

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

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



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 04
Báo cáo kiểm toán độc lập	05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 50
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 50

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Searefico (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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	
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 Nhân sự bao gồm:

Ông Lê Quang Phúc	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hữu Thịnh	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh	Thành viên	

Các thành viên của Ủy ban Chiến lược bao gồm:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty 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 cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng này bao gồm:

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

Ông Nguyễn Khoa Đăng - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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.

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 số 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, được bổ sung bởi Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Khoa Đăng

Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Searefico được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2023-002-1

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

Đào Trung Thành

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 4700-2024-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		287.062.297.766	373.918.373.071
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	3.748.526.995	817.436.103
111	1. Tiền		3.748.526.995	817.436.103
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	14.455.288.340	25.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		14.455.288.340	25.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		177.731.167.352	300.280.559.359
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	143.693.744.189	181.364.966.231
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	5.299.869.756	15.723.086.435
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	52.937.157.774	72.666.275.882
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	9.174.831.195	30.587.988.827
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(33.374.435.562)	(61.758.016)
140	IV. Hàng tồn kho	10	86.430.073.906	44.275.614.696
141	1. Hàng tồn kho		113.904.266.778	44.275.614.696
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(27.474.192.872)	
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.697.241.173	3.544.762.913
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	471.325.597	390.916.012
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.158.312.175	2.783.110.613
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	1.067.603.401	370.736.288
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		421.095.783.196	339.631.794.585
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		4.191.841.515	34.000.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	07	4.157.841.515	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	34.000.000	34.000.000
220	II. Tài sản cố định		1.240.155.389	1.530.557.852
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.240.155.389	1.484.241.434
222	- Nguyên giá		6.161.192.615	5.962.421.904
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.921.037.226)	(4.478.180.470)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	-	46.316.418
228	- Nguyên giá		1.915.549.218	1.915.549.218
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.915.549.218)	(1.869.232.800)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		26.878.302.012	26.878.302.012
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	26.878.302.012	26.878.302.012
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	388.443.342.166	309.910.906.116
251	1. Đầu tư vào công ty con		218.720.000.000	308.354.188.754
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		169.834.607.010	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	1.556.717.362
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(111.264.844)	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		342.142.114	1.278.028.605
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	27.777.764	94.444.436
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32.a	314.364.350	1.183.584.169
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		708.158.080.962	713.550.167.656

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		318.936.118.690	327.794.551.847
310	I. Nợ ngắn hạn		305.221.209.446	310.743.730.097
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	193.443.041.818	193.573.630.544
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	28.259.742.038	24.670.642.779
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	2.433.848.031	664.130.184
314	4. Phải trả người lao động		289.012.905	344.570.599
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	10.545.056.625	10.242.137.786
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	11.232.570.873	17.708.895.325
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	39.900.068.114	60.671.926.614
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	16.250.072.776	-
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.867.796.266	2.867.796.266
330	II. Nợ dài hạn		13.714.909.244	17.050.821.750
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	12.143.087.494	15.479.000.000
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	21	1.571.821.750	1.571.821.750
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		389.221.962.272	385.755.615.809
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	389.221.962.272	385.755.615.809
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		355.667.800.000	355.667.800.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		355.667.800.000	355.667.800.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		284.019.059	284.019.059
415	3. Cổ phiếu quỹ		(29.238.407.099)	(29.238.407.099)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.427.578.589	5.427.578.589
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		57.080.971.723	53.614.625.260
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		53.614.625.260	44.618.359.591
421b	LNST chưa phân phối năm nay		3.466.346.463	8.996.265.669
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		708.158.080.962	713.550.167.656

Nguyễn Thành Tâm
Người lập

Nguyễn Thành Tâm
Phụ trách kế toán

Nguyễn Khoa Đăng
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh,
ngày 30 tháng 03 năm 2026



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	211.895.925.254	21.974.453.881
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		211.895.925.254	21.974.453.881
11	4. Giá vốn hàng bán	25	268.134.646.241	15.076.226.150
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(56.238.720.987)	6.898.227.731
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	172.470.219.396	15.502.624.256
22	7. Chi phí tài chính	27	21.379.602.243	3.308.501.514
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		4.352.560.446	5.141.207.397
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	69.354.611.687	18.408.588.720
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		25.497.284.479	683.761.753
31	11. Thu nhập khác	29	24.721.790.182	11.441.131.795
32	12. Chi phí khác	30	44.002.487.728	2.234.676.627
40	13. Lợi nhuận khác		(19.280.697.546)	9.206.455.168
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		6.216.586.933	9.890.216.921
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	1.881.020.651	832.953.252
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32.b	869.219.819	60.998.000
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		3.466.346.463	8.996.265.669



Nguyễn Thành Tâm
Người lập



Nguyễn Thành Tâm
Phụ trách kế toán



Nguyễn Khoa Đăng
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh,
ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 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		6.216.586.933	9.890.216.921
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		489.173.174	588.343.063
03	- Các khoản dự phòng		78.355.190.115	(4.622.670.503)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		2.185.497.090	(201.216.392)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(158.413.744.989)	(15.194.182.687)
06	- Chi phí lãi vay		4.352.560.446	5.141.207.397
07	- Các khoản điều chỉnh khác		123.125.749	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(66.691.611.482)	(4.398.302.201)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		56.032.504.816	5.205.635.328
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(69.628.652.082)	(17.410.375.300)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		2.226.314.346	(47.882.697.551)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(13.742.913)	455.202.812
14	- Tiền lãi vay đã trả		(11.547.292.387)	(1.191.849.937)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(868.170.192)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(2.133.834.444)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(89.622.479.702)	(68.224.391.485)
	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		(198.770.711)	(31.000.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	400.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(195.355.288.340)	(25.600.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		221.471.276.593	39.824.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(138.719.390.000)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		211.900.242.955	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		17.563.271.103	11.524.555.565
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		116.661.341.600	26.117.555.565
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		120.930.828.137	78.292.127.001
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(145.038.599.143)	(53.407.673.621)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(24.107.771.006)	24.884.453.380

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		2.931.090.892	(17.222.382.540)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		817.436.103	18.039.818.643
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	3.748.526.995	817.436.103



Nguyễn Thành Tâm
Người lập



Nguyễn Thành Tâm
Phụ trách kế toán



Nguyễn Khoa Đăng
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh,
ngày 30 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 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.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 355.667.800.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 355.667.800.000 VND; tương đương 35.566.780 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 22 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 21 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Thi công, lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty năm 2025 là 6.216.586.933 VND, giảm mạnh so với năm trước. Chủ yếu là do:

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 tăng 189.921.471.373 VND (tương đương tăng 8,6 lần), Giá vốn hàng bán tăng 253.058.420.091 VND (tương đương tăng 17,53 lần) so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu là do Công ty đẩy mạnh nghiệm thu, quyết toán, xử lý các dự án tồn đọng trong năm nay và Công ty tiếp tục thực hiện các hợp đồng cung cấp thiết bị và thi công lắp đặt đã ký với khách hàng từ năm trước, tiến độ thi công nghiệm thu hoàn thành và bàn giao nhiều hạng mục công trình với khách hàng theo đúng kế hoạch.

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 156.967.595.140 VND, chi phí tài chính tăng 18.071.100.729 VND chủ yếu là hoạt động chuyển nhượng khoản đầu tư của Công ty vào Arico.

- Thu nhập khác tăng 13.280.658.387 VND chủ yếu 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 41.767.811.101 VND chủ yếu do Công ty ghi nhận các khoản phạt chậm tiến độ thi công các dự án tồn đọng.

Tổng hợp các nguyên nhân trên dẫn đến Lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty năm 2025 giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 004/NQ/SRF/HDQT/24 ngày 01/11/2024, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định chấm dứt hoạt động và giải thể Chi nhánh. Báo cáo tài chính của Chi nhánh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được lập trên cơ sở không đáp ứng giả định hoạt động liên tục theo quy định hiện hành.

Chi nhánh đang tiến hành hoàn tất các thủ tục cần thiết liên quan đến việc chấm dứt hoạt động, giải quyết các nghĩa vụ và quyền lợi theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi chấm dứt hoạt động, Công ty sẽ kế thừa toàn bộ nghĩa vụ và quyền lợi (nếu có) của Chi nhánh theo giá trị sổ sách, bao gồm việc chịu trách nhiệm thực hiện các hợp đồng, thanh toán các khoản nợ gồm cả nợ thuế của chi nhánh và tiếp tục sử dụng lao động (nếu có) hoặc giải quyết đầy đủ quyền lợi hợp pháp của người lao động đã làm việc tại Chi nhánh theo thỏa thuận với người lao động và quy định pháp luật. Do đó, Công ty không tiến hành đánh giá lại các tài sản và nợ phải trả tại Chi nhánh khi lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

Báo cáo tài chính của Chi nhánh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được lập trên cơ sở không đáp ứng giả định hoạt động liên tục.

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

Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.4 . Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

2.7 . Tiền

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

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- 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 riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các 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. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

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

2.11 . Hợp đồng xây dựng

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

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

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

2.12 . Tài sản cố định

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

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

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

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

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

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

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14 . Thuê hoạt động

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

2.15 . Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.16 . Các khoản nợ phải trả

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

2.17 . Các khoản vay

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

2.18 . Chi phí đi vay

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

2.19 . Chi phí phải trả

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

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

2.20 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

Dự phòng bảo hành công trình

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

Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

2.21 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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 chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ Hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

Giá vốn Hợp đồng xây dựng

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

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

2.24 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng khoản đầu tư;

- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.25 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.26 . Các bên liên quan

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

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

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

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty do Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2.27 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.748.526.995	817.436.103
	<u><u>3.748.526.995</u></u>	<u><u>817.436.103</u></u>

4 . 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				
Tiền gửi có kỳ hạn ^(*)	14.455.288.340	-	25.000.000.000	-
	<u><u>14.455.288.340</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>25.000.000.000</u></u>	<u><u>-</u></u>

(*) 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 14.455.288.340 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong với lãi suất từ 4,5%/năm đến 5,4%/năm. Trong đó 11.000.000.000 VND được Công ty thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong (Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 20).

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con				
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico ("Searefico E&C")	218.720.000.000	(111.264.844)	308.354.188.754	-
- Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu ("Arico") ⁽¹⁾	148.970.000.000	-	148.970.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Phoenix Energy & Automation ("Phoenix") ⁽²⁾	-	-	96.384.188.754	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Seareal ("Seareal") ⁽³⁾	6.750.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Seareal ("Seareal") ⁽³⁾	63.000.000.000	(111.264.844)	63.000.000.000	-
Đầu tư vào Công ty liên kết	169.834.607.010	-	-	-
- Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu ("Arico") ⁽¹⁾	169.834.607.010	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	-	-	1.556.717.362	-
- Công ty Cổ phần Hoá chất và Công nghệ nước Quốc tế ("Inwatek") ⁽⁴⁾	-	-	1.556.717.362	-
	388.554.607.010	(111.264.844)	309.910.906.116	-

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

(1) Ngày 19/12/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 15/NQ/SRF/HQQT thông qua chủ trương chuyển nhượng phần vốn góp tại Arico. Cùng ngày, Công ty (bên chuyển nhượng) đã ký Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần tại Arico cho hai tác nhân chuyển nhượng là Hoshizaki SouthEast Asia Holdings Pte., Ltd và Hoshizaki VieNam Corporation. Theo thỏa thuận, Công ty chuyển nhượng 6.120.000 cổ phần, tương ứng 51% vốn điều lệ của Arico, với giá chuyển nhượng 36.666 VND/cổ phần, chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư và giá trị chuyển nhượng đối với số cổ phần nêu trên là 165.881.028.256 VND, chi phí liên quan đến giao dịch chuyển nhượng là 14.056.474.407 VND (thông tin chi tiết về doanh thu và chi phí của hoạt động chuyển nhượng được trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27). Tại ngày 26/03/2025, Công ty đã hoàn tất giao dịch này. Sau khi hoàn tất giao dịch, Công ty còn nắm giữ 3.960.000 cổ phần, tương ứng 33% quyền biểu quyết tại Arico. Theo đó, Arico trở thành công ty liên kết của Công ty.

Theo Quyết định của Hội đồng quản trị số 009/QĐ/SRF/HĐQT/25 ngày 27/03/2025 và Quyết định số 011/QĐ/SRF/HĐQT/25 ngày 25/04/2025, Công ty đã thực hiện mua lại 1.813.230 cổ phần từ các cổ đông nhỏ lẻ của Arico với giá 30.000 VND/cổ phần, tổng giá trị giao dịch là 54.396.900.000 VND. Sau giao dịch này, số cổ phần Công ty nắm giữ tại Arico tăng lên 5.773.230 cổ phần, tương đương 48,11% quyền biểu quyết.

Ngày 27/03/2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quyết định số 010/QĐ/SRF/HĐQT/25 phê duyệt việc góp thêm vốn vào Arico thông qua mua cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ thực hiện quyền 1:1,913; giá phát hành 10.000 VND/cổ phần. Công ty đã thực hiện toàn bộ quyền mua tương ứng 7.616.391 cổ phần và mua thêm 140.857 cổ phần từ các cổ đông không thực hiện quyền mua. Tổng khối lượng cổ phần giao dịch là 7.757.249 cổ phần, với tổng giá trị giao dịch 77.572.490.000 VND. Sau giao dịch, số cổ phần Công ty nắm giữ tại Arico tăng lên 13.530.479 cổ phần, tương ứng 48,62% quyền biểu quyết.

Ngày 26/03/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 008/NQ/SRF/HĐQT/26 về việc thông qua giao dịch chuyển nhượng 13.530.479 cổ phần, tương ứng 48,616% quyền biểu quyết tại Arico cho Hoshizaki SouthEast Asia Holdings Pte., Ltd. Cùng ngày, Công ty và Hoshizaki SouthEast Asia Holdings Pte., Ltd đã ký Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần Arico. Theo đó, Công ty xác định khoản đầu tư này không có tồn thất do giá trị chuyển nhượng Arico được xác định cao hơn giá gốc khoản đầu tư.

- (2) Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện một số giao dịch liên quan đến khoản đầu tư vào Phoenix như sau:
Nhận chuyển nhượng và mua thêm cổ phần:

- Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 001/NQ/SRF/HĐQT ngày 10/01/2025, Công ty nhận chuyển nhượng 225.000 cổ phần của Phoenix do Arico sở hữu với giá 10.000 VND/cổ phần, tỷ lệ biểu quyết của Công ty sau khi nhận chuyển nhượng là 45%.
- Theo Quyết định Hội đồng quản trị số 017/QĐ/SRF/HĐQT/25 ngày 09/06/2025, Công ty mua thêm 250.000 cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu trong đợt tăng vốn của Phoenix với giá 10.000 VND/cổ phần, sau khi tăng vốn, tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Phoenix là 58,84%.
- 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 với giá 10.000 VND/cổ phần, sau khi tăng vốn, tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Phoenix là 66,95%.

Nhận ủy quyền quyền biểu quyết:

- Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 006/NQ/SRF/HĐQT ngày 23/04/2025, ông Lê Tấn Phước đã ủy quyền cho Công ty quyền biểu quyết đối với 50.000 cổ phần, tương đương 10% quyền biểu quyết do ông Phước nắm giữ tại Phoenix.
- Tại ngày 31/12/2025, Công ty nắm giữ 686.250 cổ phần, đạt 76,95% quyền biểu quyết và 66,95% tỷ lệ lợi ích.

- (3) Seareal được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0315917167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 21 tháng 09 năm 2019 và đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 1) ngày 13 tháng 02 năm 2020. Vốn điều lệ đăng ký là 100.000.000.000 VND tương đương với 10.000.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND. Công ty cam kết góp 98.400.000.000 VND tương đương tỷ lệ biểu quyết 98,4%. Vốn thực góp của chủ sở hữu tại ngày 01/01/2025 và tại ngày 31/12/2025 là 63.000.000.000 VND (trong đó Công ty đã góp 63.000.000.000 VND), Tỷ lệ biểu quyết là 100%.

(4) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng lại toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Hoá chất và Công nghệ nước Quốc tế ("Inwatek"), với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.556.717.362 VND.

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

Tên Công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico ("Searefico E&C")	Thành phố Hồ Chí Minh	99,31%	99,31%	Lắp đặt công trình lạnh công nghiệp; hệ thống điều hòa không khí
- Công ty Cổ phần Bất động sản Seareal ("Seareal")	Thành phố Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh Bất động sản
- Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation ("Phoenix")	Thành phố Hồ Chí Minh	66,95%	76,95%	Sản xuất, truyền tải, phân phối điện, lắp đặt hệ thống điện
Đầu tư vào Công ty liên kết				
Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:				
Tên Công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- 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

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị		Giá trị	
	VND	Dự phòng VND	VND	Dự phòng VND
Bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	6.143.240.000	-	13.634.973.782	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	-	-	7.491.733.782	-
	6.143.240.000	-	6.143.240.000	-
Bên khác				
- Công ty Cổ phần Bất động sản Syrena Phú Quốc	137.550.504.189	(31.012.596.736)	167.729.992.449	(61.758.016)
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý Dự án số 1	32.188.275.758	-	35.153.400.142	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (COFICO)	25.144.193.801	-	27.633.626.414	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Bình Châu	2.700.000.001	-	21.475.604.712	-
- Công ty TNHH Du Lịch Biển Đông Mũi Né	14.988.743.960	-	15.788.743.960	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hữu Việt	8.331.982.204	(8.331.982.204)	13.573.418.547	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hải Đăng	13.438.340.476	(13.438.340.476)	13.438.340.476	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô	5.868.516.374	-	276.755.565	-
- Các đối tượng khác	-	-	9.848.585.945	-
	34.890.451.615	(9.242.274.056)	30.541.516.688	(61.758.016)
	143.693.744.189	(31.012.596.736)	181.364.966.231	(61.758.016)

Tại Chi nhánh do giá 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 (Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 09).

6 . 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
Bên khác				
- Công ty TNHH Xây dựng và Xuất nhập khẩu Gia Hưng	2.343.178.838	-	2.343.178.838	-
- Công ty Luật TNHH ALB & Partners	109.900.000	-	1.658.400.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây lắp CDH Hà Nội	-	-	3.216.923.076	-
- Các đối tượng khác	2.846.790.918	(2.361.838.826)	8.504.584.521	-
	5.299.869.756	(2.361.838.826)	15.723.086.435	-

Tại Chi nhánh do giá 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 ứng trước, không phản ánh dự phòng nợ phải thu khó đòi đã trích lập lũy kế tại thời điểm 31/12/2025 (Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 09).

Công ty Cổ phần Searefco

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

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

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị VND		Dự phòng VND	Tăng VND	Giảm VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn						
Bên liên quan						
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefco	72.666.275.882	-	-	35.400.000.000	96.629.118.108	11.437.157.774
- Công ty Cổ phần Greenpan	20.200.000.000	-	-	27.700.000.000	47.900.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	15.800.000.000	-	-	7.700.000.000	12.062.842.226	11.437.157.774
- Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	8.666.275.882	-	-	-	8.666.275.882	-
- Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	28.000.000.000	-	-	-	28.000.000.000	-
Bên khác						
- Công ty Cổ phần Logistic Liên Minh	-	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Logistic Liên Minh	-	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
Cho vay dài hạn đến hạn phải thu từ bên liên quan						
- Công ty Cổ phần Greenpan	-	-	-	41.500.000.000	-	41.500.000.000
- Công ty Cổ phần Greenpan	-	-	-	41.500.000.000	-	41.500.000.000
	72.666.275.882	-	-	126.900.000.000	146.629.118.108	52.937.157.774
b) Dài hạn						
Bên liên quan						
- Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	-	-	-	47.666.275.882	2.008.434.367	45.657.841.515
- Công ty Cổ phần Greenpan	-	-	-	6.166.275.882	2.008.434.367	4.157.841.515
- Công ty Cổ phần Greenpan	-	-	-	41.500.000.000	-	41.500.000.000
	-	-	-	47.666.275.882	2.008.434.367	45.657.841.515
Khoản đến hạn phải thu trong vòng 12 tháng	-	-	-	(41.500.000.000)	-	(41.500.000.000)
Khoản đến hạn phải thu sau 12 tháng	-	-	-	-	-	4.157.841.515

Công ty Cổ phần Searefco

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

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

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay tại ngày 31/12/2025:

Hợp đồng vay	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025 VND
Cho vay ngắn hạn bên liên quan					
Công ty Cổ phần GreenPan					
- Hợp đồng cho vay số 062023/HDCV-SRF-GNP ngày 25/07/2023, phụ lục số 01 ngày 01/11/2025	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Lãi suất thay đổi định kỳ theo thông báo của bên cho vay	Theo từng lần nhận nợ. Tự động được gia hạn 09 tháng đến khi thanh toán hết khoản vay.	Tin chấp	11.437.157.774 11.437.157.774 2.300.000.000
- Hợp đồng cho vay số 23102024/HDCV/SRF-GPN ngày 23/10/2024 và Giấy nhận nợ 231024/GNN-SRF-GNP kèm theo PL số 01 ký ngày 20/10/2025	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Lãi suất thay đổi định kỳ theo thông báo của bên cho vay	Theo từng lần nhận nợ. Tự động được gia hạn 09 tháng đến khi thanh toán hết khoản vay.	Tin chấp	2.937.157.774
- Hợp đồng cho vay số 12082025/HDCV-SRF-GNP ngày 13/08/2025	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Lãi suất thay đổi định kỳ theo thông báo của bên cho vay	Theo từng lần nhận nợ. Tự động được gia hạn 09 tháng đến khi thanh toán hết khoản vay.	Tin chấp	6.200.000.000
Cho vay dài hạn bên liên quan					
Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation					
- Biên bản thỏa thuận chuyển nợ phải thu khách hàng gốc và lãi phạt chậm thanh toán thành khoản cho vay năm 2023	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Lãi suất thay đổi định kỳ theo thông báo của bên cho vay	Theo từng lần nhận nợ	Tin chấp	45.657.841.515 4.157.841.515 4.157.841.515
Công ty Cổ phần GreenPan					
- Hợp đồng cho vay số 140320425/HDCV-SRF-GNP ngày 14/03/2025 và phụ lục số 01 hợp đồng cho vay 140320425/HDCV-SRF-GNP ngày 14/03/2025	Giải chấp tài sản đảm bảo hiện đang thế chấp tại Vietcombank	Lãi suất thay đổi định kỳ theo thông báo của bên cho vay	7,2%/năm	Thế chấp máy móc thiết bị của Greenpan	41.500.000.000 41.500.000.000
Khoản đến hạn phải thu trong vòng 12 tháng					(41.500.000.000)
					57.094.999.289

Công ty Cổ phần Searefco

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

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

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	7.574.439.552	-
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.377.654.269	-	9.777.294.680	-
- Tạm ứng	123.900.000	-	745.536.862	-
- Ký cược, ký quỹ	1.888.862.159	-	630.773.376	-
- Phải thu khác	784.414.767	-	11.859.944.357	-
	9.174.831.195	-	30.587.988.827	-
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
<i>Bên liên quan</i>				
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefco	6.752.012.559	-	25.408.713.764	-
- Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	-	-	6.358.775.015	-
- Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	-	-	11.750.027.421	-
- Công ty Cổ phần Greenpan	168.197.222	-	1.073.548.171	-
- Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	6.251.592.460	-	3.142.166.262	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Seareal	268.000.000	-	3.022.974.018	-
- Công ty Cổ phần Hoá chất và Công nghệ nước Quốc tế	64.222.877	-	61.222.877	-
- Công ty Cổ phần Thương mại lãi tiền gửi	2.422.818.636	-	5.179.275.063	-
- Các đối tượng khác	-	-	1.874.307.825	-
	342.585.383	-	144.000.000	-
	2.080.233.253	-	3.160.967.238	-
	9.174.831.195	-	30.587.988.827	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	34.000.000	-	34.000.000	-
	34.000.000	-	34.000.000	-

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
<i>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</i>				
Phải thu của khách hàng	118.690.897.817	-	96.825.530.879	9.170.028.500
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công Nghiệp ⁽¹⁾	84.360.709.259	-	84.360.709.259	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hữu Việt	13.438.340.476	-	-	-
- Công ty TNHH Du Lịch Biển Đông Mũi Né	8.331.982.204	-	-	-
- Các đối tượng khác	12.559.865.878	-	12.464.821.620	9.170.028.500
Trả trước cho người bán	3.191.247.823	-	138.945.300	-
- Công ty TNHH Kỹ thuật và Xây dựng Sinh Hoàng	418.093.210	-	-	-
- Công ty TNHH Kỹ thuật Viễn Đông Á	313.785.199	-	-	-
- Các đối tượng khác	2.459.369.414	-	138.945.300	-
Phải thu khác	464.312.307	-	-	-
- Nguyễn Kim Hoàng	170.226.013	-	-	-
- Các đối tượng khác	294.086.294	-	-	-
	122.346.457.947	-	96.964.476.179	9.170.028.500

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. Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 36.

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	113.904.266.778	(27.474.192.872)	44.275.614.696	-
- Dự án Melia Cam Ranh Bay	15.613.023.031	(10.854.069.381)	57.520.369	-
- Dự án khách sạn Bông Sen Nha Trang (Eastin)	9.714.913.733	(9.714.913.733)	1.070.859.381	-
- Công trình Hyatt Regency Hồ Tràm	11.490.728.927	-	15.368.903.273	-
- Công trình Khách sạn Radisson Blu	6.486.761.409	(2.498.010.464)	6.486.761.409	-
- Dự án Hải Đăng City Giai đoạn 2 (THE ZEL)	-	-	9.761.188.711	-
- Công trình Khu dân cư Gateway	-	-	8.921.838.121	-
- Dự án Nam Hưng	11.134.377.809	-	-	-
- Dự án Ixora Hồ Tràm giai đoạn 2	46.368.605.293	-	-	-
- Các dự án khác	13.095.856.576	(4.407.199.294)	2.608.543.432	-
	<u>113.904.266.778</u>	<u>(27.474.192.872)</u>	<u>44.275.614.696</u>	<u>-</u>

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	26.769.802.012	26.769.802.012
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
Mua sắm tài sản cố định	108.500.000	108.500.000
Mua tài sản khác	108.500.000	108.500.000
	<u>26.878.302.012</u>	<u>26.878.302.012</u>

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	3.308.024.545	2.654.397.359	5.962.421.904
- Mua trong năm	-	198.770.711	198.770.711
Số dư cuối năm	3.308.024.545	2.853.168.070	6.161.192.615
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.979.810.888	2.498.369.582	4.478.180.470
- Khấu hao trong năm	243.886.503	198.970.253	442.856.756
Số dư cuối năm	2.223.697.391	2.697.339.835	4.921.037.226
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1.328.213.657	156.027.777	1.484.241.434
Tại ngày cuối năm	1.084.327.154	155.828.235	1.240.155.389

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.532.290.086 VND.

Tại Chi nhánh 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 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 kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.720.561.303 VND).

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

- Tại văn phòng Công ty, tài sản cố định vô hình của Công ty là các phần mềm máy tính có Nguyên giá và Hao mòn lũy kế tại thời điểm 31/12/2025 là 1.915.549.218 VND (tại thời điểm 01/01/2025 lần lượt là 1.915.549.218 VND và 1.869.232.800 VND). Trong đó khấu hao phát sinh trong năm là 46.316.418 VND.

- Tại Chi nhánh 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 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 kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 248.648.000 VND).

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	88.522.469	19.405.922
- Chi phí bảo hiểm	78.614.392	203.198.806
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	304.188.736	168.311.284
	471.325.597	390.916.012
b) Dài hạn		
- Chi phí tư vấn quản trị nhân sự	27.777.764	94.444.436
	27.777.764	94.444.436

Công ty Cổ phần Searefico

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

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

15 . 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
Bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	120.890.328.570	120.890.328.570	75.275.072.771	75.275.072.771
- Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	120.890.328.570	120.890.328.570	70.312.733.264	70.312.733.264
- Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	-	-	4.959.589.507	4.959.589.507
	-	-	2.750.000	2.750.000
Bên khác				
- System Logistics S.P.A.	72.552.713.248	72.552.713.248	118.298.557.773	118.298.557.773
- Công ty TNHH Xây dựng và Xây lắp điện Thế Minh	21.892.472.280	21.892.472.280	14.761.555.170	14.761.555.170
- Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Việt Nam	7.955.064.931	7.955.064.931	11.081.998.155	11.081.998.155
- Các đối tượng khác	2.671.571.493	2.671.571.493	9.678.950.681	9.678.950.681
	40.033.604.544	40.033.604.544	82.776.053.767	82.776.053.767
	193.443.041.818	193.443.041.818	193.573.630.544	193.573.630.544

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC 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
Bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Greenpan	-	-	101.284.771	101.284.771
	-	-	101.284.771	101.284.771
Bên khác				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Á Khánh Hoà	28.259.742.038	24.569.358.008	18.967.583.007	18.967.583.007
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Cam Ranh	4.758.953.650	4.758.953.650	-	-
- Công ty Cổ phần MBLand Tonkin	7.765.047.238	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Legend Bay	14.025.428.400	-	-	-
- Các đối tượng khác	1.710.312.750	842.821.351	-	-
	28.259.742.038	24.670.642.779	24.670.642.779	24.670.642.779

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	263.199.598	-	4.097.879	808.501.682	1.067.603.401	-
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	8.701.617	-	14.046.676	5.345.059	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	98.835.073	362.222.901	1.881.020.651	-	-	2.144.408.479
Thuế Thu nhập cá nhân	-	301.907.283	3.114.720.162	3.127.187.893	-	289.439.552
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	4.752.985	4.752.985	-	-
	370.736.288	664.130.184	5.018.638.353	3.945.787.619	1.067.603.401	2.433.848.031

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	10.923.069	15.420.433
- Chi phí trích trước tại các công trình (*)	9.964.133.556	9.906.717.353
- Chi phí phải trả khác	570.000.000	320.000.000
	10.545.056.625	10.242.137.786

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án Le Meridien Cam Ranh	2.343.178.838	-
- Dự án Regent Phú Quốc	-	6.669.005.087
- Dự án Hải Đăng City Giai đoạn 2 (THE ZEI)	5.158.585.466	-
- Dự án khác	2.462.369.252	3.237.712.266
	9.964.133.556	9.906.717.353

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung		
Kinh phí công đoàn	919.800.683	827.868.123
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	596.400.800	596.400.800
Phải trả lãi vay	-	7.194.731.941
Phải trả các đội thi công của Công ty	2.084.142.790	3.068.339.333
Phải trả các khoản thu hộ	4.923.713.787	1.003.893.372
Phải trả người lao động tiền trợ cấp thôi việc	1.136.197.500	1.578.637.710
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.572.315.313	3.439.024.046
	11.232.570.873	17.708.895.325
b) Chi tiết theo đối tượng		
<i>Bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	5.751.667.081	7.905.752.685
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	3.018.521.387	4.981.730.333
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	-	2.462.022.352
Công ty Cổ phần Greenpan	827.953.294	288.000.000
<i>Bên khác</i>	5.480.903.792	9.803.142.640
Phải trả các đội thi công của Công ty	2.084.142.790	3.068.339.333
Phải trả các Cổ đông tiền Cổ tức	596.400.800	596.400.800
Phải trả người lao động tiền trợ cấp thôi việc	1.136.197.500	1.578.637.710
Các đối tượng khác	1.664.162.702	4.559.764.797
	11.232.570.873	17.708.895.325

Công ty Cổ phần Searefico

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

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

20 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
<i>Vay ngắn hạn tổ chức tín dụng</i>						
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	13.035.258.661	13.035.258.661	10.338.312.097	13.035.258.661	10.338.312.097	10.338.312.097
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Gò Vấp	-	-	10.338.312.097	-	10.338.312.097	10.338.312.097
<i>Vay ngắn hạn bên liên quan</i>						
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	47.348.667.953	47.348.667.953	98.640.428.546	116.715.340.482	29.273.756.017	29.273.756.017
- Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	24.208.465.386	24.208.465.386	98.638.428.546	93.573.137.915	29.273.756.017	29.273.756.017
- Công ty Cổ phần Greenpan	22.577.360.341	22.577.360.341	2.000.000	22.579.360.341	-	-
	562.842.226	562.842.226	-	562.842.226	-	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>						
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	288.000.000	288.000.000	288.000.000	288.000.000	288.000.000	288.000.000
	60.671.926.614	60.671.926.614	109.266.740.643	130.038.599.143	39.900.068.114	39.900.068.114

Công ty Cổ phần Searefco

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

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

20 - CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
b) Vay dài hạn						
<i>Tổ chức tín dụng</i>						
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	767.000.000	767.000.000	-	288.000.000	479.000.000	479.000.000
<i>Bên liên quan</i>						
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefco	15.000.000.000	15.000.000.000	11.952.087.494	15.000.000.000	11.952.087.494	11.952.087.494
- Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	15.000.000.000	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-	-
	<u>15.767.000.000</u>	<u>15.767.000.000</u>	<u>11.952.087.494</u>	<u>15.288.000.000</u>	<u>12.431.087.494</u>	<u>12.431.087.494</u>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(288.000.000)	(288.000.000)	(288.000.000)	(288.000.000)	(288.000.000)	(288.000.000)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	<u>15.479.000.000</u>	<u>15.479.000.000</u>			<u>12.143.087.494</u>	<u>12.143.087.494</u>

Công ty Cổ phần Searefico

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

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

Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025
Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:					VND
Tổ chức tín dụng					
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Gò Vấp					10.338.312.097
- Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 124/2025/HĐTD/GVP ngày 06/06/2025	Theo từng Khế ước nhận nợ	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Các hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng với tổng giá trị 11 tỷ VND	10.338.312.097
Tổ chức khác là các bên liên quan					29.273.756.017
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico (Searefico E&C)					
- Hợp đồng số 20250101/HĐCV-ENC-SRF ngày 01/01/2025	Theo từng Khế ước nhận nợ	09 tháng kể từ ngày giải ngân đối với từng khoản vay (Tự động gia hạn nếu không có văn bản thay thế)	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tin chấp	29.273.756.017
Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:					39.612.068.114
Tổ chức khác là các bên liên quan					11.952.087.494
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico (Searefico E&C)					
- Số 20251231/HĐCV-ENC-SRF ngày 31/12/2025	Theo từng Khế ước nhận nợ	03 năm kể từ ngày giải ngân	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tin chấp	11.952.087.494
Tổ chức tín dụng					479.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn					
- Hợp đồng tín dụng số HCM20231160884/HĐTD ngày 06/09/2023	Lãi suất thả nổi	48 tháng	Tài trợ chi phí mua sắm Tài sản cố định	Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay theo Hợp đồng thế chấp số HCM20231261405/HĐTC ngày 06/09/2023	479.000.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					12.431.087.494
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					(288.000.000)
Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.					12.143.087.494



21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí phạt tiền độ hoạt động xây lắp ⁽¹⁾	16.250.072.776	-
	<u>16.250.072.776</u>	<u>-</u>
b) Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc ⁽²⁾	1.571.821.750	1.571.821.750
	<u>1.571.821.750</u>	<u>1.571.821.750</u>

(1) Công ty trích lập dự phòng phải trả tiền phạt tiền độ hoạt động xây lắp căn cứ các hợp đồng xây lắp đã ký kết.

(2) Dự phòng phải trả dài hạn là các khoản trợ cấp thôi việc phải trả cho cán bộ, công nhân viên Công ty được trích lập theo Điều 46, Bộ Luật lao động số 45/2019/QH14 ngày 20/11/2019 đối với các cán bộ, công nhân viên làm việc tại Công ty từ trước ngày 31/12/2008. Số dư dự phòng phải trả trợ cấp thôi việc tại thời điểm 31/12/2025 là 1.571.821.750 VND.

Công ty Cổ phần Searefco

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

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

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND		VND	VND		VND	VND		VND
Số dư đầu năm trước	355.667.800.000		284.019.059	(29.238.407.099)		5.427.578.589	44.618.359.591		376.759.350.140
Lãi trong năm trước	-		-	-		-	8.996.265.669		8.996.265.669
Số dư cuối năm trước	355.667.800.000		284.019.059	(29.238.407.099)		5.427.578.589	53.614.625.260		385.755.615.809
Số dư đầu năm nay	355.667.800.000		284.019.059	(29.238.407.099)		5.427.578.589	53.614.625.260		385.755.615.809
Lãi trong năm nay	-		-	-		-	3.466.346.463		3.466.346.463
Số dư cuối năm nay	355.667.800.000		284.019.059	(29.238.407.099)		5.427.578.589	57.080.971.723		389.221.962.272

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ		Cuối năm		Tỷ lệ		Đầu năm	
	(%)		VND		(%)		VND	
- Taisei Oncho Co., Ltd	25,05		89.094.560.000		25,05		89.094.560.000	
- Công ty TNHH Kỹ thuật và Xây dựng Sanyo Việt Nam	20,10		71.500.000.000		20,10		71.500.000.000	
- Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	12,84		45.672.000.000		12,84		45.672.000.000	
- Bà Nguyễn Thị Hồng	4,76		16.929.100.000		5,22		18.572.710.000	
- Vốn góp của đối tượng khác	32,25		114.672.140.000		31,79		113.028.530.000	
- Cổ phiếu quỹ	5,00		17.800.000.000		5,00		17.800.000.000	
	100		355.667.800.000		100		355.667.800.000	

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

	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	596.400.800	596.400.800
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	596.400.800	596.400.800

d) Cổ phần

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

e) Các quỹ công ty

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

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

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký hợp đồng thuê mặt bằng văn phòng tại tầng 20 Toà nhà TTC, 253 Đường Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng với mục đích làm văn phòng với tổng diện tích thuê là 169,35 m2. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 05 năm từ ngày 23/11/2023. Vào ngày 31/12/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	1.219.311.876	1.161.247.848
Trên 1 năm đến 5 năm	2.624.561.916	3.843.873.792

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
Đồng đô la Mỹ (USD)	6.049,43	6.089,03

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Đình Nguyễn	603.908.830	-
- Nguyễn Trung Hiếu	960.590.073	-
- Các đối tượng khác	5.196.744.644	1.439.986.456
	6.761.243.547	1.439.986.456

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	-	10.785.934.209
Doanh thu hợp đồng xây dựng	211.895.925.254	11.188.519.672
	211.895.925.254	21.974.453.881
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	-	10.785.934.209
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của các hợp đồng xây dựng	240.660.453.369	15.076.226.150
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	27.474.192.872	-
	268.134.646.241	15.076.226.150
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	284.540.979.248	7.137.636.605
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	4.986.991.140	6.576.928.150
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	507.225.177
Lãi bán các khoản đầu tư ^(*)	165.881.028.256	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.602.200.000	8.217.254.537
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	201.216.392
	172.470.219.396	15.502.624.256
Trong đó: Nhận từ các bên liên quan	6.060.871.239	12.467.221.827
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

(*) Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 4.(1)

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	4.352.560.446	5.141.207.397
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	-	-
Chi phí thanh lý các khoản đầu tư tài chính ^(*)	14.056.474.407	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	672.625.575	66.473.143
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	2.185.497.090	-
Dự phòng tổn thất đầu tư	111.264.844	(1.900.000.000)
Chi phí tài chính khác	1.179.881	820.974
	21.379.602.243	3.308.501.514
Trong đó: Chi trả cho các bên liên quan	5.707.365.459	3.976.304.463
^(*) Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 4.(1)		

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.271.267.282	125.404.738
Chi phí nhân công	15.384.124.490	11.787.193.452
Chi phí khấu hao tài sản cố định	489.173.174	588.343.063
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	34.519.659.623	(2.722.670.503)
Thuế, phí, và lệ phí	1.259.500	2.211.580
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.203.182.692	8.141.179.845
Chi phí khác bằng tiền	7.485.944.926	486.926.545
	69.354.611.687	18.408.588.720
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan	1.703.750.254	1.148.694.691
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38)</i>		

29 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	400.000.000
Thu nhập từ chuyển nhượng nợ phải thu khó đòi tại chi nhánh	-	6.342.000.209
Thu phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	448.649.028	3.987.278.042
Xử lý nợ phải trả theo các Biên bản xác nhận giảm trừ	24.165.440.534	518.242.720
Thu nhập khác	107.700.620	193.610.824
	24.721.790.182	11.441.131.795
Trong đó: Thu nhập từ các bên liên quan	299.000.000	1.683.429.736
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38)</i>		

30 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt tại các dự án xây lắp	43.998.952.632	2.234.374.667
Chi phí khác	3.535.096	301.960
	44.002.487.728	2.234.676.627

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Trụ sở chính	1.881.020.651	488.284.559
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Chi nhánh	-	344.668.693
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.881.020.651	832.953.252

32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.183.584.169	1.244.582.169
Khoản hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	(869.219.819)	(60.998.000)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	314.364.350	1.183.584.169

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	869.219.819	60.998.000
	869.219.819	60.998.000

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

Kỳ phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Lỗ tính thuế	Lỗ tính thuế đã sử dụng	Lỗ tính thuế còn được chuyển sang các năm sau
		VND	VND	VND
Năm 2021	Chưa thanh tra	3.417.794.075	-	3.417.794.075
Năm 2022	Chưa thanh tra	107.408.859.750	-	107.408.859.750
Năm 2023	Chưa thanh tra	177.524.288	-	177.524.288
Năm 2025	Chưa thanh tra	318.073.651	-	318.073.651

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

33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.612.421.300	767.889.944
Chi phí nhân công	15.384.124.490	14.160.106.908
Chi phí khấu hao tài sản cố định	489.173.174	588.343.063
Chi phí dịch vụ mua ngoài	315.151.134.126	34.889.900.729
Chi phí khác bằng tiền	7.487.204.426	3.211.620.029
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	34.519.659.623	(2.722.670.503)
	379.643.717.139	50.895.190.170

34 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro 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 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 về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.748.526.995	-	-	3.748.526.995
Phải thu khách hàng, phải thu khác	121.855.978.648	34.000.000	-	121.889.978.648
Các khoản cho vay	67.392.446.114	4.157.841.515	-	71.550.287.629
	192.996.951.757	4.191.841.515	-	197.188.793.272
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	817.436.103	-	-	817.436.103
Phải thu khách hàng, phải thu khác	211.891.197.042	34.000.000	-	211.925.197.042
Các khoản cho vay	97.666.275.882	-	-	97.666.275.882
	310.374.909.027	34.000.000	-	310.408.909.027

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.

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	39.900.068.114	12.143.087.494	-	52.043.155.608
Phải trả người bán, phải trả khác	204.675.612.691	-	-	204.675.612.691
Chi phí phải trả	10.545.056.625	-	-	10.545.056.625
	255.120.737.430	12.143.087.494	-	267.263.824.924
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	60.671.926.614	15.479.000.000	-	76.150.926.614
Phải trả người bán, phải trả khác	211.282.525.869	-	-	211.282.525.869
Chi phí phải trả	10.242.137.786	-	-	10.242.137.786
	282.196.590.269	15.479.000.000	-	297.675.590.269

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.

35. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Các khoản 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	120.930.828.137	78.292.127.001
c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(145.038.599.143)	(53.407.673.621)

36. 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).

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

Ngoài các sự kiện đã được công bố tại thuyết minh số 04, 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 riêng này.

38. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	10.785.934.209
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	-	7.344.245.178
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	-	3.441.689.031

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng hóa, vật tư	284.540.979.248	7.137.636.605
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	279.540.979.248	6.948.883.480
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	5.000.000.000	188.753.125
Lãi cho vay	4.458.671.239	5.465.631.827
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	131.769.864	1.459.370.950
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	494.570.960	2.334.910.682
Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	460.259.982	702.624.718
Công ty Cổ phần Greenpan	3.372.070.433	968.725.477
Cổ tức, Lợi nhuận được chia	1.602.200.000	7.001.590.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	1.489.700.000	7.001.590.000
Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	112.500.000	-
Chi phí tài chính	5.707.365.459	3.976.304.463
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	2.220.714.010	1.256.770.530
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	1.633.371.449	2.680.523.416
Công ty Cổ phần Greenpan	-	39.010.517
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sunny Pearl	1.853.280.000	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.703.750.254	1.148.694.691
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	1.554.415.201	1.148.694.691
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	111.039.253	-
Công ty Cổ phần Greenpan	38.295.800	-
Thu nhập khác	299.000.000	1.683.429.736
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	-	1.683.429.736
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	299.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền lương, 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	-
<i>(Bỏ nhiệm từ ngày 24/04/2025)</i>			
Ông Yoshihiko Shiotsugu	Thành viên Hội đồng Quản trị	110.000.000	312.500.000
<i>(Miễn nhiệm từ ngày 24/04/2025)</i>			

	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Khoa Đăng	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 09/09/2024)	1.559.765.452	462.035.554
Ông Vũ Xuân Thức	Tổng Giám đốc điều hành (Miễn nhiệm từ ngày 09/09/2024)	-	1.087.129.126
Ông Trần Đình Mười	Giám đốc phát triển kinh doanh (Miễn nhiệm từ ngày 22/01/2026)	1.152.341.819	1.066.874.311
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Giám đốc nhân sự (Miễn nhiệm từ ngày 31/12/2025)	770.668.744	368.037.049
Ông Nguyễn Kinh Luân	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/06/2024)	-	331.089.153
Ông Nguyễn Thành Tâm	Phụ trách kế toán (Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2025)	288.165.926	-
Ông Đinh Ngọc Triển	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm từ ngày 01/07/2025)	458.643.526	759.836.707

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

39 . SỞ LIỆU SO SÁNH

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

 Nguyễn Thành Tâm Người lập	 Nguyễn Thành Tâm Phụ trách kế toán	 Nguyễn Khoa Đăng Tổng Giám đốc TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026
---	---	---

