

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**



CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01 – DN)	6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	11

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần

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

Hội đồng Quản trị ("HĐQT")

Ông Lê Tấn Phước	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hữu Thịnh	Thành viên
Ông Ryota Fukuda	Thành viên
Ông Nishi Masayuki	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Phạm Kyle Anh Tuấn	Thành viên
	(từ ngày 25 tháng 2 năm 2022)
Ông Lee Men Leng	Thành viên
	(đến ngày 24 tháng 2 năm 2022)

Ủy ban Kiểm toán

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

Ủy ban Đầu tư và Nghiên cứu – Phát triển

Ông Lê Tấn Phước	Chủ tịch
Ông Nishi Masayuki	Thành viên

Ủy ban Nhân sự và Lương, thưởng

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

Phòng Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT

Bà Huỳnh Như Phương	Trưởng phòng
	(từ ngày 1 tháng 7 năm 2022)
Ông Nguyễn Châu Trân	Quyền Trưởng phòng
	(đến ngày 30 tháng 6 năm 2022)

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc	Ông Vũ Xuân Thức	Tổng Giám đốc điều hành (từ ngày 1 tháng 9 năm 2022)
	Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Tổng Giám đốc (đến ngày 4 tháng 7 năm 2022)
	Ông Trần Đình Mười	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Phạm Ngọc Sơn	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 22 tháng 12 năm 2022)
	Ông Huỳnh Khôi Bình	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 22 tháng 12 năm 2022)
	Ông Nguyễn Quốc Cường	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 1 tháng 7 năm 2022)
	Ông Phan Thành Long	Giám đốc Tài chính (đến ngày 31 tháng 12 năm 2022)
	Ông Đinh Ngọc Triển	Kế toán trưởng (từ ngày 12 tháng 9 năm 2022)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Lê Tấn Phước	Kế toán trưởng (đến ngày 12 tháng 9 năm 2022)
	Ông Vũ Xuân Thức	Chủ tịch HĐQT Tổng Giám đốc điều hành (từ ngày 1 tháng 9 năm 2022)
	Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Tổng Giám đốc (đến ngày 4 tháng 7 năm 2022)
Trụ sở chính	Tầng 14, Tòa nhà Centec Tower, Số 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Searefico ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 6 đến trang 49. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Vũ Xuân Thức

Tổng Giám đốc điều hành

Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Searefico (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2022, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn Ngày 15 tháng 3 năm 2023. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 6 đến trang 49.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của 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 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 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 này dựa trên kết quả 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 và 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 và 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 việc 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 để 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 riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Quách Thành Châu
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0875-2023-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Trần Thị Cẩm Tú
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
2713-2023-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM13015
Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 15 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		537.961.787.686	697.639.081.578
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	102.022.909.817	18.248.461.423
111	Tiền		839.234.784	18.248.461.423
112	Các khoản tương đương tiền		101.183.675.033	-
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		110.000.000.000	110.000.000.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	110.000.000.000	110.000.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		287.232.677.888	510.560.203.220
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	306.705.071.413	464.506.007.581
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	14.382.858.944	14.510.474.258
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	36(b)	41.100.000.000	1.150.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	21.433.981.352	49.767.567.153
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(96.389.233.821)	(19.373.845.772)
140	Hàng tồn kho	9	29.981.794.281	35.399.850.396
141	Hàng tồn kho		29.981.794.281	35.399.850.396
150	Tài sản ngắn hạn khác		8.724.405.700	23.430.566.539
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	1.013.480.550	376.351.597
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	15(a)	7.700.434.146	23.054.214.942
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15(a)	10.491.004	-

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 49 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		343.691.342.534	403.013.121.277
210	Các khoản phải thu dài hạn		1.373.260.000	4.373.260.000
212	Trả trước cho người bán dài hạn	36(b)	-	3.000.000.000
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	1.373.260.000	1.373.260.000
220	Tài sản cố định		1.224.920.988	1.024.186.697
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	1.147.731.544	1.024.186.697
222	Nguyên giá		8.434.951.389	8.117.033.655
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(7.287.219.845)	(7.092.846.958)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	77.189.444	-
228	Nguyên giá		2.093.356.260	2.011.626.260
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.016.166.816)	(2.011.626.260)
240	Tài sản dở dang dài hạn		26.815.802.012	29.803.503.417
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	26.815.802.012	29.803.503.417
250	Đầu tư tài chính dài hạn		311.810.906.116	364.203.786.116
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	308.354.188.754	308.354.188.754
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	-	51.392.880.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	3.456.717.362	4.456.717.362
260	Tài sản dài hạn khác		2.466.453.418	3.608.385.047
261	Chi phí trả trước dài hạn	10(b)	-	500.911.491
262	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	22	2.466.453.418	3.107.473.556
270	TỔNG TÀI SẢN		881.653.130.220	1.100.652.202.855

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 49 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		506.214.244.523	702.247.108.110
310	Nợ ngắn hạn		504.101.832.773	696.097.731.775
311	Phải trả người bán ngắn hạn	13	236.101.933.055	284.338.850.226
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	47.506.984.335	32.080.254.422
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15(b)	11.659.597.115	3.614.157.302
314	Phải trả người lao động	16	1.120.761.814	1.352.598.009
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	31.403.494.219	34.337.753.574
319	Phải trả ngắn hạn khác	18(a)	16.855.181.944	14.004.157.905
320	Vay ngắn hạn	19	153.525.409.233	314.569.387.946
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	20(a)	480.830.348	606.161.130
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	5.447.640.710	11.194.411.261
330	Nợ dài hạn		2.112.411.750	6.149.376.335
337	Phải trả dài hạn khác	18(b)	-	3.625.454.585
342	Dự phòng phải trả dài hạn	20(b)	2.112.411.750	2.523.921.750
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		375.438.885.697	398.405.094.745
410	Vốn chủ sở hữu		375.438.885.697	398.405.094.745
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	355.667.800.000	355.667.800.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		355.667.800.000	355.667.800.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	284.019.059	284.019.059
415	Cổ phiếu quỹ	24	(29.238.407.099)	(29.238.407.099)
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	5.427.578.589	5.427.578.589
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	43.297.895.148	66.264.104.196
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		64.509.973.663	48.722.798.863
421b	- (Lỗ sau thuế)/LNST chưa phân phối của năm nay		(21.212.078.515)	17.541.305.333
440	TỔNG NGUỒN VỐN		881.653.130.220	1.100.652.202.855

Nguyễn Thành Tâm
Người lập

Đinh Ngọc Triển
Kế toán trưởng



Vũ Xuân Thức
Tổng Giám đốc điều hành
Ngày 15 tháng 3 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 49 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 VND	2021 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	35.072.898.635	213.265.052.087
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	35.072.898.635	213.265.052.087
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(106.532.096.387)	(196.313.008.433)
20	(Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(71.459.197.752)	16.952.043.654
21	Doanh thu hoạt động tài chính	212.030.403.421	30.678.531.227
22	Chi phí tài chính	(22.877.413.313)	(20.847.715.923)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(14.839.343.141)	(20.835.503.660)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(125.863.941.759)	(13.993.500.051)
30	(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(8.170.149.403)	12.789.358.907
31	Thu nhập khác	2.713.805.810	7.316.099.872
32	Chi phí khác	(2.357.055.118)	(1.479.965.062)
40	Lợi nhuận khác	356.750.692	5.836.134.810
50	Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(7.813.398.711)	18.625.493.717
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") - hiện hành	(12.757.659.666)	(1.727.469.490)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(641.020.138)	643.281.106
60	(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN	(21.212.078.515)	17.541.305.333



Nguyễn Thành Tâm
Người lập



Đinh Ngọc Triển
Kế toán trưởng



Vũ Xuân Thúc
Tổng Giám đốc điều hành
Ngày 15 tháng 3 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 49 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

		Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
Mã số	Thuyết minh	2022 VND	2021 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(7.813.398.711)	18.625.493.717
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")	11 575.003.709	826.012.775
03	Trích lập/(hoàn nhập dự phòng) dự phòng	77.039.388.049	(9.053.667.365)
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	30,29 380.170.560	(2.890.032.809)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(210.960.715.175)	(28.486.824.587)
06	Chi phí lãi vay	30 14.839.343.141	20.835.503.660
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	(125.940.208.427)	(143.514.609)
09	Giảm các khoản phải thu	213.048.156.080	299.208.313.591
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	5.418.056.115	(4.482.865.077)
11	Giảm các khoản phải trả	(42.431.805.666)	(88.957.652.834)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(136.217.462)	887.242.352
14	Tiền lãi vay đã trả	(14.982.930.536)	(20.095.930.024)
15	Thuế TNDN đã nộp	15(b) (3.668.455.533)	(7.760.451.257)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(7.500.901.084)	(7.187.730.438)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	23.805.693.487	171.467.411.704
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(293.008.000)	(48.500.000)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	5.050.000	771.404.958
23	Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng và mua trái phiếu của đơn vị khác	(315.131.878.384)	(2.450.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, tiền gửi ngân hàng và tiền bán trái phiếu của đơn vị khác	269.993.878.384	11.300.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(96.670.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và đơn vị khác	247.985.200.000	36.850.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu, cổ tức được chia và lãi từ thoái vốn công ty liên kết	13.456.333.846	19.750.644.529
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	216.015.575.846	(30.496.450.513)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ vay	19 144.190.047.971	881.749.363.381
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(300.236.868.910)	(1.036.811.534.856)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(156.046.820.939)	(155.062.171.475)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	83.774.448.394	(14.091.210.284)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	18.248.461.423	32.339.671.707
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	102.022.909.817	18.248.461.423

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được trình bày tại Thuyết minh 35.

Nguyễn Thành Tâm
Người lập

Đinh Ngọc Triển
Kế toán trưởng

Vũ Xuân Thúc
Tổng Giám đốc điều hành
Ngày 15 tháng 3 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 49 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Searefico (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần (“GCNĐKDNTCTP”) số 0301825452 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 9 năm 1999 và các GCNĐKDNTCTP điều chỉnh gần nhất lần thứ 21 ngày 28 tháng 9 năm 2022 cập nhật thêm Người đại diện theo pháp luật là ông Vũ Xuân Thức - Tổng Giám đốc điều hành Công ty theo Nghị quyết số 012/NQ/SRF/HĐQT/22 ngày 1 tháng 9 năm 2022 và thay cập nhật căn cước công dân mới cho Người đại diện theo pháp luật là Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty là ông Lê Tấn Phước.

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 25 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 28 nhân viên).

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có các công ty con và công ty liên kết như sau:

	Hoạt động chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	31.12.2022		31.12.2021		
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
Công ty con trực tiếp							
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico ("Searefico E&C")	Lắp đặt công trình lạnh công nghiệp; hệ thống điều hoà không khí	Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	99,31	99,31	99,31	99,31	
Công ty Cổ phần Bất Động sản Seareal ("Seareal")	Kinh doanh bất động sản	Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	98,40	98,40	98,40	98,40	
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ Lạnh Á Châu ("Arico")	Thi công hệ thống cơ điện lạnh; sản xuất vật liệu cách nhiệt	Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	84,00	84,00	84,00	84,00	
Công ty con gián tiếp							
Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh Searee ("Searee")	Thi công hệ thống cơ điện lạnh	Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	73,19	73,70	73,19	73,70	
Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation ("Phoenix")	Sản xuất, truyền tải, phân phối điện; lắp đặt hệ thống điện	Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	37,80	75,00	37,80	75,00	
Công ty Cổ phần Greenpan ("Greenpan")	Sản xuất vật liệu nhẹ, không nung; tấm PIR chống cháy (polyisocyanurate)	Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	48,64	52,50	48,64	52,50	
Công ty liên kết							
Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế ("HCC") (*)	Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp	Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên – Huế, Việt Nam	0,00	0,00	36,00	36,00	

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01/QĐ/SRF/HĐQT/22 ngày 17 tháng 1 năm 2022, Công ty đã thoái toàn bộ cổ phần mà Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế. Việc thoái vốn này đã hoàn tất vào ngày 21 tháng 3 năm 2022 với tổng giá trị thoái vốn là 246.985.200.000 Đồng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.6 Các khoản phải thu

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

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

2.7 Hàng tồn kho

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

Giá gốc bao gồm tất cả các chi phí mua và các chi phí khác để có được nguyên vật liệu và xây lắp công trình ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của từng loại hàng tồn kho được xác định như sau:

Nguyên vật liệu	- Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	- Giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp đến từng công trình.

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) Đầu tư vào công ty con

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

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

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

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

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

2.9 Cho vay

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

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

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

2.10 Hợp đồng xây dựng

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.11 Tài sản cố định (“TSCĐ”)***TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

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

Khấu hao

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

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12 Thuê hoạt động

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 Chi phí trả trước**

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

2.14 Nợ phải trả

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

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

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

2.15 Vay

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

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

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

2.16 Chi phí phải trả

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.17 Các khoản dự phòng**

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

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

2.18 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

2.19 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Phân chia lợi nhuận**

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

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

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

(a) Quỹ đầu tư phát triển

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

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

2.21 Ghi nhận doanh thu**(a) Doanh thu bán hàng**

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

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

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

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

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

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

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

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

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

(d) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(e) Thu nhập từ cổ tức

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

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

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

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

2.23 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.24 Giá vốn hợp đồng xây dựng

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

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

2.25 Chi phí tài chính

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

2.26 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

2.27 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

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

2.28 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty trong cùng tập đoàn là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.29 Báo cáo bộ phận**

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

2.30 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

- Tỷ lệ lãi gộp (Thuyết minh 2.24);
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh 8);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 11); và
- Chi phí phải trả và các khoản dự phòng (Thuyết minh 17 và 20).

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2022 VND	2021 VND
Tiền mặt	-	202.256.980
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	839.234.784	18.046.204.443
Các khoản tương đương tiền (*)	101.183.675.033	-
Tổng cộng	102.022.909.817	18.248.461.423

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

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	2022		2021	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và dưới 12 tháng (*)	110.000.000.000	110.000.000.000	110.000.000.000	110.000.000.000

(*) Bao gồm trong số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 với số tiền là 110 tỷ Đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã được dùng để bảo đảm cho hợp đồng cấp hạn mức thấu chi từ ngân hàng này (Thuyết minh 19).

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**(b) Đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác**

	2022		2021	
	Giá trị gốc VND	% sở hữu	Giá trị gốc VND	% sở hữu
(i) Đầu tư vào công ty con				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico ("Searefico E&C")	148.970.000.000	99,31	148.970.000.000	99,31
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ Lạnh Á Châu ("Arico")	96.384.188.754	84,00	96.384.188.754	84,00
Công ty Cổ phần Bất động sản Seareal ("Seareal")	63.000.000.000	98,40	63.000.000.000	98,40
Tổng cộng	308.354.188.754		308.354.188.754	
(ii) Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế ("HCC")	-	-	51.392.880.000	36,00
(iii) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Formtek ("Formtek")	1.900.000.000	19,00	1.900.000.000	19,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Nước Quốc Tế ("Inwatek")	1.556.717.362	1,73	2.556.717.362	2,84
Tổng cộng	3.456.717.362		4.456.717.362	

Đối với các khoản đầu tư vào Searefico E&C, Seareal, Arico, Inwatek và Formtek, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba	292.661.691.261	448.878.278.643
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp</i>	<i>84.360.709.259</i>	<i>84.360.709.259</i>
<i>Công ty Cổ phần Bất Động sản Syrena</i>		
<i>Phú Quốc</i>	<i>34.590.755.524</i>	<i>30.142.898.589</i>
<i>Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Châu</i>	<i>21.888.743.960</i>	<i>54.552.933.668</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hải Đăng</i>	<i>4.179.948.608</i>	<i>18.853.173.147</i>
<i>Khác</i>	<i>147.641.533.910</i>	<i>260.968.563.980</i>
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	14.043.380.152	15.627.728.938
Tổng cộng	<u>306.705.071.413</u>	<u>464.506.007.581</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán được trình bày tại Thuyết minh 8.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba	13.681.228.844	11.830.517.145
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn & Xây lắp CDH</i>		
<i>Hà Nội</i>	<i>3.116.039.148</i>	-
<i>Công ty TNHH Xây dựng và Xuất Nhập khẩu</i>		
<i>Gia Hưng</i>	<i>2.343.178.838</i>	<i>2.343.178.838</i>
<i>Công ty Cổ phần Sao Phương Nam</i>	-	<i>1.416.571.310</i>
<i>Khác</i>	<i>8.222.010.858</i>	<i>8.070.766.997</i>
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	701.630.100	2.679.957.113
Tổng cộng	<u>14.382.858.944</u>	<u>14.510.474.258</u>

7 PHẢI THU KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba	6.971.240.495	9.034.396.694
<i>Lãi tiền gửi ngân hàng</i>	2.886.726.026	2.682.893.699
<i>Phải thu khác từ nhân viên</i>	2.787.990.146	5.114.895.322
<i>Ký quỹ, ký cược</i>	820.723.376	771.865.334
<i>Khác</i>	475.800.947	464.742.339
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	14.462.740.857	40.733.170.459
Tổng cộng	21.433.981.352	49.767.567.153

(b) Dài hạn

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 NỢ KHÓ ĐÒI

	2022		2021	
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị gốc VND	Dự phòng
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	122.720.663.735	(96.389.233.821)	126.979.225.111	(19.373.845.772)
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp</i>	84.360.709.259	(84.360.709.259)	84.360.709.259	(400.592.562)
<i>Khác</i>	38.359.954.476	(12.028.524.562)	42.618.515.852	(18.973.253.210)

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	19.373.845.772	44.851.052.405
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng (Thuyết minh 31)	77.015.388.049	(8.901.481.935)
Xóa sổ	-	(16.575.724.698)
Số dư cuối năm	96.389.233.821	19.373.845.772

9 HÀNG TỒN KHO

	2022		2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Vật tư tồn kho	-	-	2.931.299	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	29.981.794.281	-	35.396.919.097	-
Tổng cộng	29.981.794.281	-	35.399.850.396	-

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

	2022 VND	2021 VND
Dự án Hải Đăng City Giai đoạn 2 (The Zei)	9.048.914.712	5.741.799.804
Dự án Gateway Thảo Điền	8.686.804.267	15.597.729
Dự án Radison Blu	6.441.731.409	7.763.550
Dự án Hòn Thơm - Công viên nước	-	8.609.627.054
Dự án Kho khô Bình Định	-	3.903.559.022
Dự án Kem Beach Resort - Phú Quốc	-	3.431.294.503
Dự án khác	5.804.343.893	13.687.277.435
Tổng cộng	29.981.794.281	35.396.919.097

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Mẫu số B 09 – DN

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Ngắn hạn

	2022 VND	2021 VND
Chi phí bảo hiểm	251.663.171	152.952.553
Công cụ, dụng cụ	60.196.068	42.251.166
Khác	701.621.311	181.147.878
Tổng cộng	1.013.480.550	376.351.597

(b) Dài hạn

	2022 VND	2021 VND
Công cụ, dụng cụ	-	42.613.226
Khác	-	458.298.265
Tổng cộng	-	500.911.491

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	877.263.088	1.764.505.440
Tăng	6.714.621.883	4.599.889.605
Phân bổ	(6.578.404.421)	(4.798.256.957)
Giảm khác	-	(688.875.000)
Số dư cuối năm	1.013.480.550	877.263.088

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Mẫu số B 09 – DN

11 TSCĐ

(a) TSCĐ hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	905.563.170	4.152.992.727	2.752.436.007	306.041.751	8.117.033.655
Mua trong năm	-	-	247.008.000	-	247.008.000
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành (Thuyết minh 12)	-	-	447.000.000	-	447.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(70.048.515)	(306.041.751)	(376.090.266)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	905.563.170	4.152.992.727	3.376.395.492	-	8.434.951.389
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	875.285.366	3.353.824.753	2.557.695.088	306.041.751	7.092.846.958
Khấu hao trong năm	18.528.924	332.959.272	218.974.957	-	570.463.153
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(70.048.515)	(306.041.751)	(376.090.266)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	893.814.290	3.686.784.025	2.706.621.530	-	7.287.219.845
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	30.277.804	799.167.974	194.740.919	-	1.024.186.697
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	11.748.880	466.208.702	669.773.962	-	1.147.731.544

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 4.272.684.328 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 4.272.684.328 Đồng).

11 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

	Phần mềm máy tính VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	1.712.426.260	299.200.000	2.011.626.260
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành (Thuyết minh 12)	81.730.000	-	81.730.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.794.156.260	299.200.000	2.093.356.260
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	1.712.426.260	299.200.000	2.011.626.260
Khấu hao trong năm	4.540.556	-	4.540.556
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.716.966.816	299.200.000	2.016.166.816
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	77.189.444	-	77.189.444

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 2.011.626.260 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2.011.626.260 Đồng).

12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2022 VND	2021 VND
Đầu tư xây dựng dở dang Văn phòng Phú Quốc	13.704.464.512	13.704.464.512
Đầu tư xây dựng dở dang Căn hộ Đà Nẵng	13.065.337.500	13.065.337.500
Hệ thống ERP	-	2.970.701.405
Khác	46.000.000	63.000.000
Tổng cộng	26.815.802.012	29.803.503.417

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

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	29.803.503.417	29.803.503.417
Mua sắm	46.000.000	-
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 11(a))	(447.000.000)	-
Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh 11(b))	(81.730.000)	-
Xóa sổ	(2.504.971.405)	-
Số dư cuối năm	26.815.802.012	29.803.503.417

13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2022		2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba	127.913.447.905	127.913.447.905	177.854.887.718	177.854.887.718
Công ty TNHH Xây dựng và Xây lắp				
Điện Thế Minh	13.378.303.958	13.378.303.958	17.827.619.781	17.827.619.781
System Logistic Spa	4.560.223.035	4.560.223.035	17.575.969.372	17.575.969.372
Khác	109.974.920.912	109.974.920.912	142.451.298.565	142.451.298.565
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	108.188.485.150	108.188.485.150	106.483.962.508	106.483.962.508
Tổng cộng	236.101.933.055	236.101.933.055	284.338.850.226	284.338.850.226

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có đầy đủ khả năng thanh toán khi các khoản nợ này đến hạn và không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn mà chưa thanh toán.

14 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba	42.237.984.335	22.811.254.422
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Á Khánh Hoà	18.967.583.007	17.319.262.094
Công ty TNHH TTCL Việt Nam	5.517.666.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Cam Ranh	4.758.953.650	4.758.953.650
Công ty Cổ phần Đầu tư Đạt Phước	4.541.919.107	-
Khác	8.451.862.571	733.038.678
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	5.269.000.000	9.269.000.000
Tổng cộng	47.506.984.335	32.080.254.422

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

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

	Tại ngày 1.1.2022 VND	Số phải thu/ phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Cần trừ trong năm VND	Tại ngày 31.12.2022 VND
(a) Phải thu					
Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	23.054.214.942	12.876.692.283	-	(28.230.473.079)	7.700.434.146
Thuế nhập khẩu	-	-	-	10.491.004	10.491.004
Tổng cộng	23.054.214.942	12.876.692.283	-	(28.219.982.075)	7.710.925.150
(b) Phải nộp					
Thuế TNDN	2.482.553.981	12.757.659.666	(3.668.455.533)	-	11.571.758.114
Thuế thu nhập cá nhân	161.434.372	4.292.886.888	(4.385.819.134)	-	68.502.126
Thuế GTGT hàng bán nội địa	970.168.949	30.255.301.146	(1.925.288.403)	(29.280.844.817)	19.336.875
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	507.806.864	(1.558.178.602)	1.050.371.738	-
Thuế nhập khẩu	-	-	(10.491.004)	10.491.004	-
Thuế nhà thầu nước ngoài	-	151.925.365	(151.925.365)	-	-
Thuế môn bài	-	4.000.000	(4.000.000)	-	-
Tổng cộng	3.614.157.302	47.969.579.929	(11.704.158.041)	(28.219.982.075)	11.659.597.115

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Phải trả người lao động thể hiện số tiền phải trả cho người lao động liên quan đến các khoản lương thưởng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2022 VND	2021 VND
Chi phí dự án trích trước	29.689.405.471	33.384.336.063
Chi phí lãi vay	99.830.116	243.417.511
Chi phí khác	1.614.258.632	710.000.000
Tổng cộng	31.403.494.219	34.337.753.574

18 PHẢI TRẢ KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba	13.500.148.577	13.823.612.748
<i>Phải trả đội thi công của Công ty</i>	<i>8.983.558.946</i>	<i>9.771.962.586</i>
<i>Trợ cấp thất nghiệp</i>	<i>2.229.631.649</i>	-
<i>Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp và</i>		
<i>kinh phí công đoàn</i>	<i>851.759.193</i>	<i>942.916.932</i>
<i>Cổ tức phải trả (Thuyết minh 25)</i>	<i>596.400.800</i>	<i>596.400.800</i>
<i>Khác</i>	<i>838.797.989</i>	<i>2.512.332.430</i>
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	3.355.033.367	180.545.157
Tổng cộng	16.855.181.944	14.004.157.905

(b) Dài hạn

Phải trả dài hạn khác thể hiện khoản trợ cấp thất nghiệp phải trả cho các nhân viên cũ ở Chi nhánh tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

19 VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 1.1.2022 VND Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2022 VND Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ
Vay ngân hàng (i)	309.509.387.946	65.104.189.651	(253.737.048.797)	120.876.528.800
Vay bên liên quan (Thuyết minh 36(b)) (ii)	5.060.000.000	79.085.858.320	(51.496.977.887)	32.648.880.433
Tổng cộng	314.569.387.946	144.190.047.971	(305.234.026.684)	153.525.409.233

19 VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

	2022 VND	2021 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	109.931.006.595	184.518.548.687
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam (**)	8.945.522.205	1.546.610.394
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (**)	2.000.000.000	29.259.530.818
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (**)	-	94.184.698.047
Tổng cộng	120.876.528.800	309.509.387.946

(*) Các khoản vay này được đảm bảo bằng khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh 4(a)). Lãi suất được quy định theo từng lần giải ngân với mục đích là để bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty. Các khoản vay này đến hạn thanh toán còn lại trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2022.

(**) Các khoản vay tín chấp và lãi suất thay đổi theo từng lần giải ngân. Mục đích của các khoản vay là để bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty. Các khoản vay này đến hạn thanh toán còn lại trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2022.

(ii) Vay bên liên quan là các khoản vay tín chấp có lãi suất từ thỏa thuận giữa các bên. Mục đích của các khoản vay là bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty.

20 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**(a) Ngắn hạn**

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	606.161.130	742.134.517
Trích lập dự phòng	24.000.000	84.180.022
Sử dụng và hoàn nhập dự phòng	(149.330.782)	(220.153.409)
Số dư cuối năm	480.830.348	606.161.130

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

(b) Dài hạn

Dự phòng phải trả dài hạn thể hiện khoản dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

21 QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	11.194.411.261	13.205.012.295
Trích lập quỹ trong năm (Thuyết minh 24)	1.754.130.533	5.085.104.404
Sử dụng trong năm	(7.500.901.084)	(7.095.705.438)
Số dư cuối năm	<u>5.447.640.710</u>	<u>11.194.411.261</u>

22 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	2022 VND	2021 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	1.737.628.500	2.099.095.087
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	728.824.918	1.008.378.469
Tổng cộng	<u>2.466.453.418</u>	<u>3.107.473.556</u>

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	3.107.473.556	2.464.192.450
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 33)	(641.020.138)	643.281.106
Số dư cuối năm	<u>2.466.453.418</u>	<u>3.107.473.556</u>

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

	2022 VND	2021 VND
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến chi phí phải trả và các khoản dự phòng	896.197.741	1.537.217.879
Lãi vay vượt mức quy định	1.570.255.677	1.570.255.677
Tổng cộng	<u>2.466.453.418</u>	<u>3.107.473.556</u>

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm là 20% (2021: 20%).

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Mẫu số B 09 – DN

23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu phổ thông

	2022	2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký	35.566.780	35.566.780
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	35.566.780	35.566.780
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(1.780.000)	(1.780.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	33.786.780	33.786.780

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	2022		2021	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Taisei Oncho Co., Ltd	8.909.456	25,05	8.909.456	25,05
Công ty TNHH Kỹ thuật và Xây dựng Sanyo Việt Nam	7.150.000	20,10	7.150.000	20,10
Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	4.567.200	12,85	4.567.200	12,85
Các cổ đông khác	13.160.124	37,00	13.160.124	37,00
Cổ phiếu quỹ	1.780.000	5,00	1.780.000	5,00
Tổng cộng	35.566.780	100,00	35.566.780	100,00

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

	Cổ phiếu phổ thông	
	Số cổ phiếu	VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	32.495.397	324.953.970.000
Cổ phiếu mới phát hành	3.071.383	30.713.830.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	35.566.780	355.667.800.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	35.566.780	355.667.800.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Mẫu số B 09 – DN

24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	324.953.970.000	284.019.059	(29.238.407.099)	5.427.578.589	84.521.733.267	385.948.893.816
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	17.541.305.333	17.541.305.333
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.085.104.404)	(5.085.104.404)
Cổ tức công bố (Thuyết minh 25)	30.713.830.000	-	-	-	(30.713.830.000)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	355.667.800.000	284.019.059	(29.238.407.099)	5.427.578.589	66.264.104.196	398.405.094.745
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	(21.212.078.515)	(21.212.078.515)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 21) (*)	-	-	-	-	(1.754.130.533)	(1.754.130.533)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	355.667.800.000	284.019.059	(29.238.407.099)	5.427.578.589	43.297.895.148	375.438.885.697

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Mẫu số B 09 – DN

25 CỔ TÚC

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	596.400.800	596.400.800
Cổ tức phải trả trong năm (Thuyết minh 24)	-	30.713.830.000
Cổ tức được công bố phải trả	-	30.713.830.000
Cổ tức đã trả trong năm	-	(30.713.830.000)
Chi trả bằng phát hành cổ phiếu (Thuyết minh 24)	-	(30.713.830.000)
Số dư cuối năm (Thuyết minh 18(a))	596.400.800	596.400.800

26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	2022	2021
Ngoại tệ các loại		
Đô la Mỹ (USD)	6.273,94	1.314,99
Bảng Anh (GBP)	-	7,16
Đô la Úc (AUD)	-	0,67

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

	2022 VND	2021 VND
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng	24.220.300.339	201.683.844.681
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ quản lý	8.355.355.402	8.742.915.195
Doanh thu thuần từ bán hàng	2.497.242.894	2.838.292.211
Tổng cộng	35.072.898.635	213.265.052.087

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2022 VND	2021 VND
Giá vốn của các hợp đồng xây dựng	102.976.854.553	192.435.874.322
Giá vốn hàng bán	3.555.241.834	3.896.291.154
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(19.157.043)
Tổng cộng	106.532.096.387	196.313.008.433

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2022 VND	2021 VND
Thu nhập từ thoái vốn công ty liên kết	195.592.320.000	-
Lãi tiền gửi	9.898.927.624	6.482.772.612
Lãi trái phiếu	3.761.238.549	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	1.074.738.246	73.078.789
Lợi nhuận được chia từ công ty con (Thuyết minh 36(a))	1.008.000.000	8.568.000.000
Lãi từ các khoản cho vay với bên liên quan (Thuyết minh 36(a))	695.179.002	2.373.597.017
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	-	2.890.032.809
Cổ tức nhận được	-	10.291.050.000
Tổng cộng	212.030.403.421	30.678.531.227

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2022 VND	2021 VND
Chi phí lãi vay	14.839.343.141	20.835.503.660
Chi phí thoái vốn công ty liên kết	7.657.899.612	-
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	380.170.560	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	-	12.212.263
Tổng cộng	22.877.413.313	20.847.715.923

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2022 VND	2021 VND
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh 8)	77.015.388.049	(8.901.481.935)
Chi phí nhân viên	33.440.432.383	14.361.938.613
Chi phí dịch vụ ngoài	7.848.865.413	7.565.436.614
Chi phí khấu hao TSCĐ	575.003.709	649.148.237
Khác	6.984.252.205	318.458.522
Tổng cộng	125.863.941.759	13.993.500.051

32 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2022 VND	2021 VND
Thu nhập khác		
Xóa sổ công nợ phải trả	1.105.432.503	4.968.959.213
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	5.050.000	771.404.958
Khác	1.603.323.307	1.575.735.701
Tổng cộng	2.713.805.810	7.316.099.872
Chi phí khác		
Các khoản bị phạt	1.289.948.178	32.769.691
Khác	1.067.106.940	1.447.195.371
Tổng cộng	2.357.055.118	1.479.965.062
Lợi nhuận khác	356.750.692	5.836.134.810

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

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

	2022 VND	2021 VND
(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(7.813.398.711)	18.625.493.717
Thuế tính ở thuế suất 20%	(1.562.679.742)	3.725.098.743
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(201.600.000)	(3.771.810.000)
Chi phí không được khấu trừ	847.958.498	586.905.178
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	13.351.350.783	683.558.815
Thuế được giảm	-	(571.930.153)
Dự phòng thiếu của các năm trước	963.650.265	432.365.801
Chi phí thuế TNDN (*)	13.398.679.804	1.084.188.384
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành	12.757.659.666	1.727.469.490
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 22)	641.020.138	(643.281.106)
	13.398.679.804	1.084.188.384

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

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”) (tiếp theo)

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

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

Chi nhánh không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế trên vì Chi nhánh sẽ đóng cửa trong tương lai gần.

34 BÁO CÁO BỘ PHẬN***Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh***

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022			
	Hoạt động xây dựng VND	Bán hàng hóa VND	Dịch vụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	24.220.300.339	2.497.242.894	8.355.355.402	35.072.898.635
Giá vốn	102.976.854.553	3.555.241.834	-	106.532.096.387
Lợi nhuận/(lỗ) gộp	(78.756.554.214)	(1.057.998.940)	8.355.355.402	(71.459.197.752)

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021			
	Hoạt động xây dựng VND	Bán hàng hóa VND	Dịch vụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	201.683.844.681	2.838.292.211	8.742.915.195	213.265.052.087
Giá vốn	192.435.874.322	3.877.134.111	-	196.313.008.433
Lợi nhuận/(lỗ) gộp	9.247.970.359	(1.038.841.900)	8.742.915.195	16.952.043.654

Báo cáo khu vực địa lý

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

35 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (“BCLCTT”)

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT riêng

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
	2022 VND	2021 VND
Cần trừ khoản đi vay ngắn hạn với phải thu về cho vay ngắn hạn với bên liên quan khác	1.000.000.000	-
Cần trừ khoản đi vay ngắn hạn với khoản phải thu khách hàng ngắn hạn với bên liên quan	3.997.157.774	-
Cần trừ khoản thoái vốn công ty con với phải thu về cho vay ngắn hạn với bên liên quan khác	-	11.199.755.048
Cần trừ khoản thoái vốn trong công ty con với phải thu bên liên quan ngắn hạn	-	21.300.244.952
Chi trả cổ tức bằng phát hành cổ phiếu	-	30.713.830.000

36 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Việc thoái vốn tại Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế đã hoàn tất vào ngày 21 tháng 3 năm 2022 nên tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế không còn được xem là bên liên quan của Nhóm Công ty.

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	2022 VND	2021 VND
i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Searefico E&C	Công ty con	Dịch vụ quản lý	4.706.544.411	1.692.809.122
		Bán vật tư	74.900.000	-
Arico	Công ty con	Dịch vụ quản lý	2.672.616.808	4.962.814.164
Searee	Công ty con	Dịch vụ quản lý	976.194.183	2.087.291.909
		Dịch vụ xây dựng	-	740.250.443
		Tổng cộng	8.430.255.402	9.483.165.638

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	2022 VND	2021 VND
ii) Mua hàng hóa và dịch vụ				
Searefico E&C	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	72.110.309.032	72.855.376.288
		Mua dịch vụ khác	34.931.257	-
Searee	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	10.098.717.574	8.672.175.939
Greenpan	Công ty con	Mua hàng hóa	-	26.618.577
Arico	Công ty con	Mua hàng hóa	-	2.040.000
Tổng cộng			82.243.957.863	81.556.210.804

iii) Các khoản thù lao và lương chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt

Thù lao của Hội đồng Quản trị	1.920.000.000	1.560.000.000
Ông Lê Tấn Phước	420.000.000	360.000.000
Ông Nguyễn Hữu Thịnh	300.000.000	240.000.000
Ông Ryota Fukuda	300.000.000	240.000.000
Ông Nishi Masayuki	300.000.000	240.000.000
Ông Lê Quang Phúc	300.000.000	240.000.000
Ông Phạm Kyle Anh Tuấn	250.000.000	-
Ông Lee Men Leng	50.000.000	240.000.000
Lương của Ban Tổng Giám đốc	5.879.614.877	3.343.689.458
Ông Vũ Xuân Thúc	463.720.292	-
Ông Trần Đình Mười	1.202.897.778	-
Ông Đinh Ngọc Triển	254.932.339	-
Bà Nguyễn Thị Thanh		
Hường	800.645.164	1.344.057.580
Ông Phạm Ngọc Sơn	1.007.810.941	903.044.706
Ông Huỳnh Khôi Bình	134.603.950	-
Ông Nguyễn Quốc Cường	332.984.800	-
Ông Phan Thành Long	1.119.537.989	415.723.834
Ông Vương Trần Quốc Thanh	562.481.624	680.863.338
Tổng cộng	7.799.614.877	4.903.689.458

36 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	2022 VND	2021 VND
<i>iv) Giao dịch khác</i>				
Arico	Công ty con	Cho vay	22.000.000.000	-
		Thu nhập lãi	180.076.713	-
		Vay	7.000.000.000	65.300.000.000
		Trả nợ vay	7.500.000.000	65.300.000.000
		Chi phí lãi vay	91.972.603	513.883.693
		Cổ tức được chia	1.008.000.000	8.568.000.000
		Góp vốn	-	16.800.000.000
Searee	Công ty con	Cho vay	4.038.000.000	1.450.000.000
		Thu hồi cho vay	4.188.000.000	1.300.000.000
		Vay	11.607.500.000	404.000.000
		Trả nợ vay	1.987.000.000	16.887.321.856
		Chi phí lãi vay	63.881.893	412.636.548
		Góp vốn	-	200.000.000
		Thu hồi vốn góp	-	36.850.000.000
Searefico E&C	Công ty con	Cho vay	19.500.000.000	1.000.000.000
		Thu hồi cho vay	11.400.000.000	-
		Thu nhập lãi	412.829.562	2.373.597.017
		Vay	60.478.358.320	-
		Trả nợ vay	37.449.977.887	-
		Chi phí lãi vay	2.427.334.133	-
		Chi hộ	5.373.053.928	-
		Bán hàng	-	688.875.000
		Góp vốn	-	79.670.000.000
		Chuyển nhượng cổ phần Searee	-	36.850.000.000
Greenpan	Công ty con	Cho vay	10.000.000.000	-
		Vay	-	4.560.000.000
		Trả nợ vay	4.560.000.000	-
		Chi phí lãi vay	1.399.233	1.399.233
Phoenix	Công ty con	Lãi phạt chậm thanh toán	597.809.379	903.566.015
Seareal	Công ty con	Thu nhập lãi	102.272.727	-

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	2022 VND	2021 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)				
Phoenix	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	10.041.509.390	9.443.700.011
Arico	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	3.919.480.762	2.020.205.012
Searefico E&C	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	82.390.000	1.021.794.967
Searee	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	-	2.893.370.153
Greenpan	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	-	248.658.795
		Tổng cộng	14.043.380.152	15.627.728.938
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)				
Searee	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	701.630.100	-
Greenpan	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	-	2.679.957.113
		Tổng cộng	701.630.100	2.679.957.113
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Arico	Công ty con	Cho vay	22.000.000.000	-
Greenpan	Công ty con	Cho vay	10.000.000.000	-
Searefico E&C	Công ty con	Cho vay	9.100.000.000	1.000.000.000
Searee	Công ty con	Cho vay	-	150.000.000
		Tổng cộng	41.100.000.000	1.150.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))				
Seareal	Công ty con	Dịch vụ khác	18.413.527	20.039.763.000
Arico	Công ty con	Cổ tức được chia	1.008.000.000	6.048.000.000
		Dịch vụ khác	92.157.513	53.003.077
Searefico E&C	Công ty con	Dịch vụ khác	9.498.702.352	8.249.168.612
Searee	Công ty con	Cổ tức được chia	-	1.694.166.667
		Dịch vụ khác	406.383.446	225.855.475
Inwatek	Bên liên quan	Thu nhập lãi	658.643.288	658.643.288
Phoenix	Công ty con	Dịch vụ khác	246.172.885	239.059.085
Greenpan	Công ty con	Dịch vụ khác	25.920.000	195.777.411
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc		Khác	2.508.347.846	3.329.733.844
		Tổng cộng	14.462.740.857	40.733.170.459
Trả trước cho người bán dài hạn				
Greenpan	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	-	3.000.000.000

36 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	2022 VND	2021 VND
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 13)				
Searee	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	27.251.992.895	62.640.468.020
Searefico E&C	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	80.936.492.255	38.823.787.273
HCC	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng	-	5.019.707.215
		Tổng cộng	108.188.485.150	106.483.962.508
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 14)				
Searefico E&C	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	5.269.000.000	9.269.000.000
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 18(a))				
Searefico E&C	Công ty con	Chi hộ	2.465.059.891	5.673.510
Arico	Công ty con	Chi phí lãi vay	562.842.226	163.472.414
Greepan	Công ty con	Chi phí lãi vay	-	1.399.233
Thành viên Ban Tổng Giám đốc		Khác	327.131.250	10.000.000
		Tổng cộng	3.355.033.367	180.545.157
Vay ngắn hạn (Thuyết minh 19)				
Searefico E&C	Công ty con	Vay	23.028.380.433	-
Greenpan	Công ty con	Vay	-	4.560.000.000
Searee	Công ty con	Vay	9.620.500.000	-
Arico	Công ty con	Vay	-	500.000.000
		Tổng cộng	32.648.880.433	5.060.000.000

37 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2022 VND	2021 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	108.901.342.576	73.784.060.068
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh 8)	77.015.388.049	(8.901.481.935)
Chi phí nhân viên	33.440.432.383	14.518.500.025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.079.661.216	135.508.338.038
Chi phí khấu hao TSCĐ	575.003.709	680.534.309
Chi phí công cụ và dụng cụ	345.793.986	357.612.273
Khác	5.623.291.411	1.393.526.694
	226.980.913.330	217.341.089.472

38 CÁC CAM KẾT**(a) Cam kết thuê hoạt động**

Công ty đã ký các hợp đồng thuê hoạt động, theo đó khoản tiền thuê tối thiểu phải thanh toán trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	2022 VND	2021 VND
Dưới 1 năm	373.650.000	3.362.850.000
Từ 1 đến 5 năm	-	373.650.000
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	373.650.000	3.736.500.000

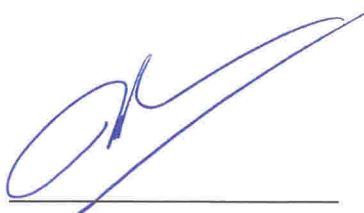
(b) Các cam kết khác

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam cam kết thực hiện các bảo lãnh với tổng số tiền lần lượt là 239.944.277.805 Đồng và 34.620.154.750 Đồng cho bảo lãnh tạm ứng, bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh đảm bảo chất lượng hợp đồng và bảo lãnh bảo hành.

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn Ngày 15 tháng 3 năm 2023.



Nguyễn Thành Tâm
Người lập



Đinh Ngọc Triển
Kế toán trưởng



Vũ Xuân Thức
Tổng Giám đốc điều hành