

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 04
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	05
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	06 - 51
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	09 - 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 51

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

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Searefico là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301825452 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1999 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 25) ngày 14 tháng 01 năm 2026.

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

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

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

Hội đồng Quản trị:

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

Các Ban/ Phòng Ban trực thuộc Hội đồng quản trị:

Các thành viên của Ủy ban Kiểm toán bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh	Chủ tịch
Ông Ryota Fukuda	Thành viên

Các thành viên của Ủy ban Nhân sự bao gồm:

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

Các thành viên của Ủy ban Chiến lược bao gồm:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Ông Nguyễn Khoa Đăng - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Chúng tôi cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

CAM KẾT KHÁC

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Khoa Đăng

Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Searefico được lập ngày 28 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 51, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Searefico tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

CÔNG TY

TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN

HÃNG KIỂM TOÁN

AASC

THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đào Trung Thành

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 4700-2024-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		462.678.734.468	287.062.297.766
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	4.564.328.182	3.748.526.995
111	1. Tiền		4.564.328.182	3.748.526.995
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	274.113.112.195	73.770.100.383
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		274.113.112.195	73.770.100.383
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		167.064.546.520	118.416.355.309
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	203.020.442.801	143.693.744.189
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	5.670.156.930	5.299.869.756
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	2.406.903.026	2.797.176.926
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(44.032.956.237)	(33.374.435.562)
140	IV. Hàng tồn kho	09	11.081.001.269	86.430.073.906
141	1. Hàng tồn kho		32.444.814.610	113.904.266.778
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(21.363.813.341)	(27.474.192.872)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.855.746.302	4.697.241.173
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	13	142.738.035	471.325.597
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.451.262.973	3.158.312.175
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	1.261.745.294	1.067.603.401
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		221.642.161.719	421.095.783.196
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		34.000.000	34.000.000
215	1. Phải thu dài hạn khác	07	34.000.000	34.000.000
220	II. Tài sản cố định		1.136.209.228	1.240.155.389
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	1.136.209.228	1.240.155.389
222	- Nguyên giá		6.161.192.615	6.161.192.615
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.024.983.387)	(4.921.037.226)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	- Nguyên giá		1.915.549.218	1.915.549.218
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.915.549.218)	(1.915.549.218)
250	III. Tài sản dở dang dài hạn		26.878.302.012	26.878.302.012
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	26.878.302.012	26.878.302.012
260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	193.103.420.223	392.601.183.681
261	1. Đầu tư vào công ty con		218.720.000.000	218.720.000.000
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	169.834.607.010
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(28.574.421.292)	(111.264.844)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		2.957.841.515	4.157.841.515
270	V. Tài sản dài hạn khác		490.230.256	342.142.114
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	13	175.865.906	27.777.764
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.	314.364.350	314.364.350
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		684.320.896.187	708.158.080.962

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		273.713.624.986	318.936.118.690
310	I. Nợ ngắn hạn		225.579.355.742	305.221.209.446
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	156.233.523.675	193.443.041.818
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	25.259.588.346	28.259.742.038
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	16	596.400.800	596.400.800
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	7.941.475.119	2.433.848.031
315	5. Phải trả người lao động		963.968.224	289.012.905
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	17.584.658.308	10.545.056.625
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	5.776.103.740	10.636.170.073
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	7.157.213.496	39.900.068.114
322	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	-	16.250.072.776
323	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		4.066.424.034	2.867.796.266
330	II. Nợ dài hạn		48.134.269.244	13.714.909.244
339	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	46.562.447.494	12.143.087.494
343	2. Dự phòng phải trả dài hạn	21	1.571.821.750	1.571.821.750
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	22	410.607.271.201	389.221.962.272
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		355.667.800.000	355.667.800.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		355.667.800.000	355.667.800.000
412	2. Thặng dư vốn		284.019.059	284.019.059
415	3. Cổ phiếu mua lại của chính mình		(29.238.407.099)	(29.238.407.099)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.427.578.589	5.427.578.589
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		78.466.280.652	57.080.971.723
420a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		54.084.401.052	53.614.625.260
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		24.381.879.600	3.466.346.463
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		684.320.896.187	708.158.080.962

Lê Thị Thanh Loan
Người lập

Huỳnh Cao Khải
Kế toán trưởng

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	223.372.416.444	59.800.274.796
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		223.372.416.444	59.800.274.796
11	4. Giá vốn hàng bán	25	231.437.913.071	115.109.697.465
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(8.065.496.627)	(55.309.422.669)
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	26	125.044.290.601	169.927.413.424
23	8. Chi phí tài chính	27	44.607.207.081	29.646.580.149
24	Trong đó: Chi phí đi vay		3.598.709.726	2.593.941.675
25	9. Chi phí bán hàng		-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	36.533.771.266	56.401.631.491
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		35.837.815.627	28.569.779.115
31	12. Thu nhập khác	29	2.961.445.136	1.312.681.189
32	13. Chi phí khác	30	8.063.139.566	27.349.620.731
40	14. Lợi nhuận khác		(5.101.694.430)	(26.036.939.542)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		30.736.121.197	2.532.839.573
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	6.354.241.597	1.983.863.597
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		24.381.879.600	548.975.976

Lê Thị Thanh Loan
Người lập

Huỳnh Cao Khải
Kế toán trưởng

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		30.736.121.197	2.532.839.573
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		103.946.161	259.388.940
03	- Các khoản dự phòng		33.011.297.592	92.949.430.122
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(986.762.277)	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(111.512.187.417)	(156.953.053.422)
06	- Chi phí đi vay		3.598.709.726	2.593.941.675
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	5.321.257.091
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(45.048.875.018)	(53.296.196.021)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(60.793.804.577)	(30.400.362.039)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		81.459.452.168	(42.098.141.240)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(51.569.928.481)	15.480.520.910
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		180.499.420	(571.462.741)
14	- Chi phí đi vay đã trả		(3.598.709.726)	(8.459.905.793)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.881.020.651)	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.797.942.903)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(83.050.329.768)	(119.345.546.924)
	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		-	(165.909.600)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(221.000.000.000)	(41.155.288.340)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		25.258.446.745	120.129.118.108
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(136.719.390.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		277.454.659.093	212.982.357.360
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		490.676.777	8.980.300.958
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		82.203.782.615	164.051.188.486
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		40.013.360.000	46.153.170.749
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(38.336.854.618)	(70.002.717.341)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.676.505.382	(23.849.546.592)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		829.958.229	20.856.094.970

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.748.526.995	817.436.103
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(14.157.042)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	4.564.328.182	21.673.531.073

[Signature]

[Signature]



Lê Thị Thanh Loan
Người lập

Huỳnh Cao Khải
Kế toán trưởng

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

5 - C.T.
Y
JU HAN
TOAN
C
HA NG

SEAREFICO
25452

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 . Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Searefico là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301825452 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1999 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 25) ngày 14 tháng 01 năm 2026.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 355.667.800.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30/06/2026 là 355.667.800.000 VND; tương đương 35.566.780 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 13 người (tại ngày 01/01/2026 là 22 người).

1.2 . Lĩnh vực kinh doanh

Thi công, lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

1.3 . Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

1.4 . Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty kỳ này là 30.736.121.197 VND, tăng mạnh so với kỳ trước. Chủ yếu là do:

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ 06 tháng đầu năm 2026 tăng 163.572.141.648 VND (tương đương tăng 27,6 lần), Giá vốn hàng bán tăng 116.328.215.606 VND (tương đương tăng 10,1 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 còn lại trong kỳ này. Ảnh hưởng từ việc xử lý các dự án tồn đọng dẫn đến khoản trích lập dự phòng hàng tồn kho giảm 51.602.130.286 VND. Công ty tiếp tục thực hiện các hợp đồng cung cấp thiết bị và thi công lắp đặt đã ký với khách hàng từ các kỳ trước, tiến độ thi công nghiệm thu hoàn thành và bàn giao nhiều hạng mục công trình với khách hàng theo đúng kế hoạch.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 19.867.860.225 VND, chủ yếu do trong kỳ trước Công ty đẩy mạnh xử lý, dự phòng các khoản Công nợ tồn đọng.

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

1.6 . Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

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

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 004/NQ/SRF/HĐQT/24 ngày 01/11/2024, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định chấm dứt hoạt động và giải thể Chi nhánh. Báo cáo tài chính của Chi nhánh cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026 được lập trên cơ sở không đáp ứng giả định hoạt động liên tục theo quy định hiện hành.

Chi nhánh đang tiến hành hoàn tất các thủ tục cần thiết liên quan đến việc chấm dứt hoạt động, giải quyết các nghĩa vụ và quyền lợi theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi chấm dứt hoạt động, Công ty sẽ kế thừa toàn bộ nghĩa vụ và quyền lợi (nếu có) của Chi nhánh theo giá trị sổ sách, bao gồm việc chịu trách nhiệm thực hiện các hợp đồng, thanh toán các khoản nợ gồm cả nợ thuế của chi nhánh và tiếp tục sử dụng lao động (nếu có) hoặc giải quyết đầy đủ quyền lợi hợp pháp của người lao động đã làm việc tại Chi nhánh theo thỏa thuận với người lao động và quy định pháp luật. Do đó, Công ty không tiến hành đánh giá lại các tài sản và nợ phải trả tại Chi nhánh khi lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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

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

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

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC từ ngày 01/01/2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh số 39 của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

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

Trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.5 . Ước tính kế toán

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

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

- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Dự phòng phải trả
- Ước tính phân bổ chi phí chờ phân bổ
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- Ước tính tỷ lệ phần trăm hoàn thành của doanh thu
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

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

2.6 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.7 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch (là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch).

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

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

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

2.8 . Tiền

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

2.9 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm công cụ phái sinh.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con 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 theo quy định của pháp luật.

2.10 . Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.11 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

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

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

2.12 . Hợp đồng xây dựng

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

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

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

2.13 . Tài sản cố định

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 giữa niên độ trong kỳ 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.

2.14 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.15 . Thuê hoạt động

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

2.16 . Chi phí chờ phân bổ

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

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh của từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành.
- Các chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.17 . Các khoản nợ phải trả

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

2.18 . Các khoản phải trả cổ tức

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

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.19 . Các khoản vay

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

2.20 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

2.21 . Chi phí phải trả

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

2.22 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

2.23 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn 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 mua lại của chính Công ty trước ngày Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 có hiệu lực (ngày 01/01/2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu mua lại của chính Công ty sau ngày 01/01/2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu của Công ty.

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

2.24 . Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

Doanh thu từ Hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng bao gồm doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng; các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng; các khoản tiền thưởng; các khoản thanh toán khác mà Công ty thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng, các khoản thanh toán mà khách hàng sẽ chấp thuận bồi thường, và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ hợp đồng xây dựng được trình bày tại Thuyết minh số 2.12.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.25 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

Giá vốn Hợp đồng xây dựng

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

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

2.26 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí lãi tiền vay, chi phí đi vay vốn, lãi mua hàng trả chậm, lãi thuê tài sản thuê tài chính;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác;
- Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái;

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

2.27 . Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.28 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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.

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

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

b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.29 . Các bên liên quan

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

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

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

2.30 . Thông tin bộ phận

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 kỳ, 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 Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ chủ yếu liên quan đến hoạt động kinh doanh chính của Công ty.

3 . TIỀN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Tiền gửi không kỳ hạn	4.564.328.182	3.748.526.995
	4.564.328.182	3.748.526.995

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn như sau:

	Loại tiền	Cuối kỳ	Đầu năm
		VND	VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	VND	3.004.235.300	3.004.235.300
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	643.466.784	120.938.280
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	526.848.107	19.215.500
Tiền gửi tại các ngân hàng khác	VND	99.991.607	314.351.531
Tiền gửi bằng ngoại tệ tại các ngân hàng	USD	289.786.384	289.786.384
		4.564.328.182	3.748.526.995

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	274.113.112.195	274.113.112.195	73.770.100.383	73.770.100.383
Cho vay	212.380.647.130	212.380.647.130	14.797.873.723	14.797.873.723
	61.732.465.065	61.732.465.065	58.972.226.660	58.972.226.660
Dài hạn				
Cho vay	2.957.841.515	2.957.841.515	4.157.841.515	4.157.841.515
	2.957.841.515	2.957.841.515	4.157.841.515	4.157.841.515
	277.070.953.710	277.070.953.710	77.927.941.898	77.927.941.898

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

Tiền gửi có kỳ hạn

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Cuối kỳ
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	6 tháng	7%	VND
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	3 tháng - 9 tháng	4,50% - 8,50%	110.000.000.000
				80.896.841.595
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	6 tháng	8%	20.000.000.000
Lãi dự thu ngân hàng				1.483.805.535
				212.380.647.130

Công ty Cổ phần Searefico

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Cho vay bên liên quan	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn cho vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ
Hợp đồng vay					VND
Ngân hạn					61.732.465.065
Công ty Cổ phần GreenPan					52.437.157.774
- Hợp đồng cho vay số 062023/HĐCV-SRF-GNP ngày 25/07/2023	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. Tự động được gia hạn 09 tháng.	Tín chấp	1.800.000.000
- Hợp đồng cho vay số 23102024/HĐCV-SRF-GPN ngày 23/10/2024	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.	Tín chấp	2.937.157.774
- Hợp đồng cho vay số 12082025/HĐCV-SRF-GNP ngày 12/08/2025 và 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.	Tín chấp	6.200.000.000
- Hợp đồng cho vay số 14032025/HĐCV-SRF-GNP ngày 14/03/2025 và Phụ lục số 01 ngày 10/06/2025	Giải chấp tài sản đảm bảo hiện đang thế chấp tại Vietcombank	7,20%/năm	Theo từng lần nhận nợ. Tự động được gia hạn 09 tháng.	Thế chấp máy móc thiết bị của Greenpan	41.500.000.000
Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation					1.000.000.000
- Hợp đồng cho vay số 20260401/HĐCV-SRF-PNX ngày 01/04/2026	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	9,85%/năm	Theo từng lần nhận nợ. Tự động được gia hạn 09 tháng.	Tín chấp	1.000.000.000
Lãi dự thu					8.295.307.291
Dài hạn					2.957.841.515
Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation					2.957.841.515
- 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	Tín chấp	2.957.841.515
					64.690.306.580

Công ty Cổ phần Searefco

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	218.720.000.000	190.145.578.708	(28.574.421.292)	218.720.000.000	218.608.735.156	(111.264.844)
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefco ("Searefco E&C")	148.970.000.000	148.970.000.000	-	148.970.000.000	148.970.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation ("Phoenix")	6.750.000.000	6.750.000.000	-	6.750.000.000	6.750.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Seareal ("Seareal")	63.000.000.000	34.425.578.708	(28.574.421.292)	63.000.000.000	62.888.735.156	(111.264.844)
Đầu tư vào Công ty liên kết	-	-	-	169.834.607.010	169.834.607.010	-
- Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu ("Arico") ^(*)	-	-	-	169.834.607.010	169.834.607.010	-
	218.720.000.000	190.145.578.708	(28.574.421.292)	388.554.607.010	388.443.342.166	(111.264.844)

^(*) Ngày 26/03/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 008/NQ/SRF/HĐQT/26 về việc thông qua giao dịch chuyển nhượng 13.530.479 cổ phần, tương ứng 48,616% quyền biểu quyết tại Arico cho Hoshizaki SouthEast Asia Holdings Pte., Ltd. Cùng ngày, Công ty và Hoshizaki SouthEast Asia Holdings Pte., Ltd đã ký Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần Arico. Theo thỏa thuận, Công ty chuyển nhượng toàn bộ 13.530.479 cổ phần, tương ứng 48,616% vốn điều lệ của Arico với tổng giá trị chuyển nhượng là 290.000.000.000 VND. Chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư và giá trị chuyển nhượng đối với số cổ phần nêu trên là 120.165.392.990 VND, chi phí liên quan đến giao dịch chuyển nhượng là 12.545.340.907 VND (thông tin chi tiết về doanh thu và chi phí của hoạt động chuyển nhượng được trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27). Tại ngày 22/05/2026, Công ty đã hoàn tất giao dịch này. Sau khi hoàn tất giao dịch, Công ty không còn nắm giữ cổ phần tại Arico.

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

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefco ("Searefco 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 Phoenix Energy & Automation ("Phoenix") ⁽¹⁾	Thành phố Hồ Chí Minh	66,95%	76,95%	Sản xuất, truyền tải, phân phối điện, lắp đặt hệ thống điện
Công ty Cổ phần Bất động sản Seareal ("Seareal") ⁽²⁾	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Kinh doanh Bất động sản

(1) Tại Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation ("Phoenix"):

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 30/06/2026, Công ty nắm giữ 686.250 cổ phần, đạt 76,95% quyền biểu quyết và 66,95% tỷ lệ lợi ích.

(2) Seareal được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0315917167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh 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 01/01/2026 và tại ngày 30/06/2026 là 63.000.000.000 VND (trong đó Công ty đã góp 63.000.000.000 VND), Tỷ lệ biểu quyết là 100%. Trong kỳ, Công ty ghi nhận khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào Seareal 28.463.156.448 VND. Do Seareal đã thực hiện chuyển nhượng 3.456.336 cổ phần, tương ứng 31,5% vốn góp tại Công ty Cổ phần Greenpan cho Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefco được công ty nắm giữ theo giá gốc là 63.000.000.000 VND, giá trị chuyển nhượng là 34.563.360.000 VND, dẫn đến Seareal ghi nhận lỗ từ chuyển nhượng là 28.436.640.000 VND. Vì vậy, khoản dự phòng đang được ghi nhận xuất phát từ giao dịch tái cấu trúc nội bộ các Công ty thành viên trong Tập đoàn, không phải do suy giảm giá trị doanh nghiệp tại Seareal.

Công ty Cổ phần Searefico

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5 . PHẢI THU NGÂN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi số	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi số	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	-	-	6.143.240.000	-
Bên khác			6.143.240.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Syrena Phú Quốc	203.020.442.801	(41.677.340.696)	137.550.504.189	(31.012.596.736)
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý Dự án số 1	16.903.820.960	-	32.188.275.758	-
- Công ty TNHH Dự án Hồ Tràm	10.143.653.595	-	25.144.193.801	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Bình Châu	86.074.491.798	-	8.948.024.518	-
- Công ty TNHH Du lịch Biển Đông Mũi Né	14.988.743.960	(10.664.743.960)	14.988.743.960	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hữu Việt	8.331.982.204	(8.331.982.204)	8.331.982.204	(8.331.982.204)
- Công ty TNHH Thương mại Du lịch Mặt Trời Buổi Sáng	13.438.340.476	(13.438.340.476)	13.438.340.476	(13.438.340.476)
- Các đối tượng khác	28.133.077.181	-	9.157.855.217	-
	25.006.332.627	(9.242.274.056)	25.353.088.255	(9.242.274.056)
	203.020.442.801	(41.677.340.696)	143.693.744.189	(31.012.596.736)

Tại Chi nhánh do gia định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 30/06/2026, do đó việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi giảm trực tiếp vào giá gốc khoản nợ phải thu, không phân ánh dự phòng nợ phải thu khó đòi đã trích lập lũy kế tại thời điểm 30/06/2026 (Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 08).

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi số	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi số	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Xây dựng và Xuất nhập khẩu Gia Hưng	2.343.178.838	-	2.343.178.838	-
- Các đối tượng khác	3.326.978.092	(2.355.615.541)	2.956.690.918	(2.361.838.826)
	5.670.156.930	(2.355.615.541)	5.299.869.756	(2.361.838.826)

Tại Chi nhánh do gia định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 30/06/2026, do đó việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi giảm trực tiếp vào giá gốc khoản nợ phải thu, không phân ánh dự phòng nợ phải thu khó đòi đã trích lập lũy kế tại thời điểm 30/06/2026 (Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 08).

7 . PHẢI THU KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi số VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi số VND	Giá trị dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	215.380.000	-	123.900.000	-
Ký cược, ký quỹ	1.511.967.309	-	1.888.862.159	-
Phải thu khác	679.555.717	-	784.414.767	-
	2.406.903.026	-	2.797.176.926	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	34.000.000	-	34.000.000	-
	34.000.000	-	34.000.000	-
c) Trong đó: Phải thu khác là bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Greenpan	384.720.796	-	384.720.796	-
- Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	-	-	268.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Seareal	69.222.877	-	64.222.877	-
	453.943.673	-	716.943.673	-

8 . NỢ XẤU

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<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	133.647.291.132	4.324.000.000	118.690.897.817	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công Nghiệp ⁽ⁱ⁾	84.360.709.259	-	84.360.709.259	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hữu Việt	13.438.340.476	-	13.438.340.476	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Bình Châu	14.988.743.960	4.324.000.000	-	-
- Công ty TNHH Du Lịch Biển Đông Mũi Né	8.331.982.204	-	8.331.982.204	-
- Các đối tượng khác	12.527.515.233	-	12.559.865.878	-
Trả trước cho người bán	3.185.024.538	-	3.191.247.823	-
- Công ty TNHH Kỹ thuật và Xây dựng Sinh Hoàng	418.093.210	-	418.093.210	-
- Công ty TNHH Kỹ thuật Viễn Đông Á	313.785.199	-	313.785.199	-
- Các đối tượng khác	2.453.146.129	-	2.459.369.414	-
Phải thu khác	464.312.307	-	464.312.307	-
- Nguyễn Kim Hoàng	170.226.013	-	170.226.013	-
- Các đối tượng khác	294.086.294	-	294.086.294	-
	137.296.627.977	4.324.000.000	122.346.457.947	-

(i) Tại Chi nhánh do giá định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 30/06/2026, giá trị dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi này đã được ghi giảm trực tiếp vào giá gốc khoản nợ phải thu.

9 . HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	32.444.814.610	(21.363.813.341)	113.904.266.778	(27.474.192.872)
- Dự án Melia Cam Ranh Bay	15.613.023.031	(10.854.069.381)	15.613.023.031	(10.854.069.381)
- Dự án khách sạn Bông Sen Nha Trang	9.714.913.733	(9.714.913.733)	9.714.913.733	(9.714.913.733)
- Công trình Hyatt Regency Hồ Tràm	-	-	11.490.728.927	-
- Công trình Khách sạn Radisson Blu	-	-	6.486.761.409	(2.498.010.464)
- Dự án Nam Hưng	-	-	11.134.377.809	-
- Dự án Ixora Hồ Tràm giai đoạn 2	6.322.047.619	-	46.368.605.293	-
- Các công trình dở dang khác	794.830.227	(794.830.227)	13.095.856.576	(4.407.199.294)
	32.444.814.610	(21.363.813.341)	113.904.266.778	(27.474.192.872)

Các lý do dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: các khoản dự phòng được trích lập căn cứ đánh giá của Công ty về khả năng nghiệm thu, quyết toán khối lượng, giá trị xây lắp đã thực hiện tại các các dự án Công ty thực hiện.

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	3.308.024.545	2.853.168.070	6.161.192.615
Số dư cuối kỳ	3.308.024.545	2.853.168.070	6.161.192.615
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.223.697.391	2.697.339.835	4.921.037.226
- Khấu hao trong kỳ	69.956.592	33.989.569	103.946.161
Số dư cuối kỳ	2.293.653.983	2.731.329.404	5.024.983.387
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1.084.327.154	155.828.235	1.240.155.389
Tại ngày cuối kỳ	1.014.370.562	121.838.666	1.136.209.228

Tại Chi nhánh do giá định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 30/06/2026, do đó việc tính khấu hao tài sản cố định được ghi giảm trực tiếp vào giá trị ghi sổ của tài sản cố định, không phản ánh hao mòn lũy kế tại thời điểm 30/06/2026 (Trong đó, nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.720.561.303 VND).

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

- Tài sản cố định vô hình là Chương trình phần mềm với Nguyên giá và Hao mòn lũy kế tại thời điểm 30/06/2026 lần lượt là 1.915.549.218 VND và 1.915.549.218 VND.

- Tại Chi nhánh do giá định về hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 30/06/2026, do đó việc tính khấu hao tài sản cố định được ghi giảm trực tiếp vào giá trị ghi sổ của tài sản cố định, không phản ánh hao mòn lũy kế tại thời điểm 30/06/2026 (trong đó, nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 248.648.000 VND).

12 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Mua sắm	108.500.000	108.500.000	108.500.000	108.500.000
Mua tài sản khác	108.500.000	108.500.000	108.500.000	108.500.000
Xây dựng cơ bản dở dang	26.769.802.012	26.769.802.012	26.769.802.012	26.769.802.012
Căn hộ Marina Square Phú Quốc	13.704.464.512	13.704.464.512	13.704.464.512	13.704.464.512
Căn hộ Hilton Đà Nẵng	13.065.337.500	13.065.337.500	13.065.337.500	13.065.337.500
	26.878.302.012	26.878.302.012	26.878.302.012	26.878.302.012

13 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	88.522.469
- Chi phí bảo hiểm	12.009.844	78.614.392
- Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	130.728.191	304.188.736
	142.738.035	471.325.597
b) Dài hạn		
- Chi phí tư vấn quản trị nhân sự	-	27.777.764
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	112.615.907	-
- Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	63.249.999	-
	175.865.906	27.777.764

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan	91.476.608.111	120.890.328.570
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefeco	91.177.608.111	120.890.328.570
- Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	299.000.000	-
Bên khác	64.756.915.564	72.552.713.248
- System Logistics S.P.A.	20.919.867.045	21.892.472.280
- Công ty TNHH Xây dựng và Xây lắp điện Thế Minh	7.955.064.931	7.955.064.931
- Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Việt Nam	-	2.671.571.493
- Các đối tượng khác	35.881.983.588	40.033.604.544
	156.233.523.675	193.443.041.818

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên khác	25.259.588.346	28.259.742.038
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Cam Ranh	4.758.953.650	4.758.953.650
- Công ty Cổ phần MBLand Tonkin	8.262.360.182	7.765.047.238
- Công ty Cổ phần Đầu tư Legend Bay	12.184.479.064	14.025.428.400
- Các đối tượng khác	53.795.450	1.710.312.750
	25.259.588.346	28.259.742.038

16 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	596.400.800	596.400.800
	596.400.800	596.400.800

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

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	1.067.603.401	-	-	194.141.893	1.261.745.294	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	2.144.408.479	6.354.241.597	1.881.020.651	-	6.617.629.425
Thuế Thu nhập cá nhân	-	289.439.552	2.527.468.580	1.493.062.438	-	1.323.845.694
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	4.066.529	4.066.529	-	-
	<u>1.067.603.401</u>	<u>2.433.848.031</u>	<u>8.885.776.706</u>	<u>3.572.291.511</u>	<u>1.261.745.294</u>	<u>7.941.475.119</u>

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Chi phí lãi vay	2.285.083.582	10.923.069
- Chi phí trích trước tại các công trình (*)	4.805.548.090	9.964.133.556
- Chi phí phải trả luật sư vụ kiện Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Bình Châu	4.882.599.074	-
- Chi phí phải trả khác	5.611.427.562	570.000.000
	17.584.658.308	10.545.056.625

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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Dự án Le Meridien Cam Ranh	2.343.178.838	2.343.178.838
- Dự án Hải Đăng City Giai đoạn 2 (THE ZEI)	-	5.158.585.466
- Dự án khác	2.462.369.252	2.462.369.252
	4.805.548.090	9.964.133.556

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế	982.318.833	919.800.683
Phải trả các đội thi công của Công ty	1.484.177.849	2.084.142.790
Phải trả người lao động tiền trợ cấp thôi việc	672.987.497	1.136.197.500
Phải trả các khoản thu hộ	2.155.192.400	4.923.713.787
Các khoản phải trả, phải nộp khác	481.427.161	1.572.315.313
	5.776.103.740	10.636.170.073

Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan

Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	-	3.018.521.387
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	-	827.953.294
Công ty Cổ phần Greenpan	2.155.192.400	1.905.192.400
	2.155.192.400	5.751.667.081

Công ty Cổ phần Searefco

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

20 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Đầu năm	Trong kỳ		Cuối kỳ
	VND	Tăng	Giảm	VND
a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn				
Vay ngắn hạn - Bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefco	29.273.756.017	5.450.000.000	27.854.542.521	6.869.213.496
	29.273.756.017	5.450.000.000	27.854.542.521	6.869.213.496
Vay ngắn hạn - Bên khác				
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Gò Vấp	10.338.312.097	-	10.338.312.097	-
	10.338.312.097	-	10.338.312.097	-
Vay dài hạn đến hạn trả - Bên khác				
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	288.000.000	144.000.000	144.000.000	288.000.000
	288.000.000	144.000.000	144.000.000	288.000.000
	39.900.068.114	5.594.000.000	38.336.854.618	7.157.213.496
b) Vay và nợ thuế tài chính dài hạn				
Vay dài hạn - Bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefco	11.952.087.494	34.563.360.000	-	46.515.447.494
	11.952.087.494	-	-	11.952.087.494
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Seareal	-	34.563.360.000	-	34.563.360.000
Vay dài hạn - Bên khác				
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	479.000.000	-	144.000.000	335.000.000
	479.000.000	-	144.000.000	335.000.000
	12.431.087.494	34.563.360.000	144.000.000	46.850.447.494
	(288.000.000)	(144.000.000)	(144.000.000)	(288.000.000)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	12.143.087.494			46.562.447.494

Công ty Cổ phần Searefico

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ
Bên liên quan					
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	Tín chấp	6.869.213.496
					6.869.213.496
					6.869.213.496

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

Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ
Bên liên quan					
Công ty Cổ phần Bất động sản Seareal					
- Hợp đồng vay HDCV/SRL-SRF/2026 tháng 03/2026	9,90%/năm	36 tháng kể từ thời điểm giải ngân khoản vay	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp	34.563.360.000
					34.563.360.000
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	Tín chấp	11.952.087.494

Công ty Cổ phần Searefco

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ
					VND
Bên khác					
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn					
- Hợp đồng tín dụng số HCM20231160884/HDTD ngày 06/09/2023	Theo từng Khế ước nhận nợ	03 năm kể từ ngày giải ngân	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp	335.000.000
					335.000.000
					<u>46.850.447.494</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					
					(288.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					
					<u>46.562.447.494</u>

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



21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Đầu năm VND	Trong kỳ		Cuối kỳ VND
		Tăng VND	Giảm VND	
a) Ngắn hạn				
Dự phòng chi phí phạt tiền độ hoạt động xây lắp	16.250.072.776	-	16.250.072.776	-
	16.250.072.776	-	16.250.072.776	-
b) Dài hạn				
Dự phòng trợ cấp thôi việc ^(*)	1.571.821.750	-	-	1.571.821.750
	1.571.821.750	-	-	1.571.821.750

(*) 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 30/06/2026 là 1.571.821.750 VND.

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 phiếu mua lại của chính mình		Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND		VND	VND		VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	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 kỳ trước	-		-	-		-	548.975.976		548.975.976
Số dư cuối kỳ trước	355.667.800.000		284.019.059	(29.238.407.099)		5.427.578.589	54.163.601.236		386.304.591.785
Số dư đầu kỳ này	355.667.800.000		284.019.059	(29.238.407.099)		5.427.578.589	57.080.971.723		389.221.962.272
Lãi trong kỳ này	-		-	-		-	24.381.879.600		24.381.879.600
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ khen thưởng ban điều hành ^(*)	-		-	-		-	(2.996.570.671)		(2.996.570.671)
Số dư cuối kỳ này	355.667.800.000		284.019.059	(29.238.407.099)		5.427.578.589	78.466.280.652		410.607.271.201

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 002/NQ/SRF/ĐHĐCĐ/26 ngày 29/05/2026, Công ty công bố việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi người lao động, khen thưởng ban điều hành với tổng số tiền 2.996.570.671 VND.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	355.667.800.000	355.667.800.000
- Vốn góp cuối kỳ	355.667.800.000	355.667.800.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	596.400.800	596.400.800
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	<u>596.400.800</u>	<u>596.400.800</u>

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.566.780	35.566.780
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	35.566.780	35.566.780
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	1.780.000	1.780.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	33.786.780	33.786.780
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		

e) Cổ tức

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

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

f) Các quỹ công ty

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Quỹ đầu tư phát triển	5.427.578.589	5.427.578.589
	<u>5.427.578.589</u>	<u>5.427.578.589</u>

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 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 30/06/2026, 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:

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	1.249.792.842	1.219.311.876
Trên 1 năm đến 5 năm	1.984.425.012	2.624.561.916
b) Ngoại tệ các loại		
	Cuối kỳ	Đầu năm
Đồng Đô la Mỹ (USD)	6.042,83	6.049,43
c) Nợ khó đòi đã xử lý		
	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Đình Nguyễn	603.908.830	603.908.830
- Nguyễn Trung Hiếu	960.590.073	960.590.073
- Các đối tượng khác	5.196.744.644	5.196.744.644
	6.761.243.547	6.761.243.547
24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	223.372.416.444	58.846.749.696
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, nhượng quyền thương hiệu	-	953.525.100
	223.372.416.444	59.800.274.796
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38)	-	953.525.100
25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn của các hợp đồng xây dựng	237.548.292.602	69.617.946.710
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(6.110.379.531)	45.491.750.755
	231.437.913.071	115.109.697.465
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38)	155.499.358.723	93.478.632.184
26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3.892.135.334	2.444.185.168
Lãi do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính ^(*)	120.165.392.990	165.881.028.256
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	1.602.200.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	986.762.277	-
	125.044.290.601	169.927.413.424
Trong đó: Nhận từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38)	2.260.238.405	3.850.408.764

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

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	3.598.709.726	2.593.941.675
Chi phí thanh lý các khoản đầu tư tài chính ^(*)	12.545.340.907	12.974.360.002
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	673.226.130
Dự phòng tổn thất đầu tư	28.463.156.448	12.700.744.517
Chi phí tài chính khác	-	704.307.825
	44.607.207.081	29.646.580.149
Trong đó: Chi trả cho các bên liên quan	2.816.594.964	2.490.793.804

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38)

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

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	410.183.655	455.895.467
Chi phí nhân công	13.023.282.134	7.248.742.288
Chi phí khấu hao tài sản cố định	103.946.161	259.388.940
Chi phí dự phòng	10.658.520.675	34.756.934.850
Thuế, phí, và lệ phí	732.600	784.300
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.757.403.188	7.410.228.631
Chi phí khác bằng tiền	579.702.853	6.269.657.015
	36.533.771.266	56.401.631.491
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan	2.074.687.083	855.480.959

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38)

29 . THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản phạt thu được khi quyết toán dự án Raddison Blu	2.572.822.126	-
Thu nhập từ giảm trừ nợ phải trả	388.623.010	1.241.551.300
Thu nhập khác	-	71.129.889
	2.961.445.136	1.312.681.189

30 . CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản bị phạt	8.008.305.310	27.349.620.731
Chi phí khác	54.834.256	-
	8.063.139.566	27.349.620.731

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Trụ sở chính	6.354.241.597	1.983.863.597
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	6.354.241.597	1.983.863.597

32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Cuối kỳ VND	Đầu năm 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	314.364.350	1.183.584.169
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	314.364.350	1.183.584.169

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng Công ty được kết chuyển các khoản chi phí lãi vay không được trừ này sang các năm tiếp theo là chưa chắc chắn. Do đó, không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào liên quan đến các khoản này được ghi nhận vào Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ kỳ này.

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 riêng giữa niên độ.

Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Lỗ tính thuế VND	Lỗ tính thuế đã sử dụng VND	Lỗ tính thuế còn được chuyển sang các năm sau 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 Công ty có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ tính thuế này là chưa chắc chắn. Do đó, không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào liên quan đến các khoản này được ghi nhận vào Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ kỳ này.

33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	410.183.655	4.886.950.304
Chi phí nhân công	13.023.282.134	8.111.573.872
Chi phí khấu hao tài sản cố định	103.946.161	259.388.940
Chi phí dự phòng	(6.223.285)	34.756.934.850
Chi phí dịch vụ mua ngoài	178.898.958.983	113.832.430.160
Chi phí khác bằng tiền	580.435.453	6.270.441.315
	193.010.583.101	168.117.719.441

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 thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.564.328.182	-	-	4.564.328.182
Phải thu khách hàng, phải thu khác	163.750.005.131	34.000.000	-	163.784.005.131
Các khoản cho vay	274.113.112.195	2.957.841.515	-	277.070.953.710
	442.427.445.508	2.991.841.515	-	445.419.287.023
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.748.526.995	-	-	3.748.526.995
Phải thu khách hàng, phải thu khác	115.478.324.379	34.000.000	-	115.512.324.379
Các khoản cho vay	73.770.100.383	4.157.841.515	-	77.927.941.898
	192.996.951.757	4.191.841.515	-	197.188.793.272

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Vay và nợ	7.157.213.496	46.562.447.494	-	53.719.660.990
Phải trả người bán, phải trả khác	162.606.028.215	-	-	162.606.028.215
Chi phí phải trả	17.584.658.308	-	-	17.584.658.308
	187.347.900.019	46.562.447.494	-	233.910.347.513
Tại ngày 01/01/2026				
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

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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 CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Các khoản tiền và tương đương tiền do Công ty nắm giữ nhưng không được sử dụng		
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	-	3.004.235.300
b) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	40.013.360.000	46.153.170.749
c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	38.336.854.618	70.002.717.341

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

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

Công ty Cổ phần Searefico và Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Bình Châu đã ký kết và thực hiện Hợp đồng thi công số 0605/HĐKT-2019 ngày 06/05/2019 và các phụ lục với tổng giá trị là 139.162.281.190 VND (đã bao gồm thuế GTGT) để thi công Gói thầu thiết kế, cung cấp, lắp đặt, bảo hành, bảo trì hệ thống cơ điện tại công trình Guest House thuộc Khu du lịch Onsen (Zone A) - Dự án cải tạo Khu du lịch Suối nước nóng Bình Châu tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Bình Châu, TP. Hồ Chí Minh). Công ty đã hoàn thành thi công theo yêu cầu theo Biên bản nghiệm thu ngày 19/11/2021. Các bên đã tiến hành quyết toán và thanh lý Hợp đồng theo Biên bản thanh lý Hợp đồng số TLHD-0605/HĐKT-2019 ký ngày 04/7/2022. Theo đó, Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Bình Châu phải thanh toán cho Công ty số tiền còn lại 14.888.743.959 VND.

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

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

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Taisei Oncho Co., Ltd	Cổ đông góp vốn
Công ty TNHH Kỹ thuật và Xây dựng Sanyo Việt Nam	Cổ đông góp vốn
Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam - Công ty Cổ phần	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Kỹ 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 kỳ với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	953.525.100
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	-	941.907.673
Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	-	11.617.427
Mua hàng hóa, vật tư	155.499.358.723	93.478.632.184
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	155.499.358.723	93.478.632.184

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động tài chính	2.260.238.405	3.850.408.764
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	-	1.621.469.864
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	-	494.570.960
Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	182.229.566	292.062.760
Công ty Cổ phần Greenpan	2.078.008.839	1.442.305.180
Chi phí tài chính	2.816.594.964	2.490.793.804
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	1.140.936.464	1.300.904.914
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Searee	-	1.189.888.890
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sunny Pearl	1.675.658.500	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.074.687.083	855.480.959
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	2.074.687.083	855.480.959
Cho vay	1.000.000.000	75.366.275.882
Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	1.000.000.000	6.166.275.882
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	-	27.700.000.000
Công ty Cổ phần Greenpan	-	41.500.000.000
Thu hồi khoản cho vay	1.700.000.000	95.129.118.108
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	-	47.900.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Á Châu	-	28.000.000.000
Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	1.200.000.000	8.666.275.882
Công ty Cổ phần Greenpan	500.000.000	10.562.842.226

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt	2.269.816.584	3.349.270.823
Ông Lê Tấn Phước Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban chiến lược	252.000.000	252.000.000
Ông Nguyễn Hữu Thịnh Thành viên Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm từ ngày 29/05/2026)	137.500.000	165.000.000
Ông Ryota Fukuda Thành viên Hội đồng Quản trị	165.000.000	165.000.000
Ông Lê Quang Phúc Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban Nhân sự (Miễn nhiệm từ ngày 29/05/2026)	162.500.000	195.000.000
Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	210.000.000	210.000.000
Ông Tadashi Kono Thành viên Hội đồng Quản trị (Bổ nhiệm từ ngày 24/04/2025)	150.000.000	50.000.000
Ông Yoshihiko Shiotsugu Thành viên Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm từ ngày 24/04/2025)	-	110.000.000

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Khoa Đăng	Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc	804.645.215	779.639.526
Ông Trần Đình Mười (Miễn nhiệm từ ngày 22/01/2026)	Giám đốc phát triển kinh doanh	99.266.154	556.547.346
Bà Bùi Thị Lan Oanh (Bỏ nhiệm từ ngày 01/07/2026)	Giám đốc nhân sự	-	-
Bà Nguyễn Ngọc Diệp (Miễn nhiệm từ ngày 31/12/2025)	Giám đốc nhân sự	-	472.780.425
Ông Huỳnh Cao Khải (Bỏ nhiệm từ ngày 01/07/2026)	Kế toán trưởng	-	-
Ông Nguyễn Thành Tâm (Miễn nhiệm từ ngày 01/07/2026)	Phụ trách kế toán	288.905.215	-
Ông Đinh Ngọc Triển (Miễn nhiệm từ ngày 01/07/2025)	Kế toán trưởng	-	393.303.526

Theo nghị quyết HĐQT số 004/NQ/HĐQT/26 ngày 18/03/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc phát hành cam kết đảm bảo nghĩa vụ thanh toán vô điều kiện cho Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico đối với các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tây Sài Gòn.

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

39 . THÔNG TIN SO SÁNH

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

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

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

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

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025

Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND			VND	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

TÀI SẢN NGẮN HẠN		TÀI SẢN NGẮN HẠN	
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn
		67.392.446.114	73.770.100.383
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5. Phải thu ngắn hạn khác
		9.174.831.195	2.797.176.926
150	VI. Tài sản ngắn hạn khác	160	VI. Tài sản ngắn hạn khác
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	2. Thuế GTGT được khấu trừ
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước
		1.067.603.401	1.067.603.401
250	VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	VI. Đầu tư tài chính dài hạn
251	1. Đầu tư vào công ty con	261	1. Đầu tư vào công ty con
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn
		4.157.841.515	4.157.841.515
260	VII. Tài sản dài hạn khác	270	VII. Tài sản dài hạn khác
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại
		27.777.764	27.777.764
		314.364.350	314.364.350

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

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025

Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND			VND	
NỢ PHẢI TRẢ						
310	I. Nợ ngắn hạn	310	I. Nợ ngắn hạn			
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	2.433.848.031	313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	596.400.800	Bổ sung chi tiêu
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	3.678.098.625	314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	2.433.848.031	Đổi mã số
320	10. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	39.900.068.114	320	10. Phải trả ngắn hạn khác	10.636.170.073	Trình bày lại, đổi mã số
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	16.250.072.776	321	11. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	39.900.068.114	Đổi mã số
322	12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.867.796.266	322	12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	16.250.072.776	Đổi mã số
330	II. Nợ dài hạn	330	323	13. Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.867.796.266	Đổi mã số
338	8. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	12.143.087.494	330	II. Nợ dài hạn		
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn	1.571.821.750	339	9. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	12.143.087.494	Đổi mã số
			343	13. Dự phòng phải trả dài hạn	1.571.821.750	Đổi mã số
VỐN CHỦ SỞ HỮU			VỐN CHỦ SỞ HỮU			
415	5. Cổ phiếu quỹ	(29.238.407.099)	415	5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	(29.238.407.099)	Đổi tên

Số liệu theo Báo cáo tài chính riêng
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025

Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND			VND	

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

21	6.	Doanh thu hoạt động tài chính	169.927.413.424	22	7.	Doanh thu hoạt động tài chính	169.927.413.424	Đổi mã số
22	7.	Chi phí tài chính	29.646.580.149	23	8.	Chi phí tài chính	29.646.580.149	Đổi mã số
23		Trong đó: Chi phí lãi vay	2.593.941.675	24		Trong đó: Chi phí đi vay	2.593.941.675	Đổi mã số, đổi tên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

05	-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(156.953.053.422)	05	-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(156.953.053.422)	Đổi tên
06	-	Chi phí lãi vay	2.593.941.675	06	-	Chi phí đi vay	2.593.941.675	Đổi tên
12	-	Tăng, giảm chi phí trả trước	(571.462.741)	12	-	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	(571.462.741)	Đổi tên
14	-	Tiền lãi vay đã trả	(8.459.905.793)	14	-	Chi phí đi vay đã trả	(8.459.905.793)	Đổi tên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ



Lê Thị Thanh Loan
Người lập

Huỳnh Cao Khải
Kế toán trưởng

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

