.248.126.289)
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	72.905.424.978	-	101.834.053.425	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	100.210.955.063	-	100.210.955.063	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Long An	20.757.965.055	-	36.302.575.421	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Syrena Phú Quốc	32.188.275.758	-	35.153.400.142	-
- Công ty TNHH Thương mại Du lịch Mặt Trời Buổi Sáng	74.352.276.034	-	31.653.695.924	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168	31.967.161.406	-	33.487.161.406	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý Dự án số 1	25.144.193.801	-	27.633.626.414	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (COFICO)	2.700.000.001	-	21.475.604.712	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô	-	-	9.848.585.945	-
- Các đối tượng khác	242.812.540.631	(31.012.596.736)	266.225.755.063	(22.248.126.289)
	604.287.663.884	(31.012.596.736)	663.825.413.515	(22.248.126.289)

Tại Chi nhánh - Công ty Cổ phần Searefico do giả định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 31/12/2025, do đó việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi giảm trực tiếp vào giá gốc khoản nợ phải thu, không phản ánh dự phòng nợ phải thu khó đòi đã trích lập lũy kế tại thời điểm 31/12/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	7.020.000	-	208.019.662	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Formtek	-	-	200.999.662	-
- Công ty Cổ Phần Đầu tư và Giải pháp Quang Phú	7.020.000	-	7.020.000	-
Trả trước cho người bán là các bên khác	103.214.661.803	(2.361.838.826)	50.060.722.315	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây lắp CDH Hà Nội	-	-	3.216.923.076	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí Thanh Xuân	18.845.690.440	-	-	-
- Công ty TNHH Vinashark	8.398.009.600	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Cơ điện Gia Khánh	7.467.825.858	-	-	-
- Các đối tượng khác	68.503.135.905	(2.361.838.826)	46.843.799.239	-
	103.221.681.803	(2.361.838.826)	50.268.741.977	-

Tại Chi nhánh - Công ty Cổ phần Searefico do giả định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 31/12/2025, do đó việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi giảm trực tiếp vào giá gốc khoản nợ phải thu, không phản ánh dự phòng nợ phải thu khó đòi đã trích lập lũy kế tại thời điểm 31/12/2025.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	1.215.664.537	-
- Phải thu về tạm ứng	14.649.536.690	(613.431.565)	39.406.972.581	-
- Ký cược, ký quỹ	4.736.749.962	-	4.558.023.131	-
- Phải thu KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	264.380.792	-	261.974.046	-
- Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	575.201.204	-	328.168.554	-
- Phải thu Nhà nước liên quan khoản ưu đãi lãi vay	-	-	1.327.461.938	-
- Phải thu ngắn hạn khác	4.699.243.650	-	6.609.047.262	-
	24.925.112.298	(613.431.565)	53.707.312.049	-
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Phải thu các bên liên quan	-	-	778.265.717	-
- Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban điều hành	-	-	778.265.717	-
Phải thu các bên khác	24.925.112.298	(613.431.565)	52.929.046.332	-
- Phải thu các bên khác lãi tiền gửi, lãi cho vay	575.201.204	-	328.168.554	-
- Phải thu tạm ứng nhân viên thực hiện dự án	-	-	20.412.111.860	-
- Phải thu tạm ứng nhân viên phục vụ sản xuất kinh doanh	13.930.016.873	(613.431.565)	18.994.860.721	-
- Các đối tượng khác	10.419.894.221	-	13.193.905.197	-
	24.925.112.298	(613.431.565)	53.707.312.049	-
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
- Ký cược, ký quỹ	1.519.841.953	-	1.702.896.933	-
	1.519.841.953	-	1.702.896.933	-
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
- Các đối tượng khác	1.519.841.953	-	1.702.896.933	-
	1.519.841.953	-	1.702.896.933	-

Tại Chi nhánh - Công ty Cổ phần Searefico do giả định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 31/12/2025, do đó việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi giảm trực tiếp vào giá gốc khoản nợ phải thu, không phản ánh dự phòng nợ phải thu khó đòi đã trích lập lũy kế tại thời điểm 31/12/2025.

9 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	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				
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công Nghiệp ⁽ⁱ⁾	84.360.709.259	-	84.360.709.259	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hữu Việt	13.438.340.476	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thực Phẩm Thái Hòa	-	-	11.415.675.168	8.558.085.521
- Công ty TNHH Du Lịch Biển Đông Mũi Né	8.331.982.204	-	-	-
- Công ty Cổ phần Chế biến Thủy sản Xuất nhập khẩu Âu Vững II	-	-	10.650.498.392	-
- Công ty TNHH Arevo Hồ Chí Minh	-	-	6.380.856.561	3.181.852.650
- Các đối tượng khác	16.828.857.573	-	20.365.019.128	11.452.004.385
	122.959.889.512	-	133.172.758.508	23.191.942.556

(i) Tại Chi nhánh do giả định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 31/12/2025, 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.

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	464.648.553	-	2.096.589.030	-
Nguyên liệu, vật liệu	50.851.029.039	-	61.953.783.090	(2.741.971.167)
Công cụ, dụng cụ	-	-	1.065.161.823	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾	335.907.523.794	(37.942.354.227)	253.568.450.276	-
Thành phẩm	9.038.156.181	-	13.008.476.099	(39.018.825)
Hàng hoá	9.399.300.435	-	182.927.256	-
Hàng hoá bất động sản	34.011.900.003	-	-	-
	439.672.558.005	(37.942.354.227)	331.875.387.574	(2.780.989.992)

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án Le Meridien Cam Ranh	-	28.666.782.310
- Công trình Kho lạnh ARC Bình Dương	38.225.382.882	38.225.382.882
- Công trình Melia Cam Ranh Bay	14.003.076.197	13.526.524.054
- Công trình Hải Đăng City Giai đoạn 2 (THE ZEI)	-	18.387.440.723
- Công trình Hyatt Regency Hồ Tràm	18.702.185.549	15.368.903.274
- Dự án Nam Hưng	12.237.717.924	-
- Dự án Marriot Hội An	65.302.214.813	10.127.181.086
- Dự án Ixora Hồ Tràm giai đoạn 2	46.368.605.293	-
- Các công trình dở dang/ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	141.068.341.136	129.266.235.947
	335.907.523.794	253.568.450.276

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Mua sắm	108.500.000	108.500.000
- Mua tài sản khác	108.500.000	108.500.000
Xây dựng cơ bản	113.771.620.595	36.874.699.339
- Đầu tư xây dựng dở dang Căn hộ Marina Square Phú Quốc	13.704.464.512	13.704.464.512
- Đầu tư xây dựng dở dang Căn hộ Hilton Đà Nẵng	13.065.337.500	13.065.337.500
- Dự án Tòa nhà phức hợp SIB (*)	85.392.834.108	-
- Các dự án đầu tư xây dựng dở dang khác	1.608.984.475	10.104.897.327
	113.880.120.595	36.983.199.339

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Số dư đầu năm	36.983.199.339	65.899.267.348
Tăng trong năm	88.105.974.017	16.110.664.357
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(2.237.170.560)	-
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(8.971.882.201)	(70.000.000)
Chuyển sang chi phí trả trước	-	(560.286.747)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(44.396.445.619)
	113.880.120.595	36.983.199.339

(*) 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 m², diện tích sàn xây dựng 13.210 m²;
- 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 vào tháng 4/2026;
- Tình trạng của dự án tại thời điểm 31/12/2025: Dự án đã được cấp giấy phép xây dựng và đang thi công hoàn thiện phần thô.

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

12 . 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		TSCĐ hữu hình khác		Cộng
	VND		VND		VND		VND		VND		VND
Nguyên giá											
Số dư đầu năm	92.448.659.488		221.443.905.843		25.040.582.308		5.103.055.776		25.283.925.822		369.320.129.237
- Mua trong năm	-		834.717.600		1.012.643.392		198.770.711		36.500.000		2.082.631.703
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.467.442.960		-		-		-		-		1.467.442.960
- Thanh lý, nhượng bán	-		-		(2.251.232.000)		(346.621.662)		-		(2.597.853.662)
- Giảm do thoái vốn tại Công ty con	(60.792.490.542)		(67.033.843.321)		(3.432.207.980)		(1.809.449.411)		(52.000.000)		(133.119.991.254)
Số dư cuối 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
Giá trị hao mòn lũy kế											
Số dư đầu năm	37.539.826.304		74.462.668.013		9.534.018.214		4.722.857.058		11.099.799.226		137.359.168.815
- Khấu hao trong năm	1.984.110.335		9.247.682.340		1.357.093.631		237.965.516		1.901.436.837		14.728.288.659
- Thanh lý, nhượng bán	-		-		(2.244.100.000)		(346.621.662)		-		(2.590.721.662)
- Giảm do thoái vốn tại Công ty con	(30.429.890.686)		(44.880.568.768)		(2.208.493.816)		(1.636.901.652)		(52.000.000)		(79.207.854.922)
Số dư cuối năm	9.094.045.953		38.829.781.585		6.438.518.029		2.977.299.260		12.949.236.063		70.288.880.890
Giá trị còn lại											
Tại ngày đầu năm	54.908.833.184		146.981.237.830		15.506.564.094		380.198.718		14.184.126.596		231.960.960.422
Tại ngày cuối năm	24.029.565.953		116.414.998.537		13.931.267.691		168.456.154		12.319.189.759		166.863.478.094

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 2.612.641.057 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.800.400.370 VND.

Tại Chi nhánh - Công ty Cổ phần Searefico do giá định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 31/12/2025, do đó việc tính khấu hao tài sản cố định được ghi giảm trực tiếp vào giá trị sở của tài sản cố định, không phản ánh hao mòn lũy kế tại thời điểm 31/12/2025 (Trong đó, nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.720.561.303 VND).

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH 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 năm	1.030.750.000	1.030.750.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	137.433.336	137.433.336
- Khấu hao trong năm	68.716.668	68.716.668
Số dư cuối năm	206.150.004	206.150.004
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	893.316.664	893.316.664
Tại ngày cuối năm	824.599.996	824.599.996

14 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	2.971.114.909	5.629.592.508	8.600.707.417
- Mua trong năm	34.500.000	8.971.882.201	9.006.382.201
- Thoái vốn tại Công ty con	(937.850.400)	-	(937.850.400)
Số dư cuối năm	2.067.764.509	14.601.474.709	16.669.239.218
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.660.915.182	1.933.561.091	4.594.476.273
- Khấu hao trong năm	72.828.924	1.321.695.415	1.394.524.339
- Thoái vốn tại Công ty con	(714.979.591)	-	(714.979.591)
Số dư cuối năm	2.018.764.515	3.255.256.506	5.274.021.021
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	310.199.727	3.696.031.417	4.006.231.144
Tại ngày cuối năm	48.999.994	11.346.218.203	11.395.218.197

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 330.863.291 VND.

Tại Chi nhánh - Công ty Cổ phần Searefico do giả định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 31/12/2025, do đó việc tính khấu hao tài sản cố định được ghi giảm trực tiếp vào giá trị ghi sổ của tài sản cố định, không phản ánh hao mòn lũy kế tại thời điểm 31/12/2025 (Trong đó, nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 248.648.000 VND).

15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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 năm	<u>49.034.713.483</u>	<u>49.034.713.483</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	5.933.164.170	5.933.164.170
- Khấu hao trong năm	2.219.822.304	2.219.822.304
Số dư cuối năm	<u>8.152.986.474</u>	<u>8.152.986.474</u>
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	43.101.549.313	43.101.549.313
Tại ngày cuối năm	<u>40.881.727.009</u>	<u>40.881.727.009</u>

Bất động sản đầu tư là giá trị nhà xưởng, nhà kho do Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee quản lý tại đường số 10, Khu Công nghiệp Hòa Khánh, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 do chưa thuê được công ty tư vấn độc lập để đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng 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 năm tài chính.

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 hiện đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam. Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản này là 40.881.727.009 VND. (Thông tin chi tiết xem thêm tại Thuyết minh số 17);

Trong năm tài chính, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 6.665.628.770 VND (Năm 2024 là 5.334.237.129 VND).

16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	710.794.271	702.398.280
- Chi phí bảo hiểm	700.420.582	1.022.334.714
- Chi phí cải tạo, sửa chữa tài sản, thay thế phụ tùng thiết bị	-	1.125.781.471
- Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.183.134.168	1.051.819.922
	<u>3.594.349.021</u>	<u>3.902.334.387</u>
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.904.931.965	2.564.063.626
- Chi phí cải tạo, sửa chữa tài sản, thay thế phụ tùng thiết bị	557.754.434	1.303.551.514
- Chi phí tiền thuê văn phòng, nhà xưởng tại Khu Công nghiệp Tân Tạo	12.628.724.951	24.693.582.882
- Các chi phí trả trước dài hạn khác	901.860.540	1.947.012.471
	<u>16.993.271.890</u>	<u>30.508.210.493</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Thoái vốn tại Công ty con	Giá trị
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Các khoản Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	406.736.297.197	406.736.297.197	1.017.330.504.663	866.820.610.758	4.660.337.056	552.585.854.046
- Tổ chức tín dụng	406.736.297.197	406.736.297.197	954.240.504.663	803.730.610.758	4.660.337.056	552.585.854.046
- Cá nhân	-	-	63.090.000.000	63.090.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	2.265.558.094	2.265.558.094	17.513.596.988	2.265.558.094	-	17.513.596.988
- Tổ chức tín dụng	2.013.596.988	2.013.596.988	17.513.596.988	2.013.596.988	-	17.513.596.988
- Nợ thuê tài chính	251.961.106	251.961.106	-	251.961.106	-	-
	<u>409.001.855.291</u>	<u>409.001.855.291</u>	<u>1.034.844.101.651</u>	<u>869.086.168.852</u>	<u>4.660.337.056</u>	<u>570.099.451.034</u>
b) Các khoản Vay dài hạn						
- Tổ chức tín dụng	70.176.504.344	70.176.504.344	1.880.000.000	29.815.695.530	-	42.240.808.814
- Cá nhân	3.089.334.126	3.089.334.126	-	240.000.000	-	2.849.334.126
- Nợ thuê tài chính	251.961.106	251.961.106	-	251.961.106	-	-
	<u>73.517.799.576</u>	<u>73.517.799.576</u>	<u>1.880.000.000</u>	<u>30.307.656.636</u>	<u>-</u>	<u>45.090.142.940</u>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(2.265.558.094)	(2.265.558.094)	(17.513.596.988)	(2.265.558.094)	-	(17.513.596.988)
Khoản nợ đến hạn trả sau	<u>71.252.241.482</u>	<u>71.252.241.482</u>				<u>27.576.545.952</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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	31/12/2025
Tổ chức tín dụng						
Ngân hàng TMCP Tiên Phong						
Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 124/2025/HDTD/GVP ngày 06/06/2025	VND	Theo từng Khế ước nhận nợ	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Các hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng với tổng giá trị 11 tỷ VND	15.480.625.920 10.338.312.097
Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 90/2025/HDTD/BTA ngày 11/04/2025	VND	Theo từng Khế ước nhận nợ	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tầm Panel PIR và chi lương nhân viên có mở Tài khoản tại TPBank	Tín chấp	5.142.313.823
Ngân hàng TMCP Quân đội						
Hợp đồng cấp tín dụng số 217575.24.275.12284655.TD ngày 07/06/2024 và Hợp đồng cấp tín dụng số 312173.25.275.12284655.TD ngày 19/06/2025		Theo từng Khế ước nhận nợ	Không quá 09 tháng theo từng Giấy nhận nợ, và không quá ngày 12/06/2026	Cấp tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất tầm panel cách nhiệt PIR	- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Quyền đòi nợ theo các Hợp đồng thế chấp	71.315.646.242 71.315.646.242
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam						
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 112-00036858.01499/2025/HĐTD ngày 12/03/2025	VND	Theo từng Khế ước nhận nợ	Theo từng giấy nhận nợ nhưng không quá 09 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp	5.986.154.274 5.986.154.274

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam						
Hợp đồng số HCM202213601406/HĐCTD ngày 20/01/2022 và Phụ lục số HCM202213601406/HĐCTD/PLHM-3106697 ngày 07/05/2025	VND	Theo từng Khế ước 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	355.981.648.437
Hợp đồng cấp tín dụng số HCM20231001993/HĐCTD ngày 05/06/2023 và PL số HCM20231001993/HĐCTD/PLHM-3101735 ngày 07/05/2025	VND	Theo từng Khế ước nhận nợ	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	56.840.877.701
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam						
Hợp đồng cấp tín dụng số 05/2025/VCB.BĐN.KHBB.CTD ngày 03/04/2025 và Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 05/2025/VCB.BĐN.KHBB.HMV ngày 03/04/2025	VND	Theo từng Khế ước 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	3.731.480.894
						19.692.662.221

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025
VND						
Hợp đồng cấp tín dụng số 09/2025/VCB.BĐN.KHBB.CTD ngày 30/09/2025 và Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 09/2025/VCB.BĐN.KHBB.HMV ngày 30/09/2025	VND	Theo từng Khế ước 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	15.961.181.327
55.070.330.696						
Ngân hàng TMCP Tiên Phong						
Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 104/2025/HDDTD/GVP ngày 12/09/2025	VND	Theo từng Khế ước nhận nợ	Theo từng giấy nhận nợ nhưng không quá 09 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thế chấp hàng hóa và hoặc quyền đòi nợ hình thành từ phương án được tài trợ	55.070.330.696
29.058.786.256						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam						
Hợp đồng cho vay hạn mức số 3016372426/2024/HĐCVHM/NHCT490-SEAREE ngày 20/12/2024 và Hợp đồng cho vay hạn mức số 3016372426/2025/HĐCVHM/NHCT490-SEAREE ngày 05/05/2025	VND	Theo từng Khế ước nhận nợ	Đến 20/04/2026	Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động thi công xây lắp	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn được gửi tại ngân hàng	29.058.786.256
552.585.854.046						

17 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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	31/12/2025
Tổ chức tín dụng						
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam						
Hợp đồng tín dụng số HCM20231160884/HDTD ngày 06/09/2023	VND	Lãi suất thả nổi	48 tháng	Tài trợ chi phí mua sắm Tài sản cố định	Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay theo Hợp đồng thế chấp số HCM20231261405/HĐTC ngày 06/09/2023	42.240.808.815
SỐ HCM20241640924/HDTD ngày 12/03/2024						
Ngân hàng TMCP Quân đội						
Hợp đồng cho vay số 8704.21.002.9445988.TD ngày 08/03/2021	VND	Theo từng Khế ước nhận nợ	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	20.633.545.653
Hợp đồng cho vay số 8704.21.002.9445988.TD ngày 08/03/2021						
Ngân hàng TMCP Quân đội						
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 and Automation.	3.495.817.348

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025
VNĐ						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam						
Hợp đồng cho vay từng lần số: 3016372426/2025/HĐCVTL/NHCT1490-SEAREE 15/05/2025	VND	Theo từng Khế ước nhận nợ	60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân	Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp để mua xe ô tô	Phương tiện vận tải	606.672.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam						
Hợp đồng cấp tín dụng số 0023/1938/D-CTD ngày 18/03/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0023/1938/D-DA/01-SD01	VND	Theo từng Khế ước nhận nợ	84 tháng kể từ lần giải ngân lần đầu	Tài trợ nguồn vốn đầu tư thực hiện Dự án Nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng không nung loại nhẹ	Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 0043/1938/TCDN2 ngày 18/03/2019; Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 0044/1938/TCDN2 ngày 18/03/2019; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 0042/1938/TCDN2 ngày 18/03/2019	15.500.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong						
Hợp đồng cho vay kiểm thế chấp xe ô tô số 315/2025/HĐTD/GVP ngày 20/12/2025	VND	8,0%	84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên	Thanh toán tiền mua xe ô tô phục vụ mục đích đi lại của doanh nghiệp	Phương tiện vận tải	1.525.773.814
Số 38/2022/HĐTD/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 của doanh nghiệp	Phương tiện vận tải	1.180.000.000
						345.773.814

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025
						VND
<i>Cá nhân</i>						2.849.334.125
Ông Phạm Ngọc Sơn						2.849.334.125
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	2.849.334.125
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng						<u>45.090.142.940</u>
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng						(17.513.596.988)
						<u>27.576.545.952</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

18 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- System Logistics Asia Co., Ltd	46.476.472.801	46.476.472.801	34.123.444.095	34.123.444.095
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại So Ho Nữ Uớc	31.992.084.907	31.992.084.907	33.519.281.264	33.519.281.264
- Công ty Cổ phần Đăng Việt Construction	13.146.784.791	13.146.784.791	18.103.450.123	18.103.450.123
- Công ty Cổ phần Thương mại - Kỹ thuật Đức Dương	17.915.115.357	17.915.115.357	17.713.738.829	17.713.738.829
- System Logistics Spa	21.892.472.280	21.892.472.280	14.761.555.170	14.761.555.170
- Công ty TNHH Xây dựng và Xây lắp Điện Thế Minh	7.955.064.931	7.955.064.931	11.081.998.155	11.081.998.155
- Các đối tượng khác	277.449.943.656	277.449.943.656	283.060.477.865	283.060.477.865
	416.827.938.723	416.827.938.723	412.363.945.501	412.363.945.501

19 . CỔ PHIẾU ƯU ĐÃI

	31/12/2025	01/01/2025
	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	-

(*) 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.

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty chưa có đủ cơ sở chắc chắn để xác định nhà đầu tư sẽ thực hiện quyền chuyển đổi sang cổ phần phổ thông. Do đó, theo nguyên tắc thận trọng và bản chất của giao dịch, toàn bộ số tiền nhận được từ phát hành cổ phần ưu đãi cổ tức được Công ty trình bày là một khoản nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

20 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025	
	VND	VND	
- Công ty TNHH Xây dựng Tuấn Lê	-	36.300.000.000	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Á Khánh Hoà	-	18.967.583.007	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Legend Bay	40.904.981.908	-	
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Hưng Hà	23.300.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	41.407.990.764	-	
- Các đối tượng khác	68.803.611.301	70.691.072.897	
	174.416.583.973	125.958.655.904	

21 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Giảm do thoái vốn tại Công ty con	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	531.425.628	6.878.192.066	1.925.077.545	17.969.283.481	(140.019.530)	10.102.881.987	405.442.489
- Thuế xuất, nhập khẩu	8.701.617	-	453.438.066	444.736.449	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	179.602.503	6.060.971.672	8.057.148.020	6.242.105.482	90.767.430	-	7.730.328.796
- Thuế thu nhập cá nhân	61.547.787	715.072.523	6.633.495.113	6.378.329.098	(13.570.728)	-	908.690.751
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	17.104.352	17.104.352	-	-	-
- Các loại thuế khác	3.000.000	-	15.000.000	15.000.000	-	3.000.000	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	567.487.950	567.487.950	-	-	-
	784.277.535	13.654.236.261	17.668.751.046	31.634.046.812	(62.822.828)	10.105.881.987	9.044.462.036

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

22 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	972.025.967	472.752.977
- Chi phí trích trước tại các công trình ⁽ⁱ⁾	51.307.662.710	96.196.508.729
- Chi phí phải trả khác	2.040.779.113	1.143.472.564
	54.320.467.790	97.812.734.270

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công trình Masteri Central Point - B6	-	22.202.424.242
- Dự án Tòa nhà phức hợp SIB	31.846.101.156	-
- Công trình Regent Phú Quốc	-	6.669.005.087
- Dự án Hyatt Regency Hồ Tràm	-	8.135.752.632
- Hệ thống ASRS, Conveyor kho lạnh Long An	8.576.975.654	15.446.775.782
- Các Công trình khác	10.884.585.900	43.742.550.986
	51.307.662.710	96.196.508.729

23 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Phải trả các khoản KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	2.578.659.868	2.772.010.317
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	627.300.800	861.234.800
- Phải trả người lao động tiền trợ cấp thôi việc	1.136.197.500	1.578.637.710
- Phải trả tiền mua cổ phần Greenpan	10.350.000.000	-
- Phải trả các đội thi công	2.084.142.790	3.068.339.333
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.713.232.310	4.511.463.881
	22.489.533.268	12.791.686.041
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	10.350.000.000	-
	10.350.000.000	-
Phải trả các bên khác	12.108.533.269	12.791.686.041
- Phải trả người lao động tiền trợ cấp thôi việc	1.136.197.500	1.578.637.710
- Phải trả các Cổ đông tiền Cổ tức	627.300.800	861.234.800
- Các đối tượng khác	10.345.034.969	10.351.813.531
	22.489.533.268	12.791.686.041
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.194.300.000	4.441.800.000
	4.194.300.000	4.441.800.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

24 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê kho, thuê văn phòng	3.257.717.020	3.117.694.523
	3.257.717.020	3.117.694.523

25 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	20.457.162	83.980.398
- Dự phòng chi phí hoạt động xây lắp	16.250.072.776	-
- Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa	-	1.613.750.094
	16.270.529.938	1.697.730.492

Thông tin chi tiết liên quan khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng, sản phẩm hàng hóa:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số đầu năm	1.697.730.492	1.311.444.827
Tăng do trích dự phòng trong năm	366.516.980	1.696.940.465
Sử dụng và hoàn nhập trong năm	(441.249.816)	(1.310.654.800)
Giảm do thoái vốn tại Công ty con (Arico)	(1.602.540.494)	-
Số cuối năm	20.457.162	1.697.730.492

b) Dài hạn

- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	31.123.828
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.571.821.750	1.571.821.750
	1.571.821.750	1.602.945.578

Thông tin chi tiết liên quan khoản dự phòng trợ cấp thôi việc:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số đầu năm	1.571.821.750	1.876.811.750
Sử dụng chi trả cho Người lao động trong năm	-	(304.990.000)
Số cuối năm	1.571.821.750	1.571.821.750

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

26 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác của Chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		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 tại ngày 01/01/2024	355.667.800.000		284.019.059		8.514.811.246		(29.238.407.099)		8.308.963.938		413.275.433		88.531.092.276		432.481.554.853
Công ty con tăng vốn trong năm 2024			-		-		-		-		-		2.735.200.000		2.735.200.000
Lãi trong năm 2024	-		-		-		-		-		1.746.260.354		(533.343.405)		1.212.916.949
Phân phối lợi nhuận năm 2023	-		-		-		-		-		(1.986.266.667)		(653.243.333)		(2.639.510.000)
- <i>Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-		-		-		-		-		(1.986.266.667)		(13.733.333)		(2.000.000.000)
- <i>Chi trả Cổ tức</i>	-		-		-		-		-		-		(639.510.000)		(639.510.000)
Tạm phân phối lợi nhuận năm 2024	-		-		-		-		-		-		(30.900.000)		(30.900.000)
- <i>Chi trả Cổ tức</i>	-		-		-		-		-		-		(30.900.000)		(30.900.000)
Số dư tại ngày 31/12/2024	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
Số dư tại ngày 01/01/2025	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
Công ty con tăng vốn trong năm nay	-		-		-		-		-		-		2.372.000.000		2.372.000.000
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-		-		4.432.677.000		-		-		(4.432.677.000)		-		-
Lãi trong năm 2025	-		-		-		-		-		19.977.137.808		4.581.258.264		24.558.396.072
Phân phối lợi nhuận năm 2024 (*)	-		-		-		-		-		(1.787.042.983)		(160.155.872)		(1.947.198.855)
- <i>Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-		-		-		-		-		(1.787.042.983)		(12.355.872)		(1.799.398.855)
- <i>Chi trả Cổ tức</i>	-		-		-		-		-		-		(147.800.000)		(147.800.000)
Thoái vốn tại Công ty con	-		-		(4.415.811.246)		-		(2.881.385.349)		6.247.196.595		(14.712.116.214)		(15.762.116.214)
Điều chỉnh lợi ích của Công ty trong công ty con do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong năm	-		-		-		-		-		414.679.980		(414.679.980)		-
Điều chỉnh khác	-		-		-		-		-		(15.451.985)		(25.426.283)		(40.878.268)
Số dư tại ngày 31/12/2025	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

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Công ty mẹ và các Công ty con công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 theo các Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên và Nghị quyết Hội đồng Quản trị. Chi tiết như sau:

Phân phối Lợi nhuận	Công ty mẹ (1)	Các Công ty con		Tổng cộng (3) = (1) + (2)
		Công ty mẹ (2)	Cổ đông không kiểm soát	
	VND	VND	VND	VND
Phân phối Lợi nhuận năm trước				
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, khen thưởng Ban điều hành	-	1.787.042.983	12.355.872	1.787.042.983
Trả cổ tức bằng tiền	-	1.602.200.000	147.800.000	1.602.200.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	4.432.677.000	3.038.323.000	4.432.677.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Taisei Oncho Co., Ltd	89.094.560.000	25,05	89.094.560.000	25,05
- Công ty TNHH Kỹ thuật và Xây dựng Sanyo Việt Nam	71.500.000.000	20,10	71.500.000.000	20,10
- Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	45.672.000.000	12,84	45.672.000.000	12,84
- Vốn góp của đối tượng khác	131.601.240.000	37,01	131.601.240.000	37,01
- Cổ phiếu quỹ	17.800.000.000	5,00	17.800.000.000	5,00
	355.667.800.000	100	355.667.800.000	100

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	355.667.800.000	355.667.800.000
- Vốn góp cuối năm	355.667.800.000	355.667.800.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	861.234.800	1.513.874.800
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	147.800.000	670.410.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	147.800.000	639.510.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	30.900.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(381.734.000)	(1.323.050.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(381.734.000)	(1.323.050.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	627.300.800	861.234.800

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.566.780	35.566.780
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.566.780	35.566.780
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	35.566.780	35.566.780
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(1.780.000)	(1.780.000)
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.780.000)	(1.780.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	33.786.780	33.786.780
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	33.786.780	33.786.780
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần.		

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	5.427.578.589	8.308.963.938
	5.427.578.589	8.308.963.938

27 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT HOẠT ĐỘNG

a) 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 m² 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 m². 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.

Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee ký hợp đồng thuê mặt bằng văn phòng tại Tầng 1 tòa nhà văn phòng Công ty Trực thăng Miền Trung - Cổng vào Ga sân bay Đà Nẵng để sử dụng với mục đích làm văn phòng theo Hợp đồng thuê văn phòng số 19/2025/HDCT/BO-HB ngày 01/04/2025, thời hạn thuê đến ngày 31/03/2026. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê hàng quý cho đến ngày đáo hạn hợp đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

b) 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 31/12/2025, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	9.305.992.676	8.641.500.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	32.025.570.705	31.726.000.000
- Trên 5 năm	26.488.924.977	32.953.375.000
	67.820.488.358	73.320.875.000

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
- Đô la Mỹ (USD)	11.559,06	35.656,59
- Đồng Euro (EUR)	-	208,64

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Phát triển Hùng Cá 2	-	5.002.387.500
- Công ty Nông sản Thực phẩm Tiền Giang	-	2.190.433.557
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quảng cáo King Group	10.146.657.420	-
- Các đối tượng khác	6.761.243.547	1.717.478.150
	16.907.900.967	8.910.299.207

28 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu từ hợp đồng xây lắp, xây dựng	809.397.486.321	761.817.964.098
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	33.822.085.087	11.906.861.877
Doanh thu từ bán thành phẩm, hàng hóa, vật tư	364.353.039.298	301.386.210.405
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	7.616.363.637
	1.207.572.610.706	1.082.727.400.017

29 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	9.787.127	-
Hàng bán bị trả lại	41.904.000	-
	51.691.127	-

30 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của các hợp đồng xây lắp, xây dựng	791.087.337.975	724.248.031.036
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	13.949.024.131	1.351.299.036
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa, vật tư đã bán	332.419.095.677	280.082.564.503
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	5.968.564.953
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	37.942.354.227	632.670.170
	1.175.397.812.010	1.012.283.129.698

31 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	3.645.375.710	4.192.468.127
Lãi bán các khoản đầu tư ^(*)	190.305.129.564	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	450.000.000	1.467.664.537
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	303.824.870	310.666.013
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	416.882.730
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	1.369.531.437
	194.704.330.144	7.757.212.844
	450.000.000	180.000.000

Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính nhận từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 46).

(*) Thông tin chi tiết về chuyển nhượng Arico được trình bày tại Thuyết minh số 3.3

32 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	37.226.235.610	30.862.148.555
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	89.761.544	151.580.744
Chi phí thanh lý các khoản đầu tư tài chính ^(*)	14.056.474.407	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	6.340.012.084	1.754.523.478
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	2.436.694.859	123.531.459
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	-	(1.900.000.000)
Chi phí tài chính khác	1.179.881	820.974
	60.150.358.385	30.992.605.210

(*) Thông tin chi tiết về chuyển nhượng Arico được trình bày tại Thuyết minh số 3.3

33 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	164.326.046	-
Chi phí nhân công	582.591.726	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	7.109.865
Chi phí dịch vụ mua ngoài	773.370.800	903.368.586
Chi phí khác bằng tiền	84.827.619	311.943.740
	1.605.116.191	1.222.422.191

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

34 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí vật liệu, đồ dùng quản lý	1.510.510.254	401.739.343
Chi phí nhân công	28.945.021.054	30.549.415.487
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.764.992.628	1.915.012.467
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	45.472.832.970	1.391.226.851
Thuế, phí, lệ phí	971.716.178	27.278.622
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.437.213.489	16.463.042.277
Chi phí khác bằng tiền	9.021.603.262	5.607.850.415
	105.123.889.835	56.355.565.462

35 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	290.909.091	24.002.050
Thu nhập từ chuyển nhượng nợ phải thu khó đòi tại chi nhánh	-	6.342.000.209
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý phế liệu	33.371.000	419.557.818
Thu phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	776.106.053	11.774.752.473
Xử lý nợ phải trả theo các Biên bản xác nhận giảm trừ	24.165.440.534	518.242.720
Thu nhập khác	2.002.821.717	937.840.084
	27.268.648.395	20.016.395.354

36 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thanh lý tài sản	39.723.109	
Các khoản bị phạt ^(*)	45.916.971.322	2.718.707.444
Chi phí khác	390.268.088	178.346.530
	46.346.962.519	2.897.053.974

(*) Công ty ghi nhận khoản phạt tại các dự án khi quyết toán hoàn thành các dự án.

37 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	1.745.429.992	832.953.252
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	6.213.989.418	6.418.597.988
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	4.037.224.250	5.315.707.957
- Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	-	231.724.963
- Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	-	680.738
- Công ty Cổ phần Greenpan	363.607.161	255.132.018
- Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	1.813.158.007	615.352.312
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	7.959.419.410	7.251.551.240

Chi phí thuế TNDN hiện hành cho năm tài chính được ước tính dựa trên thu nhập tính thuế của các công ty thành viên và có thể được điều chỉnh tùy thuộc vào quyết định của cơ quan thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

38 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ đầu năm	16.919.691.303	17.172.135.309
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ tăng trong năm	1.795.070.627	-
- Khoản hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	(801.532.286)	(252.444.006)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	17.913.229.644	16.919.691.303

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại năm 2025 và năm 2024 là 10% đối với Greenpan và Phoenix, 20% đối với Công ty mẹ và các Công ty con còn lại.

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	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 phải chịu thuế	22.252.969	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22.252.969	-

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	801.532.286	252.444.006
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	22.252.969	-
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(1.795.070.627)	(1.966.680.515)
	(971.285.372)	(1.714.236.509)

39 . 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:

	Năm 2025	Năm 2024 (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	19.977.137.808	1.746.260.354
Các khoản điều chỉnh	-	(1.787.042.983)
- <i>Quỹ khen thưởng CBNV và Quỹ khen thưởng Ban điều hành</i>	-	(1.787.042.983)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	19.977.137.808	(40.782.629)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	33.786.780	33.786.780
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	591	(1)

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Như thông tin đã trình bày tại Thuyết minh số 24a, Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2025 tại các Công ty con đã thông qua phương án trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi từ Lợi nhuận sau thuế năm 2024 của các Công ty. Để tăng tính so sánh của chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Mã số 70) trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã trình bày lại lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 trên Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể như sau:

	Năm 2024	
	Số đã báo cáo	Số trình bày lại
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	1.746.260.354	1.746.260.354
Các khoản điều chỉnh	-	(1.787.042.983)
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành</i>	-	(1.787.042.983)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.746.260.354	(40.782.629)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	33.786.780	33.786.780
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	52	(1)

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 các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty không có cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

40 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	819.982.646.253	602.671.530.054
Chi phí nhân công	147.430.023.251	145.386.683.191
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.411.351.970	18.111.136.895
Chi phí dịch vụ mua ngoài	204.371.727.809	238.509.252.240
Chi phí khác bằng tiền	49.210.431.957	12.664.509.816
Chi phí dự phòng	45.472.832.970	1.391.226.851
	1.284.879.014.210	1.018.734.339.047

41 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Quản lý rủi ro tài chính**

Các loại rủi ro tài chính của 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: rủi ro về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá 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 tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	88.102.078.192	-	-	88.102.078.192
Phải thu khách hàng, phải thu khác	597.586.747.881	1.519.841.953	-	599.106.589.834
Các khoản cho vay	36.061.206.986	-	-	36.061.206.986
	721.750.033.059	1.519.841.953	-	723.269.875.012
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	83.268.073.410	-	-	83.268.073.410
Phải thu khách hàng, phải thu khác	695.284.599.275	1.702.896.933	-	696.987.496.208
Các khoản cho vay	43.137.460.525	50.069.000	-	43.187.529.525
	821.690.133.210	1.752.965.933	-	823.443.099.143

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 31/12/2025				
Vay và nợ thuê tài chính	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
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ thuê tài chính	409.001.855.291	71.252.241.482	-	480.254.096.773
Phải trả người bán, phải trả khác	425.155.631.542	4.441.800.000	-	429.597.431.542
Chi phí phải trả	97.812.734.270	-	-	97.812.734.270
	931.970.221.103	75.694.041.482	-	1.007.664.262.585

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.

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

	Năm 2025	Năm 2024
	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	-
b) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.055.440.404.663	1.010.634.116.675
c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	897.128.267.394	1.074.313.742.937
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	-	274.866.672
d) Thu thuần từ thanh lý khoản đầu tư trong năm		
Tổng thu từ thanh lý các khoản đầu tư trong năm	241.956.717.362	-
Số tiền và các khoản tương đương tiền thực có trong công ty con được thanh lý	(27.126.198.536)	-
Chi phí phát sinh liên quan đến thanh lý khoản đầu tư đã chi	(14.056.474.407)	-

43 . 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 31/12/2025 là 83.960.119.696 VND (chưa bao gồm tiền lãi chậm trả phát sinh và tiền lãi thi hành án).

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

Ngoài các sự kiện đã được công bố tại thuyết minh số 05b, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

45 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

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.

	Năm 2025			
	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	809.397.486.321	364.301.348.171	33.822.085.087	1.207.520.919.579
	829.029.692.202	332.419.095.677	13.949.024.131	1.175.397.812.010
	(19.632.205.881)	31.882.252.494	19.873.060.957	32.123.107.570

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh

	Năm 2024			
	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	761.817.964.098	309.002.574.042	11.906.861.877	1.082.727.400.017
	724.248.031.036	286.051.129.456	1.983.969.206	1.012.283.129.698
	37.569.933.062	22.951.444.586	9.922.892.671	70.444.270.319

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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.



46 . 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
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 Kỹ nghệ lạnh Á Châu	Công ty liên kết trực tiếp
Công ty TNHH Taisei Oncho Việt Nam	Công ty do Cổ đông lớn nắm quyền kiểm soát
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	

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

		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Cổ tức nhận được		450.000.000	180.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Quang Phú		180.000.000	180.000.000
- Công ty TNHH SEA MH Solar		270.000.000	-
Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt		6.513.585.467	6.201.501.900
Ông Lê Tấn Phước	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban chiến lược	504.000.000	504.000.000
Ông Nguyễn Hữu Thịnh	Thành viên Hội đồng Quản trị	330.000.000	312.500.000
Ông Ryota Fukuda	Thành viên Hội đồng Quản trị	330.000.000	312.500.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban Nhân sự	390.000.000	372.500.000
Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	420.000.000	312.500.000
Ông Tadashi Kono	Thành viên Hội đồng Quản trị	200.000.000	-
(Bổ nhiệm từ ngày 24/04/2025)			
Ông Yoshihiko Shiotsugu	Thành viên Hội đồng Quản trị	110.000.000	312.500.000
(Miễn nhiệm từ ngày 24/04/2025)			
Ông Nguyễn Khoa Đăng	Tổng Giám đốc	1.559.765.452	462.035.554
(Bổ nhiệm từ ngày 09/09/2024)			
Ông Vũ Xuân Thức	Tổng Giám đốc điều hành	-	1.087.129.126
(Miễn nhiệm từ ngày 09/09/2024)			
Ông Trần Đình Mười	Giám đốc phát triển kinh doanh	1.152.341.819	1.066.874.311
(Miễn nhiệm từ ngày 22/01/2026)			
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Giám đốc nhân sự	770.668.744	368.037.049
(Miễn nhiệm từ ngày 31/12/2025)			
Ông Nguyễn Kinh Luân	Phó Tổng Giám đốc	-	331.089.153
(Miễn nhiệm từ ngày 01/06/2024)			
Ông Nguyễn Thành Tâm	Phụ trách kế toán	288.165.926	-
(Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2025)			
Ông Đinh Ngọc Triển	Kế toán trưởng	458.643.526	759.836.707
(Miễn nhiệm từ ngày 01/07/2025)			

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

47 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập



Nguyễn Thành Tâm

Phụ trách kế toán



Nguyễn Thành Tâm



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

Nguyễn Khoa Đăng

