

**CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ CHÍN THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023**

**CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO**

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

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	10

## CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

#### Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần

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

#### Hội đồng Quản trị ("HĐQT")

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

#### Ủy ban Kiểm toán

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

#### Ủy ban Đầu tư và Nghiên cứu – Phát triển

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

#### Ủy ban Nhân sự và Lương, thưởng

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

#### Phòng Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Vũ Xuân Thức  
Ông Trần Đình Mური  
Ông Đình Ngọc Triển

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

#### Người đại diện theo pháp luật

Ông Lê Tấn Phước  
Ông Vũ Xuân Thức

Chủ tịch HĐQT  
Tổng Giám đốc điều hành

#### Trụ sở chính

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



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty đối với báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

### Phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 4 đến trang 50. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



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

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.364.180.788.422</b>	<b>1.381.724.918.285</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>159.188.753.051</b>	<b>238.793.514.210</b>
111	Tiền		37.763.331.617	77.806.479.608
112	Các khoản tương đương tiền		121.425.421.434	160.987.034.602
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>36.342.818.164</b>	<b>117.992.162.805</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	36.342.818.164	117.992.162.805
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>859.124.171.743</b>	<b>726.681.910.174</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	849.538.980.309	740.636.685.376
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn		76.343.062.085	52.177.273.593
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	42.670.300.094	42.563.598.323
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(109.428.170.745)	(108.695.647.118)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>287.979.564.608</b>	<b>274.965.147.940</b>
141	Hàng tồn kho		291.039.574.208	278.025.157.540
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(3.060.009.600)	(3.060.009.600)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>21.545.480.856</b>	<b>23.292.183.156</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	3.892.659.064	4.031.449.826
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16(a)	12.014.247.154	18.038.625.008
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16(a)	5.638.574.638	1.222.108.322

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 50 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

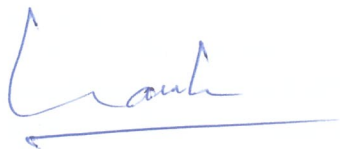
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
200	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>342.624.158.420</b>	<b>348.839.766.969</b>
210	Các khoản phải thu dài hạn		2.623.558.919	2.613.729.919
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	2.623.558.919	2.613.729.919
220	<b>Tài sản cố định</b>		<b>248.976.174.532</b>	<b>259.791.970.916</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	245.641.232.594	256.140.807.646
222	Nguyên giá		387.909.717.727	387.597.218.457
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(142.268.485.133)	(131.456.410.811)
224	<b>Tài sản cố định thuê tài chính</b>		<b>979.212.499</b>	<b>1.030.750.000</b>
225	Nguyên giá		1.030.750.000	1.030.750.000
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(51.537.501)	-
227	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	11(b)	<b>2.355.729.439</b>	<b>2.620.413.270</b>
228	Nguyên giá		6.093.768.077	6.022.927.119
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.738.038.638)	(3.402.513.849)
230	<b>Bất động sản đầu tư</b>	12	<b>5.985.252.000</b>	-
231	Nguyên giá		7.410.312.000	-
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.425.060.000)	-
240	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>33.352.028.035</b>	<b>33.630.897.821</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	33.352.028.035	33.630.897.821
250	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>5.556.717.362</b>	<b>5.556.717.362</b>
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	2.100.000.000	2.100.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(c)	3.456.717.362	3.456.717.362
260	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>46.130.427.572</b>	<b>47.246.450.951</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	10(b)	30.308.116.155	32.693.859.713
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	15.822.311.417	14.552.591.238
270	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>1.706.804.946.842</b>	<b>1.730.564.685.254</b>

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 50 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.274.511.919.698</b>	<b>1.301.575.884.207</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.182.948.133.499</b>	<b>1.221.362.611.541</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	380.868.179.892	381.177.211.923
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	111.449.982.133	207.837.260.842
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16(b)	7.768.210.188	14.179.234.589
314	Phải trả người lao động	17	8.376.682.058	8.743.231.640
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	252.800.322.879	143.284.462.930
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		165.000.000	247.500.000
319	Phải trả ngắn hạn khác	19(a)	12.982.424.528	23.317.044.624
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20(a)	400.709.340.397	434.826.585.553
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	21(a)	1.502.841.646	612.019.662
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	6.325.149.778	7.138.059.778
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>91.563.786.199</b>	<b>80.213.272.666</b>
331	Phải trả người bán dài hạn		635.200.000	635.200.000
337	Phải trả dài hạn khác	19(b)	1.019.750.000	1.160.000.000
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20(b)	88.032.024.449	76.305.660.916
342	Dự phòng phải trả dài hạn	21(b)	1.876.811.750	2.112.411.750
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>432.293.027.144</b>	<b>428.988.801.047</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>432.293.027.144</b>	<b>428.988.801.047</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	355.667.800.000	355.667.800.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		355.667.800.000	355.667.800.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	25	284.019.059	284.019.059
414	Vốn khác của chủ sở hữu	25	4.415.811.246	4.415.811.246
415	Cổ phiếu quỹ	25	(29.238.407.099)	(29.238.407.099)
418	Quỹ đầu tư phát triển	25	8.308.963.938	8.308.963.938
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	25	3.234.085.280	412.708.023
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		412.708.023	141.706.737.915
421b	- (Lỗ sau thuế)/LNST chưa phân phối của năm nay		2.821.377.258	(141.294.029.892)
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	89.620.754.720	89.137.905.880
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.706.804.946.842</b>	<b>1.730.564.685.254</b>



Nguyễn Thanh Hào  
Người lập



Đinh Ngọc Triển  
Kế toán trưởng



Vũ Xuân Thực  
Tổng Giám đốc điều hành

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 50 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.



CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO  
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mẫu số B 02 – DN/HN

Mã số	Thuyết minh	Kỳ ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Lũy kế kỳ chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
		2023 VND	2022 VND	2023 VND	2022 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	440.634.224.385	299.332.849.119	1.155.030.544.794	769.954.923.128
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	440.634.224.385	299.332.849.119	1.155.030.544.794	769.954.923.128
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(416.949.026.712)	(282.431.139.821)	(1.085.943.679.850)	(711.820.901.385)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.685.197.674	16.901.709.298	69.086.864.944	58.134.021.743
21	Doanh thu hoạt động tài chính	3.094.200.756	3.425.323.068	12.799.162.168	99.879.932.949
22	Chi phí tài chính	(11.779.760.952)	(9.625.039.552)	(35.789.258.585)	(36.925.599.838)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(10.853.600.168)	(9.311.875.134)	(33.364.700.167)	(28.778.471.725)
25	Chi phí bán hàng	(479.758.411)	(879.259.266)	(1.524.181.615)	(2.347.506.607)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(14.936.684.048)	(7.662.892.254)	(41.999.333.625)	(76.460.149.784)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(416.804.981)	2.159.841.294	2.573.253.287	42.280.698.463
31	Thu nhập khác	1.795.597.370	463.489.553	3.217.841.136	1.378.606.130
32	Chi phí khác	(49.010.596)	(384.562.334)	(1.106.558.241)	(966.440.163)
40	Lợi nhuận khác	1.746.586.774	78.927.219	2.111.282.895	27.603.633
50	Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	1.329.781.793	2.238.768.513	4.684.536.182	42.308.302.096
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(1.032.404.790)	(509.947.525)	(2.650.030.266)	(36.346.287.898)
52	(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN - hoãn lại	508.663.263	(186.893.584)	1.269.720.180	(72.358.928)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	806.040.266	1.541.927.404	3.304.226.096	5.889.655.270
Phân bổ cho:					
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty	323.191.427	965.462.673	2.821.377.258	3.553.591.064
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	482.848.840	576.464.731	482.848.840	2.336.064.206
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27(a)	-	84	105
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27(b)	-	84	105



Nguyễn Thanh Hào  
Người lập



Đinh Ngọc Triển  
Kế toán trưởng



Vũ Xuân Thực  
Tổng Giám đốc điều hành  
Ngày 29 tháng 7 năm 2023

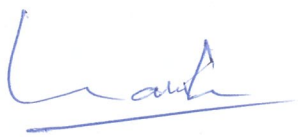
Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 50 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)

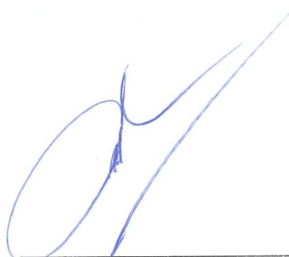
Mã số	Thuyết minh	Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
		2023 VND	2022 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	(Lỗ)/Lợi nhuận kế toán trước thuế	4.684.536.182	42.308.302.096
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")	13.974.949.387	12.932.847.999
03	Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	1.623.345.611	17.607.898.938
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	758.311.190	281.318.720
các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ			
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	32, 31 (12.095.029.159)	(90.776.993.033)
06	Chi phí lãi vay	32 34.262.233.153	28.778.471.725
08	(Lỗ)/Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	43.208.346.365	11.131.846.445
09	Tăng, giảm các khoản phải thu	(136.253.423.452)	96.125.150.409
10	Tăng, giảm hàng tồn kho	(13.014.416.668)	(61.939.783.208)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả	(534.726.204)	65.632.170.974
12	Tăng, giảm chi phí trả trước	2.153.869.418	(3.802.774.544)
14	Tiền lãi vay đã trả	(34.118.196.804)	(28.222.072.037)
15	Thuế TNDN đã nộp	16(b) (13.430.470.962)	(6.066.970.468)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(1.064.305.400)	(9.808.360.881)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(153.053.323.708)	63.049.206.690
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	(2.593.912.396)	(3.288.241.200)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
23	Tiền chi gửi ngân hàng, mua trái phiếu của đơn vị khác	81.649.344.641	(267.226.841.189)
24	Tiền thu hồi tiền gửi ngân hàng, tiền bán trái phiếu của đơn vị khác	-	259.593.878.384
26	Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác	-	52.392.880.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu, cổ tức được chia và lãi từ thoái vốn công ty liên kết	16.689.725.218	208.242.199.285
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	95.745.157.463	249.713.875.280

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp) (tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
		2023 VND	2022 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu nhận vốn góp của chủ sở hữu	-	-
33	Tiền thu từ vay	1.005.945.998.441	678.646.012.621
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20	435.759.184.245
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	20	(783.270.142.134)
36	Tiền chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	-	(778.272.250)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(22.390.881.623)	(105.402.401.763)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(79.699.047.869)	207.360.680.207
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	3	238.793.514.210
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	3	94.286.709
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	3	159.188.753.051
			267.878.320.053



Nguyễn Thanh Hòa  
Người lập



Đinh Ngọc Triển  
Kế toán trưởng



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

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 50 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA NHÓM CÔNG TY**

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

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là 12 tháng cho hoạt động sản xuất, dịch vụ và từ 12 tháng đến 24 tháng cho hoạt động xây dựng.

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Nhóm Công ty có 452 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 469 nhân viên).



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

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

Hoạt động chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	30.09.2023		31.12.2022	
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết sở hữu (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
<b>Công ty con trực tiếp</b>					
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Searefico ("Searefico E&C")	Lắp đặt công trình lạnh công nghiệp; hệ thống điều hoà không khí Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	99,31	99,31	99,31	99,31
Công ty Cổ phần Bất Động sản Seareal ("Seareal")	Kinh doanh bất động sản Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	98,40	98,40	98,40	98,40
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ Lạnh Á Châu ("Arico")	Thi công hệ thống cơ điện lạnh; sản xuất vật liệu cách nhiệt Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	84,00	84,00	84,00	84,00
<b>Công ty con gián tiếp</b>					
Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh Searee ("Searee")	Thi công hệ thống cơ điện lạnh Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	73,19	73,70	73,19	73,70
Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation ("Phoenix")	Sản xuất, truyền tải, phân phối điện; lắp đặt hệ thống điện Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	37,80	60,00	37,80	75,00
Công ty Cổ phần Greenpan ("Greenpan")	Sản xuất vật liệu nhẹ, không nung; tấm PIR chống cháy (polyisocyanurate) Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	48,64	52,50	48,64	52,50
<b>Công ty liên kết</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Quang Phú ("Quang Phú")	Sản xuất điện Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên – Huế, Việt Nam	11,34	30,00	11,34	30,00
Công ty TNHH SEA MH Solar ("Solar")	Sản xuất điện Thành phố Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu, Việt Nam	11,34	30,00	11,34	30,00

## **2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

### **2.2 Năm tài chính**

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

### **2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

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

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

#### (a) Công ty con

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

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ, giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty được loại trừ khi hợp nhất.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Nhóm Công ty áp dụng.

Báo cáo tài chính của các công ty trong Nhóm Công ty sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán của Nhóm Công ty. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các năm.

#### **Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

Nhóm Công ty áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Nhóm Công ty.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào LNST chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)****(a) Công ty con (tiếp theo)****Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát (tiếp theo)**

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

**(b) Công ty liên kết**

Công ty liên kết là những doanh nghiệp trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở các doanh nghiệp đó. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào các công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

Lợi nhuận hoặc lỗ của Nhóm Công ty được chia sau khi đầu tư vào các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong các công ty liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Nhóm Công ty trong các công ty liên kết. Nhóm Công ty sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các công ty liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Nhóm Công ty áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Nhóm Công ty với các công ty liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Nhóm Công ty trong các công ty liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

**2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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



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

### 2.7 Các khoản phải thu khách hàng

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

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

### 2.8 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời. ...) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trong năm.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.9 Các khoản đầu tư****(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

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

**(b) Đầu tư vào công ty liên kết**

Đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất.

**(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.10 Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

**2.11 Tài sản cố định (“TSCĐ”)***TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

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

*Khấu hao*

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	5 - 35 năm
Máy móc thiết bị	5 - 20 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 - 8 năm
Phần mềm máy tính	3 - 10 năm
TSCĐ khác	2 - 20 năm

TSCĐ thuộc dự án đầu tư dự án PIR và dự án mái nhà pin năng lượng mặt trời được khấu hao theo phương pháp số lượng sản phẩm, căn cứ vào hồ sơ kinh tế - kỹ thuật của TSCĐ. Nhóm Công ty xác định tổng số lượng sản phẩm sản xuất theo công suất thiết kế của TSCĐ, từ đó xác định mức trích khấu hao bình quân tính cho một đơn vị sản phẩm.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.11 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

**2.12 Thuê hoạt động**

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

**2.13 Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Nhóm Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

*Khấu hao*

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của tài sản ghi trên báo cáo tài chính hợp nhất trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của nhà cửa là 15 năm.

*Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



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

### 2.14 Chi phí trả trước

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

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực sau ngày hiệu lực của luật đất đai 2003 (tức là ngày 1 tháng 7 năm 2004) hoặc không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được ghi nhận là chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### 2.15 Nợ phải trả

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

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

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

### 2.16 Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính bao gồm các khoản tiền vay và nợ thuê tài chính từ các ngân hàng, tổ chức tài chính và vay từ các cá nhân.

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

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.17 Chi phí phải trả**

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

**2.18 Các khoản dự phòng**

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

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

**2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

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

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

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

**2.20 Vốn chủ sở hữu**

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

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.20 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

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

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

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế TNDN và tình hình phân chia lợi nhuận của Nhóm Công ty tại thời điểm báo cáo.

**2.21 Phân chia lợi nhuận**

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

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

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

**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

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

**(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

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

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

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(a) Doanh thu bán hàng (tiếp theo)**

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

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

**(b) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng**

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

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

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

**(c) Doanh thu từ cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp.

Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

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

**(d) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**(e) Thu nhập từ cổ tức**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.23 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

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

**2.24 Giá vốn hợp đồng xây dựng**

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

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

**2.25 Chi phí tài chính**

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

**2.26 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**2.27 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

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

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

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

### 2.28 Các bên liên quan

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

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

### 2.29 Báo cáo bộ phận

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Nhóm Công ty một cách toàn diện.

### 2.30 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

- Tỷ lệ lãi gộp;
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Chi phí phải trả ngắn hạn và dự phòng phải trả; và
- Thuế thu nhập hoãn lại.

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

## 3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
Tiền mặt	392.819.805	720.444.688
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	37.370.511.812	77.086.034.920
Các khoản tương đương tiền (*)	121.425.421.434	160.987.034.602
<b>Tổng cộng</b>	<b>159.188.753.051</b>	<b>238.793.514.210</b>

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

## 4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

## (a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30.09.2023		31.12.2022	
	Giá trị gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và dưới 12 tháng	36.342.818.164	36.342.818.164	117.992.162.805	117.992.162.805

Bao gồm trong số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022 với số tiền là 36,3 tỷ Đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã được dùng để bảo đảm cho hợp đồng cấp hạn mức thấu chi từ ngân hàng này cho Công ty.



## 4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

## (b) Đầu tư vào công ty liên kết

	30.09.2023		31.12.2022	
	Giá trị thuần ghi sổ VND	Sở hữu %	Giá trị thuần ghi sổ VND	Sở hữu %
Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Quang Phú ("Quang Phú") (*)	1.200.000.000	11,34	1.200.000.000	11,34
Công ty TNHH SEA MH Solar ("MH Solar") (*)	900.000.000	11,34	900.000.000	11,34
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.100.000.000</b>		<b>2.100.000.000</b>	

(\*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, tỷ lệ biểu quyết của Nhóm Công ty nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Quang Phú và Công ty TNHH SEA MH Solar là 30% thông qua tỷ lệ sở hữu của Phoenix tại các công ty liên kết này.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có hướng dẫn chi tiết về cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

## (c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Giá trị VND	Sở hữu %	Giá trị VND	Sở hữu %
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Formtek ("Formtek")	1.900.000.000	19,00	1.900.000.000	19,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Nước Quốc Tế ("Inwatek")	1.556.717.362	1,73	1.556.717.362	1,73
	<b>3.456.717.362</b>		<b>3.456.717.362</b>	

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các khoản đầu tư này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.



## 5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	290.822.247.314	221.677.266.018
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp	84.360.709.259	84.360.709.259
Công ty Cổ phần Bất động sản Syrena Phú Quốc	34.590.755.524	34.590.755.524
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Châu	18.988.743.960	21.893.743.960
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hải Đăng	276.755.565	4.179.948.608
Khác	417.635.063.153	373.934.262.007
Phải thu từ các bên liên quan	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>846.674.274.775</b>	<b>740.636.685.376</b>

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

## 6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
Trả trước cho người bán	76.142.062.423	51.976.273.931
Trả trước cho các bên liên quan	200.999.662	200.999.662
<b>Tổng cộng</b>	<b>76.343.062.085</b>	<b>52.177.273.593</b>

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, Nhóm Công ty không có số dư nào thuộc khoản trả trước cho người bán ngắn hạn từ bên thứ ba vượt quá 10% tổng số dư.

## 7 PHẢI THU KHÁC

## (a) Ngắn hạn

	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba	42.242.386.207	38.296.075.407
<i>Phải thu khác từ nhân viên</i>	<i>25.671.908.323</i>	<i>20.351.190.898</i>
<i>Ký quỹ, ký cược</i>	<i>2.058.651.597</i>	<i>8.549.065.705</i>
<i>Lãi tiền gửi ngân hàng</i>	<i>7.225.145.662</i>	<i>2.910.988.039</i>
<i>Phải thu từ Nhà nước do ưu đãi lãi vay</i>	<i>1.997.126.733</i>	<i>2.246.872.974</i>
<i>Khác</i>	<i>2.256.308.568</i>	<i>4.237.957.791</i>
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	3.517.013.588	4.267.522.916
<b>Tổng cộng</b>	<b>45.759.399.795</b>	<b>42.563.598.323</b>

## (b) Dài hạn

Số dư thể hiện các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

## 8 NỢ KHÓ ĐÒI

	30.09.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	137.030.403.155	(109.428.170.745)	135.484.940.753	(108.695.647.118)
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp</i>	84.360.709.259	(84.360.709.259)	84.360.709.259	(84.360.709.259)
<i>Khác</i>	52.669.693.896	(25.067.461.486)	51.124.231.494	(24.334.937.859)

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

	Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30.09.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ	108.695.647.118	31.339.645.683
Trích lập/ hoàn nhập	732.523.627	77.356.001.435
Xóa sổ	-	-
Số dư cuối kỳ	109.428.170.745	108.695.647.118

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Mẫu số B 09 – DN/HN

9 HÀNG TỒN KHO

	30.09.2023		31.12.2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng mua đang đi đường	2.197.013.578	-	4.769.449.032	-
Vật tư tồn kho	57.780.389.328	(3.051.672.638)	62.547.535.806	(3.051.672.638)
Công cụ, dụng cụ	11.889.471.993	-	9.046.324.923	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	207.084.278.325	-	187.129.888.277	-
Thành phẩm	10.868.165.941	(8.336.962)	13.311.704.459	(8.336.962)
Hàng hóa	182.927.256 ✓	-	182.927.256	-
Hàng gửi đi bán	1.037.327.787 ✓	-	1.037.327.787	-
	<u>291.039.574.208</u>	<u>(3.060.009.600)</u>	<u>278.025.157.540</u>	<u>(3.060.009.600)</u>

Biến động về dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong kỳ như sau:

	Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30.09.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ	3.060.009.600	866.929.840
Trích lập	-	2.193.079.760
Hoàn nhập	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>3.060.009.600</u>	<u>3.060.009.600</u>

<b>10</b>	<b>CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC</b>		
	<b>(a) Ngắn hạn</b>		
		<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
	Công cụ, dụng cụ	183.323.745	518.357.730
	Khác	3.709.335.319	3.513.092.096
	Tổng cộng	<u>3.892.659.064</u>	<u>4.031.449.826</u>
	<b>(b) Dài hạn</b>		
		<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
	Chi phí thuê	25.866.786.441	26.426.612.031
	Khác	4.441.329.714	6.267.247.682
	Tổng cộng	<u>30.308.116.155</u>	<u>32.693.859.713</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Mẫu số B 09 – DN/HN

11 TSCĐ

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà xưởng, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	100.318.116.485	254.885.204.984	25.251.944.893	5.879.766.441	1.262.185.654	387.597.218.457
Mua trong năm	-	78.500.000	1.399.131.818	93.000.000	167.000.000	1.737.631.818
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành	682.404.650	5.302.774.802	-	-	-	5.985.179.452
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(7.410.312.000)	-	-	-	-	(7.410.312.000)
<b>Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023</b>	<b>93.590.209.135</b>	<b>260.266.479.786</b>	<b>26.651.076.711</b>	<b>5.972.766.441</b>	<b>1.262.185.654</b>	<b>387.909.717.727</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	41.095.923.143	75.884.561.007	8.623.010.208	4.791.929.138	1.060.987.315	131.456.410.811
Khấu hao trong năm	1.919.795.517	8.676.593.326	1.021.122.193	352.162.709	193.153.352	12.162.827.097
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(1.211.301.000)	-	-	-	-	(1.211.301.000)
<b>Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023</b>	<b>41.664.965.885</b>	<b>84.561.154.333</b>	<b>9.644.132.401</b>	<b>5.144.091.847</b>	<b>1.254.140.667</b>	<b>142.268.485.133</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	59.222.193.342	179.000.643.977	16.628.934.685	1.087.837.303	201.198.339	256.140.807.646
<b>Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023</b>	<b>51.925.243.250</b>	<b>175.705.325.453</b>	<b>17.006.944.310</b>	<b>828.674.594</b>	<b>175.044.987</b>	<b>245.641.232.594</b>

## 11 TSCĐ (tiếp theo)

## (b) TSCĐ thuê tài chính

	Máy móc, thiết bị VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	1.030.750.000	1.030.750.000
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023	1.030.750.000	1.030.750.000
<b>Khấu hao lũy kế</b>		
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	-	-
Khấu hao trong năm	51.537.501	34.358.334
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023	51.537.501	34.358.334
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	1.030.750.000	1.030.750.000
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023	979.212.499	996.391.666

## c) TSCĐ vô hình

	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	6.022.927.119	6.022.927.119
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023	6.093.768.077	6.022.927.119
<b>Khấu hao lũy kế</b>		
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	3.402.513.849	3.402.513.849
Khấu hao trong năm	335.524.789	226.282.905
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023	3.738.038.638	3.628.796.754
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	2.620.413.270	2.620.413.270
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023	2.355.729.439	2.394.130.365

## 12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà xưởng, nhà kho VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	-	-
Chuyển từ TSCĐ hữu hình	7.410.312.000	7.410.312.00
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023	7.410.312.000	7.410.312.00
<b>Khấu hao lũy kế</b>		
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	-	-
Chuyển từ TSCĐ hữu hình	1.425.060.000	1.211.301.000
Khấu hao trong kỳ	-	142.506.000
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023	1.425.060.000	1.353.807.000
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	-	-
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023	5.985.252.000	6.056.505.000

## 13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
Căn hộ Phú Quốc	13.704.464.512	13.704.464.512
Căn hộ Đà Nẵng	13.065.337.500	13.065.337.500
Xây dựng nhà xưởng	940.115.763	1.482.881.362
Mua sắm thiết bị	-	658.554.287
Khác	5.642.110.260	4.719.660.160
<b>Tổng cộng</b>	<b>33.352.028.035</b>	<b>33.630.897.821</b>

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

	Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30.09.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ	33.630.897.821	33.417.126.812
Tăng trong kỳ	5.706.309.666	4.438.511.518
Chuyển sang TSCĐ	(5.985.179.452)	(608.430.000)
Chuyển sang chi phí trả trước	-	(1.072.596.091)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(38.743.013)
Xóa sổ	-	(2.504.971.405)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>33.352.028.035</b>	<b>33.630.897.821</b>

## 14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.09.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba	380.868.179.892	380.868.179.892	381.177.211.923	381.177.211.923
Cty CP Đăng Việt Construction	6.115.214.273	6.115.214.273	22.913.157.980	22.913.157.980
Cty TNHH XD và Xây lắp Điện Thế Minh	11.431.998.155	11.431.998.155	13.378.303.958	13.378.303.958
System Logistics Spa	14.860.987.960	14.860.987.960	4.560.223.035	4.560.223.035
Khác	348.459.979.504	348.459.979.504	340.325.526.950	340.325.526.950
Bên liên quan	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>380.868.179.892</b>	<b>380.868.179.892</b>	<b>381.177.211.923</b>	<b>381.177.211.923</b>

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào bị quá hạn thanh toán.

## 15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	-	49.141.289.665
Công ty TNHH MTV Đầu tư Long An	21.768.460.010	42.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Á Khánh Hòa	18.967.583.007	18.967.583.007
Công ty TNHH LC Food	-	9.716.165.504
Khác	70.713.939.116	88.012.222.666
<b>Tổng cộng</b>	<b>111.449.982.133</b>	<b>207.837.260.842</b>



## 16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

	Tại ngày 01.01.2023	Số phải thu/phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/cán trừ trong năm	Tại ngày 30.09.2023
	VND	VND	VND	VND
<b>(a) Phải thu</b>				
Thuế GTGT hàng bán nội địa	18.038.625.008	47.701.594.239	(45.183.730.506)	15.520.761.275
Thuế TNDN	780.429.578	(40.342.216)	-	820.771.794
Thuế thu nhập cá nhân	339.847.596	1.530.637.589	(1.281.222.338)	90.432.345
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế xuất nhập khẩu	98.831.148	324.096.340	(1.443.121.570)	1.217.856.378
Thuế môn bài	3.000.000	-	-	3.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>19.260.733.330</b>	<b>57.566.763.346</b>	<b>(55.958.851.808)</b>	<b>17.652.821.792</b>
<b>(b) Phải trả</b>				
Thuế TNDN	12.691.948.318	2.615.685.391	(13.430.470.962)	1.877.162.747
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.231.009.196	42.597.738.080	(38.251.285.389)	5.577.461.887
Thuế thu nhập cá nhân	256.277.075	4.828.374.325	(4.771.065.846)	313.585.554
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	8.380.899.250	(8.380.899.250)	-
Thuế nhập khẩu	-	612.595.566	(612.595.566)	-
Thuế môn bài	-	17.040.650	(17.040.650)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.179.234.589</b>	<b>59.444.222.108</b>	<b>(65.855.246.509)</b>	<b>7.768.210.188</b>

## 17 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Phải trả người lao động thể hiện các khoản lương, thưởng phải trả người lao động tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

## 18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí dự án trích trước	242.761.838.050	138.375.540.882
Chi phí lãi vay	696.720.168	612.559.081
Chi phí khác	9.341.764.661	4.296.362.967
<b>Tổng cộng</b>	<b>252.800.322.879</b>	<b>143.284.462.930</b>

## 19 PHẢI TRẢ KHÁC

## (a) Ngắn hạn

	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp và kinh phí công đoàn	3.984.698.002	3.601.289.386
Trợ cấp thất nghiệp	2.487.719.610	2.229.631.649
Cổ tức phải trả	596.400.800	596.400.800
Khác	9.202.059.198	16.889.722.789
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.270.877.610</b>	<b>23.317.044.624</b>

## (b) Dài hạn

	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
Nhận ký quỹ, ký cược	1.019.750.000	1.160.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.019.750.000</b>	<b>1.160.000.000</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Mẫu số B 09 – DN/HN

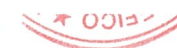
20 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

(a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2023 VND Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 30.09.2023 VND Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ
Vay ngân hàng	431.568.030.553	953.430.605.855	(1.006.630.336.893)	378.265.501.896
Thuê tài chính	313.348.000	-	(226.764.999)	86.583.001
Bên liên quan	2.945.207.000	28.262.938.454	(9.133.580.431)	22.074.565.023
<b>Tổng cộng</b>	<b>434.826.585.553</b>	<b>989.481.544.309</b>	<b>(1.023.598.789.465)</b>	<b>400.709.340.397</b>

(b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Tại ngày 1.1.2023 VND Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 30.09.2023 VND Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ
Vay ngân hàng	71.930.900.916	16.464.454.132	(4.498.090.599)	83.897.264.449
Thuê tài chính	494.760.000	-	-	494.760.000
Bên liên quan	3.880.000.000	-	(240.000.000)	3.640.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>76.305.660.916</b>	<b>16.464.454.132</b>	<b>(4.738.090.599)</b>	<b>88.032.024.449</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN SEAREFICO

Mẫu số B 09 – DN/HN

20 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV")	150.000.000	110.306.006.595
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam ("TCB")	143.713.403.355	99.615.708.018
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam ("VCB")	86.942.224.673	74.628.770.541
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB")	104.689.691.682	73.816.248.857
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội ("MBB")	125.225.041.872	13.764.789.501
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng ("TPB")	598.095.240	682.202.382
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam ("Vietinbank")	-	130.685.205.575
	<u>461.318.456.822</u>	<u>503.498.931.469</u>

(c) Nợ thuê tài chính

	30.09.2023			31.12.2022		
	Tổng nợ thuê tài chính VND	Chi phí lãi thuê VND	Nợ gốc VND	Tổng nợ thuê tài chính VND	Chi phí lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH Quốc tế Chailease	697.211.733	99.376.732	597.835.001	939.417.304	131.309.304	808.108.000
	<u>697.211.733</u>	<u>99.376.732</u>	<u>597.835.001</u>	<u>939.417.304</u>	<u>131.309.304</u>	<u>808.108.000</u>



## 21 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

## (a) Ngắn hạn

	Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30.09.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ	612.019.662	1.376.538.681
Trích lập	1.400.044.869	297.385.264
Sử dụng	(509.222.885)	(1.061.904.283)
Số dư cuối kỳ	<u>1.502.841.646</u>	<u>612.019.662</u>

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

## (b) Dài hạn

Dự phòng phải trả dài hạn thể hiện khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả cho nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

## 22 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30.09.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ	7.138.059.778	13.375.799.984
Trích lập quỹ trong kỳ	-	3.169.910.675
Sử dụng trong kỳ	(812.910.000)	(9.407.650.881)
Số dư cuối kỳ	<u>6.325.149.778</u>	<u>7.138.059.778</u>

## 23 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

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

	Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30.09.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ	14.552.591.238	14.724.777.141
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	1.269.720.179	(172.185.903)
Số dư cuối kỳ	<u>15.822.311.417</u>	<u>14.552.591.238</u>

Chi tiết tài sản thuế thu nhập hoãn lại:

	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
Thu nhập từ thoái vốn tại công ty con	6.300.000.000	6.300.000.000
Thu nhập từ góp vốn bằng tài sản	3.096.492.133	3.113.351.734
Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến chi phí phải trả và các khoản dự phòng	2.273.821.164	2.320.941.165
Lãi vay vượt mức 30% EBITDA	4.151.998.120	2.818.298.339
Tổng cộng	<u>15.822.311.417</u>	<u>14.552.591.238</u>

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại năm 2023 và 2022 là 20% đối với Công ty, 20% đối với Arico và 10% đối với Greenpan.

## 24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

## (a) Số lượng cổ phiếu phổ thông

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

## (b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

	Cổ phiếu phổ thông	
	Số cổ phiếu	VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	35.566.780	355.667.800.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	35.566.780	355.667.800.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023	35.566.780	355.667.800.000

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

## 25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	355.667.800.000	284.019.059	4.415.811.246	(29.238.407.099)	8.308.963.938	144.650.123.767	484.088.310.911
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	(141.294.029.892)	(141.294.029.892)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.943.385.852)	(2.943.385.852)
Cổ tức công bố	355.667.800.000	284.019.059	4.415.811.246	(29.238.407.099)	8.308.963.938	412.708.023	339.850.895.167
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	355.667.800.000	284.019.059	4.415.811.246	(29.238.407.099)	8.308.963.938	412.708.023	339.850.895.167
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	2.821.377.258	2.821.377.258
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023	355.667.800.000	284.019.059	4.415.811.246	(29.238.407.099)	8.308.963.938	3.234.085.280	342.672.272.424

## 26 CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Chi tiết của cổ đông không kiểm soát như sau:

	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	86.005.000.000	86.005.000.000
LNST chưa phân phối	3.615.754.720	3.132.905.880
	<u>89.620.754.720</u>	<u>89.137.905.880</u>

Biến động về lợi ích cổ đông không kiểm soát trong kỳ như sau:

	Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30.09.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ	89.137.905.880	89.592.540.169
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong kỳ	482.848.840	(36.109.466)
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	(226.524.823)
Cổ tức công bố	-	(192.000.000)
	<u>89.620.754.720</u>	<u>89.137.905.880</u>

## 27 CỔ TỨC

	Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30.09.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ	596.400.800	596.400.800
Cổ tức phải trả trong kỳ	-	-
<i>Cổ tức được công bố phải trả</i>	-	-
Cổ tức đã trả trong kỳ	-	-
<i>Chi trả bằng phát hành cổ phiếu</i>	-	-
	<u>596.400.800</u>	<u>596.400.800</u>



## 28 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

## (a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ chín tháng kết thúc ngày	
	30.09.2023	30.09.2022
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	2.821.377.258	3.553.591.064
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	-	-
	<u>2.821.377.258</u>	<u>3.553.591.064</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	33.786.780	33.786.780
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>84</u>	<u>105</u>

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận hoặc lỗ thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ.

## (b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận hoặc lỗ thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho tổng của số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm trong năm.

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

## 29 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Lũy kế chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2023 VND	2022 VND	2023 VND	2022 VND
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng	355.133.419.693	223.844.004.033	998.565.136.085	567.498.462.100
Doanh thu thuần từ bán hàng	77.604.191.471	68.539.249.134	147.811.295.488	191.266.134.215
Doanh thu thuần từ dịch vụ khác	7.896.613.221	6.949.595.952	8.654.113.221	11.190.326.813
<b>Tổng cộng</b>	<b>440.634.224.385</b>	<b>299.332.849.119</b>	<b>1.155.030.544.794</b>	<b>769.954.923.128</b>

## 30 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Lũy kế chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2023 VND	2022 VND	2023 VND	2022 VND
Giá vốn của các hợp đồng xây dựng	349.815.981.785	224.339.536.406	968.655.535.987	540.591.800.385
Giá vốn hàng bán	67.133.044.927	58.091.603.415	116.609.079.701	171.229.101.000
Giá vốn từ các hoạt động khác	-	-	679.064.162	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>416.949.026.712</b>	<b>282.431.139.821</b>	<b>1.085.943.679.850</b>	<b>711.820.901.385</b>

## 31 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Lũy kế chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2023 VND	2022 VND	2023 VND	2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.003.818.017	2.131.410.953	9.207.029.487	5.050.698.088
Lãi trái phiếu				
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	38.793.085	164.327.543	845.505.409	1.758.119.673
Thu nhập từ thoái vốn công ty liên kết	-	-	-	87.586.544.664
Khác	1.051.589.654	1.129.584.572	2.746.627.272	5.484.570.524
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.094.200.756</b>	<b>3.425.323.068</b>	<b>12.799.162.168</b>	<b>99.879.932.949</b>

## 32 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Lũy kế chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2023 VND	2022 VND	2023 VND	2022 VND
Chi phí lãi vay	11.004.280.888	9.311.875.134	34.262.233.153	28.778.471.725
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	477.394.291	270.123.108	1.975.791.925	329.083.182
Chi phí thoái vốn công ty liên kết	-	-	-	7.657.899.612
Chi phí tài chính khác	-	43.041.310	-	160.145.319
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.779.760.952</b>	<b>9.625.039.552</b>	<b>35.789.258.585</b>	<b>36.925.599.838</b>

## 33 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Lũy kế chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2023 VND	2022 VND	2023 VND	2022 VND
Chi phí nhân viên	8.544.423.212	8.960.237.994	25.289.093.529	41.221.384.169
Chi phí khấu hao TSCĐ	533.939.230	535.980.542	1.622.286.299	1.664.031.528
Chi phí công cụ và dụng cụ	118.037.544	245.291.064	489.671.033	527.547.207
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	423.431.147	(6.944.728.648)✓	732.523.627	18.274.827.267
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.316.852.915	4.866.111.302	13.865.759.138	14.772.359.613
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.936.684.048</b>	<b>7.662.892.254</b>	<b>41.999.333.625</b>	<b>76.460.149.784</b>

## 34 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Lũy kế chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2023 VND	2022 VND	2023 VND	2022 VND
Thu nhập khác	1.795.597.370	463.489.553	3.217.841.136	1.378.606.130
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.795.597.370</b>	<b>463.489.553</b>	<b>3.217.841.136</b>	<b>1.378.606.130</b>
Chi phí khác	49.010.596	384.562.334	1.106.558.241	1.351.002.497
<b>Tổng cộng</b>	<b>49.010.596</b>	<b>384.562.334</b>	<b>1.106.558.241</b>	<b>1.351.002.497</b>

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

	Kỳ ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Lũy kế chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2023 VND	2022 VND	2023 VND	2022 VND
Chi phí thuế TNDN phát sinh trong kỳ	1.032.404.790	509.947.525	2.650.030.266	36.346.287.898
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(508.663.263)	186.893.584	(1.269.720.180)	72.358.928
<b>Tổng cộng</b>	<b>523.741.527</b>	<b>696.841.109</b>	<b>1.380.310.086</b>	<b>36.418.646.826</b>

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

	Kỳ ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm		Lũy kế chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2023 VND	2022 VND	2023 VND	2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.329.781.793	2.238.768.513	4.684.536.182	42.308.302.096
Điều chỉnh:				
<i>Chi phí không được khấu trừ</i>	5.969.058.346	3.485.854.021	8.496.899.990	4.172.306.419
<i>Các khoản chênh lệch tạm thời</i>	(297.635.649)	1.076.980.594	(338.468.241)	618.247.904
<i>Phần lãi lũy kế trong công ty liên kết</i>	-	-	-	108.005.775.336
<i>Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại</i>	-	-	-	-
Thu nhập tính thuế ước tính	7.001.204.490	6.801.603.128	12.842.967.931	155.104.631.755
Trong đó:				
<i>Thu nhập tính thuế</i>	8.954.469.301	15.063.142.516	13.461.611.161	155.680.722.930
<i>Thu nhập tính thuế được miễn giảm</i>	-	-	-	-
<i>Lỗi tính thuế ước tính</i>	-	-	-	-
Thuế TNDN phải trả ước tính	1.063.229.790	553.835.661	2.639.757.304	35.508.442.430
Thuế TNDN được miễn giảm	-	-	-	(75.148.437)
Thuế TNDN phải trả ước tính sau miễn giảm	1.063.229.790	505.144.639	2.639.757.304	35.433.293.993
Thuế TNDN điều chỉnh năm trước	(30.825.000)	4.802.886	10.272.962	912.993.905
Thuế TNDN - hiện hành	1.032.404.790	509.947.525	2.650.030.266	36.346.287.898
Thuế TNDN - hoãn lại	(517.356.346)	186.893.584	(1.269.720.180)	72.358.928
<b>Tổng chi phí thuế TNDN</b>	<b>515.048.444</b>	<b>696.841.109</b>	<b>1.380.310.086</b>	<b>36.418.646.826</b>

## 36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

*Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh*

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

	Kỳ chín tháng kết thúc tại ngày 30.09.2023			
	Hoạt động xây dựng VND	Bán hàng VND	Dịch vụ khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	998.565.136.085	147.811.295.488	8.654.113.221	1.155.030.544.794
Giá vốn	968.655.535.987	116.609.079.701	679.064.162	1.085.943.679.850
Lợi nhuận gộp	29.909.600.098	31.202.215.787	7.975.049.059	69.086.864.944
	Kỳ chín tháng kết thúc tại ngày 30.09.2022			
	Hoạt động xây dựng VND	Bán hàng VND	Dịch vụ khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	567.498.462.100	191.266.134.215	11.190.326.813	769.954.923.128
Giá vốn	540.591.800.385	171.229.101.000	-	711.820.901.385
Lợi nhuận gộp	26.906.661.715	20.037.033.215	11.190.326.813	58.134.021.743

*Báo cáo khu vực địa lý*

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



## 37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết của các công ty liên kết và các công ty liên quan như sau:

## (a) Giao dịch với các bên liên quan

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

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

## (b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan

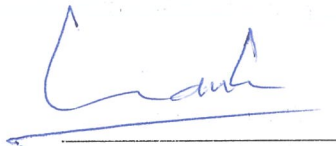
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghịệp vụ	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
Phải thu ngắn hạn khác				
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc		Khác	3.517.013.588	4.267.522.916
			3.517.013.588	4.267.522.916

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

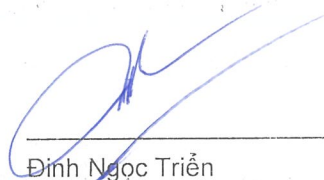
(b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
Vay và nợ thuê tài chính				
Ông Nguyễn Khoa Đăng	Bên liên quan	Vay ngắn hạn	9.375.710.569	2.945.207.000
Ông Phạm Ngọc Sơn	Bên liên quan	Vay dài hạn	3.640.000.000	3.880.000.000
			<u>13.015.710.569</u>	<u>6.825.207.000</u>

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



Nguyễn Thanh Hào  
Người lập



Đinh Ngọc Triển  
Kế toán trưởng



Vũ Xuân Thúc  
Tổng Giám đốc điều hành