

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

KHAI PHÓNG NỘI LỰC

Những búp măng tre, biểu thị cho sự tiếp nối để trường tồn “tre già măng mọc”, ví như sự truyền thừa và tiếp biến qua nhiều thế hệ. Với tri thức được đúc kết, tư duy đổi mới và phát huy truyền thống quý báu từ các thế hệ lãnh đạo đi trước, thổi bùng lên những hoài bão, khát vọng, hun đúc nên những con người dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm, tạo ra một phiên bản mới của Searefico.



1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD

Năm 2023 khép lại với nhiều khó khăn và thử thách. Trong giai đoạn này, tinh thần đoàn kết “ONE SEAREFICO” đã trở nên mạnh mẽ và rõ nét hơn giữa các công ty thuộc Searefico Group. Lãnh đạo các công ty không chỉ tăng cường gặp gỡ, trao đổi thường xuyên mà còn chia sẻ nguồn lực và tìm kiếm cơ hội mới giữa thời điểm thị trường đầy biến động, cùng nhau đề ra chiến lược phát triển 05 năm tiếp theo với nhiều mục tiêu và khát vọng lớn. Song song, Công ty cũng đặc biệt quan tâm đến việc củng cố và nâng cao hiệu quả quản lý vận hành ở mọi mặt từ tài chính, nhân sự, hệ thống quản lý đến chiến lược truyền thông.

Trong bối cảnh chung rất khó khăn của thị trường, Công ty ghi nhận kết quả doanh thu thực hiện đạt trên 1.600 tỷ đồng, tăng hơn 38% so với năm 2022. Đặc biệt, lần đầu tiên trong quá trình hình thành và phát triển, Searefico có đơn vị thành viên ghi nhận doanh thu trên 1.000 tỷ đồng, đây là minh chứng cho sự phát triển bền vững của Công ty.

Doanh số ký hợp đồng trong năm 2023 dù chưa đạt so với kế hoạch (74,4% kế hoạch) do ảnh hưởng bởi địa chính trị thế giới, cùng những yếu tố bất định và bất khả kháng. Công ty đã thành công vượt bão, dù với mức lợi nhuận khiêm tốn không như kỳ vọng ban đầu.

Công ty đã tăng cường củng cố vị thế trong các ngành nghề đầy hứa hẹn như kho thông minh và tự động hóa, đồng thời phát triển sản phẩm Panel PIR đạt tiêu chuẩn FM, nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường với chất lượng tốt nhất. Ngoài ra, Công ty cũng không ngừng mở rộng sang các lĩnh vực mới có giá trị gia tăng lớn như hậu cần logistics, M&E công nghệ cao, Bất động sản công nghiệp. Bằng cách này, Công ty đặt mục tiêu sẵn sàng cho một giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ, vượt qua những biến động từ thị trường nội địa đến quốc tế trong hai năm vừa qua.



Lĩnh vực Kỹ thuật và xây dựng

Trước bối cảnh thị trường Bất động sản nhà ở, nghỉ dưỡng và văn phòng chưa thấy nhiều khởi sắc, Công ty đã chuyển hướng sang các dự án Bất động sản công nghiệp, các dự án FDI, đồng thời mở rộng quan hệ hợp tác với các đối tác tổng thầu xây dựng để gia tăng hiệu quả hoạt động. Searee, một công ty con trong hệ sinh thái, đã điều chỉnh chiến lược kinh doanh của mình, tập trung vào việc phát triển các dự án phòng sạch công nghệ cao, xây dựng và kinh doanh dịch vụ hậu cần logistics.

Năm 2023 Searefico đã trúng thầu dự án lớn có vốn đầu tư FDI, các dự án đòi hỏi có hàm lượng kỹ thuật cao, điển hình như Logos Củ Chi Logistics Warehouse, Nhà máy chiếu xạ Cần Thơ.



Lĩnh vực Lạnh công nghiệp

Trong năm 2023, ngành Lạnh công nghiệp ghi nhận sự sụt giảm rõ rệt về số lượng dự án. Tuy nhiên, Công ty vẫn nổi bật như một trong những công ty dẫn đầu lĩnh vực này bằng cách ký được hợp đồng của dự án có vốn đầu tư nước ngoài (Carlsberg). Doanh thu của Công ty đã tăng trưởng với hơn 34% so với năm 2022.

Các dự án tiêu biểu đã trúng thầu trong năm: Nhà máy bia Carlsberg; Nhà máy Sapo Đồng Tháp và các dự án kho lạnh của Vinamilk,...



Lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng

Trong bối cảnh thị trường Bất động sản năm 2023 chưa thể phục hồi như mong đợi, Greenpan - một thành viên trong Searefico Group, đã thể hiện sự linh hoạt và đổi mới ấn tượng. Công ty đã thành công trong việc tiếp cận và bán hàng cho các dự án có nguồn vốn đầu tư từ Nhật Bản và Hàn Quốc, nơi có nhiều quy định về tiêu chuẩn chất lượng rất khắt khe. Bên cạnh đó, Greenpan cũng mở rộng thị trường quốc tế, lần đầu tiên xuất khẩu các sản phẩm Panel PIR sang Philippines và Singapore, đặt nền móng vững chắc cho việc mở rộng xuất khẩu trong thời gian tới.

1.1. Tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2023

ĐVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Thực hiện/ Kế hoạch
Doanh số ký hợp đồng	1.500	1.116	74,40%
Doanh thu thực hiện	1.700	1.644	96,69%
Lợi nhuận sau thuế riêng mẹ	5,46	1,32	24,18%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	31,48	3,76	11,95%

Thị trường Bất động sản năm 2023 vẫn chưa có các dấu hiệu tích cực, nhóm Công ty không đạt doanh số ký hợp đồng và doanh thu như kế hoạch đặt ra. Tuy nhiên, doanh thu toàn Nhóm tăng hơn 38% so với năm trước và đặc biệt, chúng ta có đơn vị thành viên đầu tiên đạt doanh thu trên 1.000 tỷ đồng và kỳ vọng sẽ có thêm các đơn vị khác trong hệ sinh thái đạt mức doanh thu này, để cùng nhau tạo nền tảng phát triển bền vững trong tương lai.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn được duy trì liên tục nhờ vào doanh số hợp đồng chuyển thực hiện trong năm 2024 lớn. Chúng ta tiếp tục hợp tác sâu rộng và toàn diện hơn nữa với các khách hàng lâu năm, đồng thời ký kết các hợp đồng với các đối tác hàng đầu Châu Á hoặc các dự án có vốn đầu tư nước ngoài, các công trình đòi hỏi hàm lượng kỹ thuật cao là minh chứng cho chất lượng, uy tín của Công ty và niềm tin của khách hàng.



Quang cảnh khuôn viên Nhà máy sản xuất Panel – Công ty Cổ phần Greenpan tại KCN Tân Tạo, Bình Tân, TP.HCM



Quang cảnh trong xưởng chế tạo, tổ hợp sản phẩm – Nhà máy Chế tạo thiết bị thuộc Công ty CP Cơ điện lạnh Á Châu (Arico) tại KCN Tân Tạo, Bình Tân, TP.HCM.



Dây chuyền sản xuất Panel (PIR) xuất xứ Italia có công nghệ hiện đại đang hoạt động tại Nhà máy sản xuất Panel - Công ty CP Greenpan.



Hình ảnh nhân viên Searefico E&C đang thực hiện thao tác, lắp đặt thiết bị tại dự án Kho lạnh thông minh do Công ty thực hiện.



Khi cao điểm, Searefico E&C có thể huy động hàng trăm, hàng nghìn công nhân tham gia thực hiện dự án để đảm bảo tiến độ. Hình ảnh trên trong một buổi phổ biến Quy tắc an toàn công trường.

1.2. Những hoạt động nổi bật và thành quả tiêu biểu năm 2023



Trên hành trình định hướng phát triển bền vững, Searefico không ngừng khẳng định vai trò của mình thông qua những hoạt động mang tính chiến lược.

a. Những hoạt động nổi bật

» Ký kết thỏa thuận hợp tác liên doanh phát triển điện mặt trời áp mái với đối tác CME Solar - một trong những công ty hàng đầu tại Việt Nam trong lĩnh vực năng lượng mặt trời. Sự hợp tác này nằm trong chiến lược phát triển bền vững của Searefico, không chỉ mở ra nhiều cơ hội phát triển kinh doanh, mà còn đóng góp giá trị xanh cho cộng đồng thông qua các dự án năng lượng mặt trời trong tương lai.

» Kỷ niệm 10 năm hợp tác Searefico và Taisei Oncho. Sự kiện là cơ hội để hai bên củng cố mối quan hệ, tri ân sự hợp tác và hướng đến phát triển bền vững, cam kết đồng hành với những mục tiêu trong tương lai.

» Góp mặt với vai trò diễn giả trong Diễn đàn Quốc gia thường niên về Văn hóa kinh doanh 2023 (Culture & Business Forum – CBF 2023) do Bộ Văn hoá Thể thao và Du lịch, Bộ Công Thương và Ban Tuyên giáo Trung ương phối hợp tổ chức. Sự tham gia của Searefico không chỉ là một dấu ấn tại CBF 2023 mà còn là cam kết của Công ty đối với sự phát triển của văn hóa kinh doanh Việt Nam.



Lần đầu tiên có đơn vị thành viên đạt doanh thu vượt mốc

1.000 tỷ đồng

b. Những thành quả tiêu biểu

Trải qua năm 2023 trong tình hình còn nhiều khó khăn và thử thách, Searefico đã đạt được những thành quả đáng chú ý, đánh dấu bước tiến quan trọng trên con đường phát triển vươn tầm cao mới.

» Hoạt động kinh doanh:

- Lần đầu tiên có đơn vị thành viên đạt doanh thu vượt mốc 1.000 tỷ đồng.
- Tất cả các đơn vị thành viên đều có lợi nhuận và một số công ty chia cổ tức, đánh dấu sự phát triển ổn định trở lại sau một năm khó khăn.
- Hợp tác với khách hàng mới thương hiệu toàn cầu, duy trì và nâng tầm hợp tác sâu rộng với đối tác chiến lược.

» Hệ thống quản lý:

- Kiện toàn và chuẩn hóa hệ thống thông qua xây dựng và hoàn thiện quy trình, quy định, áp dụng các thông lệ quản trị tốt, đi sâu vào hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày.
- Tiếp tục được Viện Tiêu chuẩn Anh tại Việt Nam (BSI Việt Nam) chứng nhận Hệ thống quản lý chất lượng phù hợp theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015.

» Nhân sự: Kiện toàn bộ máy nhân sự thông qua tuyển dụng các vị trí đủ Tâm - Tầm - Tài, cùng việc định hướng phát triển nhân sự theo hướng: Lãnh đạo có tâm, Nhân viên có động lực và Đội ngũ gắn kết để thực hiện các mục tiêu xoay trục và phát triển bền vững.



Tiếp tục được Viện Tiêu chuẩn Anh tại Việt Nam (BSI Việt Nam) chứng nhận Hệ thống quản lý chất lượng phù hợp theo tiêu chuẩn

ISO 9001:2015



PHẦN III – BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Bằng sự nỗ lực vượt khó tuyệt vời, CBNV Ban Quản lý dự án của Searefico E&C - thành viên của Searefico Corp. đã quyết tâm đạt tiến độ tổng thể để đảm bảo Lễ cắt nóc Tòa Office Dự án Heritage West Lake, Hà Nội đúng hạn.



Đây là một trong những hoạt động đào tạo thường xuyên tại Searefico Group nhằm phát triển tổ chức, nâng cao tri thức của tổ chức. Diễn giả tại các buổi đào tạo thường là những chuyên gia, doanh nhân có uy tín trong nước và quốc tế ở nhiều lĩnh vực.



Searefico's Day là ngày 26/10 hàng năm, nhằm tôn vinh những giá trị và di sản của Công ty. Năm 2023, ngày truyền thống được tổ chức long trọng tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu kết hợp với sự kiện công bố chiến lược và giao chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh 5 năm 2024-2028 tại Công ty mẹ và Công ty thành viên.



Sự kiện trao quà của Công đoàn và Công ty tới CBNV nhân dịp Tết cổ truyền năm 2023, đây là một hoạt động trong nhiều hoạt động ghi nhận sự quan tâm của Công ty tới đời sống tinh thần và vật chất của người lao động đối với những ngày Lễ, Tết, Quốc tế thiếu nhi, Ngày phụ nữ Việt Nam,...



Năm 2023 là năm diễn ra Đại hội Đại biểu Công đoàn Searefico Group nhiệm kỳ 2023-2028, Đại hội đã được tổ chức long trọng và thành công tốt đẹp trong bối cảnh Công ty chuyển sang mô hình Holding Company, điều này thể hiện sự quan tâm của Ban lãnh đạo Công ty đối với công tác Công đoàn và phong trào của người lao động toàn Group.



Một hoạt động thể hiện sự quan tâm và tri ân tới người lao động sau 3 năm dịch bệnh, Công đoàn và Ban điều hành đã phối hợp tổ chức chuyến du lịch ngắn ngày tại Thái Lan tháng 08/2023.

PHẦN III – BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

» Với những nỗ lực đổi mới không ngừng nghỉ trong việc nâng cao hoạt động quản trị, điều hành hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, Searefico đã chứng minh năng lực, uy tín, chất lượng dịch vụ và khẳng định vị thế thương hiệu của mình qua các hạng mục xếp hạng vinh danh:



• Top 5 Doanh nghiệp Quản trị công ty tốt nhất 2023 – Nhóm vốn hóa nhỏ: một lần nữa khẳng định được uy tín và tính chuyên nghiệp, minh bạch, tăng cường khả năng truyền tải thông tin đến các nhà đầu tư, hướng đến sự hiệu quả trong quản trị và phát triển bền vững;

• Top 3 Nhà thầu Cơ điện uy tín năm 2023: khẳng định hoạt động hiệu quả, giàu kinh nghiệm, là trụ cột trong ngành, có đóng góp tích cực cho sự phát triển chung cho toàn ngành và là thương hiệu được nhiều nhà đầu tư và khách hàng tin tưởng trên thị trường.



• Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam 2023: lần thứ 9 liên tiếp được vinh danh, khẳng định Searefico luôn ổn định và phát triển, cho thấy được nội lực, định hướng đúng đắn và bản lĩnh kiên cường trước những cơn sóng biến động bất ngờ từ bối cảnh quốc tế và sự giảm tốc tăng trưởng của nền kinh tế;

» Lấy con người làm trọng tâm, kiến tạo môi trường làm việc thân thiện, nơi mà nhân viên có thể chia sẻ kiến thức và phát triển nghề nghiệp, Searefico tự hào khi nhận được các giải thưởng uy tín trong lĩnh vực nhân sự:



• Top 100 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam 2023 do mạng Cộng đồng nghề nghiệp Anphabe công bố;



• Top 5 Nhà tuyển dụng được yêu thích nhóm Ngành Điện - Điện tử - Điện lạnh do CareerViet tổ chức.

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

2.1. Tình hình tài sản

ĐVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2023	2022	% tăng/giảm so với năm 2022
Tài sản ngắn hạn	1.383	1.382	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	254	239	6%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	68	118	(43)%
Các khoản phải thu ngắn hạn	787	727	8%
Hàng tồn kho	246	275	(10)%
Tài sản ngắn hạn khác	28	23	18%
Tài sản dài hạn	370	349	6%
Tổng tài sản	1.753	1.731	1%

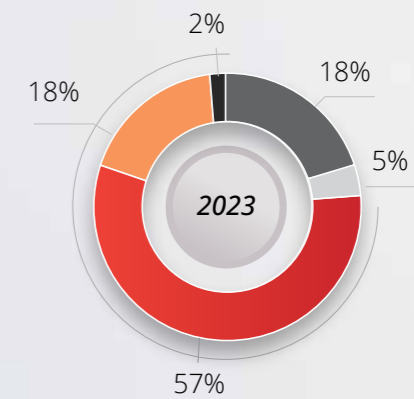
Tổng tài sản cuối năm 2023 đạt 1.753 tỷ đồng, tương đương so với năm 2022. Trong đó, giá trị tài sản ngắn hạn tương đương so với cùng kỳ, các khoản phải thu ngắn hạn tăng 8%, lượng tiền mặt nắm giữ tăng 6% cùng việc hàng tồn kho giảm là 10% so với cuối năm 2022 thể hiện được hiệu quả trong quản lý tài sản và gia tăng an ninh tài chính cho Công ty.

Cơ cấu tài sản ngắn hạn

Tỷ trọng các tài sản trong tổng tài sản ngắn hạn: Tiền và các khoản tương đương tiền 18%, đầu tư tài chính ngắn hạn 5%, hàng tồn kho 18% và tài sản ngắn hạn khác 2%. Các khoản phải thu ngắn hạn tăng nhẹ 8% so với cùng kỳ và chiếm tỷ trọng lớn 57% trong cơ cấu tài sản ngắn hạn.

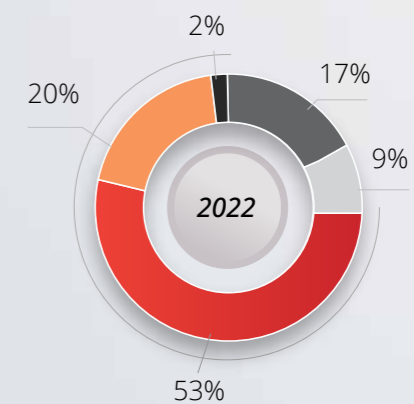
Cơ cấu tài sản ngắn hạn

- Tiền và các khoản tương đương tiền
- Đầu tư tài chính ngắn hạn
- Các khoản phải thu ngắn hạn
- Hàng tồn kho
- Tài sản ngắn hạn khác



Cơ cấu tài sản ngắn hạn

- Tiền và các khoản tương đương tiền
- Đầu tư tài chính ngắn hạn
- Các khoản phải thu ngắn hạn
- Hàng tồn kho
- Tài sản ngắn hạn khác



Cơ cấu tài sản dài hạn

Đối với tài sản dài hạn, ba khoản mục tài sản cố định, tài sản dở dang dài hạn và tài sản dài hạn khác chiếm tỷ trọng cao nhất, lần lượt là 67%; 18% và 12%.

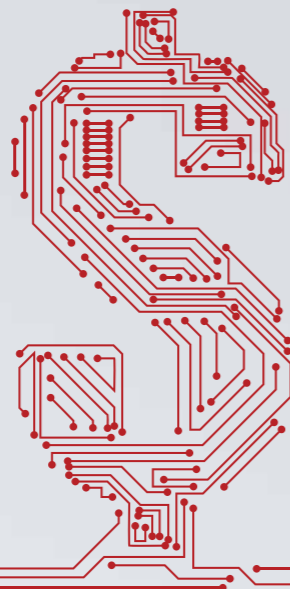
Năm 2023, Công ty đầu tư phát triển ngành hậu cần logistics, để thực hiện chủ trương này cần thiết xây dựng kho bãi và tài sản dẫn đến chi phí xây dựng cơ bản dở dang tăng hơn 50% so với cùng kỳ.

2.2. Tình hình nguồn vốn

ĐVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2023	2022	% tăng/giảm so với năm 2022
Nợ phải trả	1.321	1.302	1%
Nợ ngắn hạn	1.247	1.221	2%
Nợ dài hạn	74	80	(8)%
Vốn chủ sở hữu	432	429	1%
Tổng nguồn vốn	1.753	1.731	1%

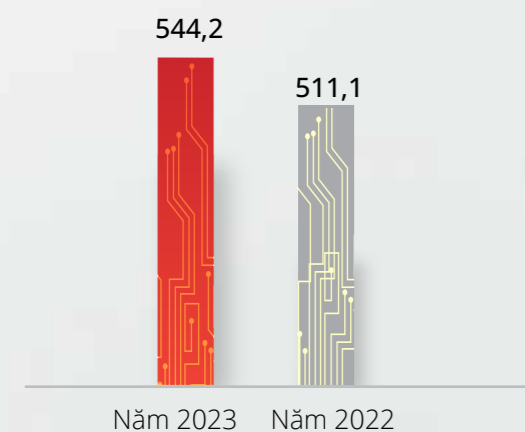
Cuối năm 2023, tổng nợ phải trả của Công ty là 1.321 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 75% tổng nguồn vốn, tương đương với năm 2022. Tuy nhiên nợ vay dài hạn giảm 8% so với năm trước. Công ty đã luôn duy trì việc trả nợ vay đúng hạn, tăng hệ số tín nhiệm đối với ngân hàng, kiểm soát chi phí tài chính hiệu quả.



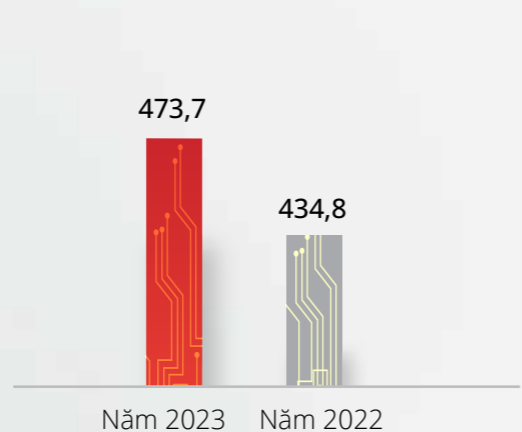
2.3. Nợ vay và lãi vay

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2023	2022	% tăng/giảm so với năm 2022
Tổng dư nợ vay	Tỷ đồng	544,2	511,1	6%
Vay ngắn hạn	Tỷ đồng	473,7	434,8	9%
Vay dài hạn	Tỷ đồng	70,5	76,3	(8)%
Chi phí lãi vay	Tỷ đồng	42,9	38,9	10%
Lãi vay/Doanh thu	%	2,6	3,3	
Hệ số thanh toán lãi vay	Lần	1,1	2,3	

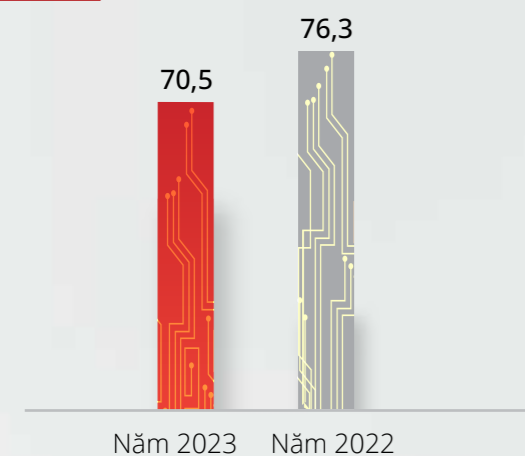
Tổng dư nợ vay



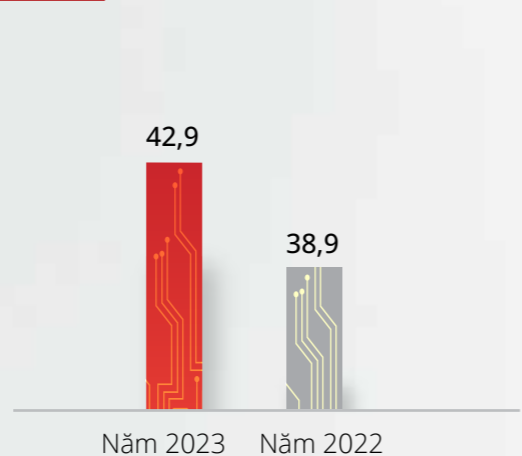
Vay ngắn hạn



Vay dài hạn



Chi phí lãi vay



Năm 2023, chi phí lãi vay của Công ty là 42,9 tỷ đồng, tăng 10% so với năm 2022. Tuy nhiên, với mức doanh thu tăng hơn 38%, tỷ lệ chi phí lãi vay trên doanh thu chỉ ở mức 2,6% giảm so với năm 2022 là 3,3%, cho thấy hiệu quả trong công tác quản lý và sử dụng đòn bẩy tài chính. Tổng dư nợ vay ở mức 544,2 tỷ đồng, chiếm 31% tổng nguồn vốn.

3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Trong bối cảnh thị trường kinh doanh ngày càng cạnh tranh và biến động, Searefico liên tục cải tiến cơ cấu tổ chức, chính sách nhân sự và hệ thống quản lý để đáp ứng những thách thức của thời đại, đồng thời đóng góp tích cực cho sự phát triển chung của ngành.

» Một trong những thay đổi lớn của Công ty trong năm 2023 là đội ngũ lãnh đạo, với việc bổ sung thêm một thành viên trong Ban điều hành với trình độ Tiến sĩ chuyên ngành Kỹ thuật Xây dựng, có nhiều kinh nghiệm trong hoạt động Xây dựng, Bất động sản và Tài chính, giúp Công ty tăng cường khả năng cạnh tranh và phát triển vượt bậc trong tương lai.

» Searefico luôn chú trọng phát triển đội ngũ nhân sự, không chỉ tập trung vào việc đào tạo và phát triển kỹ năng cho nhân viên, giúp nhân viên nâng cao năng lực và đáp ứng được các yêu cầu công việc phức tạp hơn, mà còn tạo cơ chế làm chủ, để nhân viên có thể khởi nghiệp trong lòng Công ty,

phát huy tinh thần doanh chủ, nâng cao niềm tự hào và cống hiến hết mình của nhân viên đối với Công ty. Ngoài ra, trong tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn, để CBNV có thể yên tâm công tác và cống hiến, Công ty đã cụ thể hóa nội dung bảo đảm việc làm vào trong Thỏa ước lao động tập thể.

» Tiến đến mục tiêu chuyển đổi số một cách toàn diện, Công ty đã từng bước ứng dụng công nghệ mới trong quản lý công việc nhằm tối ưu hiệu quả hoạt động điều hành. Năm 2023, Công ty đã đưa vào vận hành hệ thống Fast Business Online (FBO) trong công tác quản lý Tài chính - Kế toán, và triển khai một số giải pháp phần mềm quản lý thông tin nhân sự tập trung toàn Searefico Group.

Với những nỗ lực và cam kết như vậy, Searefico đang trên đà phát triển bền vững và đóng góp tích cực cho sự phát triển chung của Việt Nam. Đồng thời, đem lại lợi ích cho cổ đông, nhân viên, khách hàng và các bên quan tâm.

4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Với việc xác định trở thành Tập đoàn đa ngành trên lĩnh vực Kỹ thuật - Công nghệ, trong đó định hướng vào ngành nghề có hàm lượng công nghệ cao và tiềm năng thị trường. Công ty tiếp tục lấy nền tảng phát triển công nghệ làm trọng tâm cho kế hoạch phát triển trong tương lai. Công ty gia tăng hiệu quả hoạt động truyền thống song song với đầu tư mở rộng những lĩnh vực có giá trị gia tăng và ít rủi ro như: hậu cần logistics, Bất động sản công nghiệp, kho thông minh và tự động hóa, vật liệu xây dựng mới, năng lượng mới, data center, công nghệ sinh học,...

Với tinh thần “Con người đi trước, công việc theo sau” là yếu tố được Công ty chú trọng hàng đầu, qua đó luôn chuẩn bị kỹ càng cho kế hoạch nhân sự kế thừa, đảm bảo duy trì được văn hóa và nội lực của Công ty. Đặc biệt, những năm tiếp theo Công ty tiếp tục tập trung đẩy mạnh quản trị công ty theo thông lệ tốt, hoàn thiện khung quản trị rủi ro để hướng các quyết định đều dựa trên rủi ro, minh bạch hóa trong các hoạt động và thông tin, tối đa hóa lợi ích của cổ đông và nhà đầu tư.

5. GIẢI TRÌNH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

5.1. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ về số dư nợ phải thu và nợ phải trả

Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa thể thu thập được đầy đủ các thư xác nhận về các số dư nợ phải thu tại ngày 31/12/2023 và tại ngày 31/12/2022, cũng như chưa thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu tại các thời điểm tương ứng với tổng giá trị lần lượt là 114.246.541.992 VND và 130.499.402.491 VND.

Do đó, chúng tôi chưa thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu liên quan đến dự phòng nợ phải thu khó đòi, cũng như ảnh hưởng của vấn đề nêu trên đến các khoản mục khác có liên quan trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Chi tiết số dư các khoản mục như sau:

	Mã số	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	94.821.407.951	111.026.152.574
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9.817.342.091	9.810.545.391
Phải thu khác ngắn hạn	136	9.607.791.950	9.662.704.526

Ý kiến ngoại trừ về số dư nợ phải trả:

Ngoài ra, đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa thể thu thập được đầy đủ các thư xác nhận về số dư các khoản nợ phải trả tại ngày 31/12/2023 và tại ngày 31/12/2022 với tổng giá trị lần lượt là 117.311.283.790 VND và 120.658.153.676 VND. Do đó, chúng tôi chưa thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh ảnh hưởng của vấn đề nêu trên đến các khoản mục có liên quan trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Chi tiết số dư các khoản mục như sau:

	Mã số	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	101.017.042.766	98.997.315.758
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	7.794.600.089	10.480.605.174
Phải trả ngắn hạn khác	319	8.499.640.935	11.180.232.744

Đối với số dư nợ phải thu, nợ phải trả Công ty ghi nhận theo đúng thực tế phát sinh, công nợ được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, có đầy đủ hợp đồng kinh tế, hóa đơn tài chính và chứng từ thanh toán theo quy định. Thư xác nhận công nợ được phát hành đầy đủ và kịp thời theo yêu cầu kiểm toán, đồng thời cũng đã thông tin đến Khách hàng, Nhà cung cấp, Nhà thầu phụ để đối chiếu xác nhận và gửi lại cho đơn vị kiểm toán. Các khoản nợ phải thu, nợ phải trả trình bày trên BCTC phản ánh đúng quyền lợi và nghĩa vụ của Khách hàng, Nhà cung cấp - Nhà thầu phụ, nhưng vì lý do khách quan Công ty không thể chủ động đảm bảo thư xác nhận công nợ gửi về theo đúng thời hạn dẫn đến kết luận nêu trên của kiểm toán.

5.2. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ về khoản mục Hàng tồn kho

Ý kiến ngoại trừ: “Do được bổ nhiệm làm kiểm toán sau thời điểm kết thúc năm tài chính 2023, mặc dù đã thực hiện các thủ tục kiểm toán bổ sung nhưng chúng tôi vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá tính đầy đủ và giá trị thuần có thể thực hiện được của các công trình xây dựng dở dang đang trình bày trên khoản mục “Hàng tồn kho” (Mã số 141) với giá trị tại ngày 31/12/2023 và tại ngày 31/12/2022 lần lượt là 100.542.031.326 VND và 101.065.561.892 VND. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này và các chỉ tiêu khác có liên quan trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 hay không.”

Đối với các dự án công trình, các chi phí thực tế đã phát sinh liên quan đến các dự án đã được Công ty ghi nhận đầy đủ, việc nghiệm thu, quyết toán với Chủ đầu tư để ghi nhận doanh thu - giá vốn là hoàn toàn phù hợp. Số liệu xây dựng dở dang cuối kỳ đang trình bày ở khoản mục Hàng tồn kho là phần giá trị công việc đã thực hiện còn lại mà Công ty đang làm việc với Chủ đầu tư để nghiệm thu/ quyết toán các dự án này.

5.3. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ về khoản công nợ với Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (COFICO)

Ý kiến ngoại trừ: “Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (COFICO) đang ghi nhận khoản phạt liên doanh như đã thông báo cho Công ty về số tiền 22.038.757.467 VND mà Công ty phải trả bao gồm khoản tiền phạt trễ tiến độ và các chi phí khác liên quan đến dự án Gateway Thảo Điền, tuy nhiên phía Công ty vẫn chưa ghi nhận do chưa thống nhất giá trị. Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về sự không chắc chắn xảy ra nghĩa vụ của Công ty đối với COFICO, do đó không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này, cũng như ảnh hưởng của nó đến các khoản mục liên quan trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.”

Công ty có phát sinh Thỏa thuận Hợp đồng số 27/COF/2015/P.TM/HCM-GAT-1519 ngày 24/10/2016 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (COFICO) - Tổng thầu, liên quan đến việc liên doanh để thực hiện dự án khu dân cư Gateway Thảo Điền do Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim làm chủ đầu tư. Phía COFICO đang ghi nhận khoản phạt liên doanh trong đó bao gồm tiền phạt trễ tiến độ và các chi phí khác liên quan đến Dự án này. Tuy nhiên, giá trị khoản phạt mà phía COFICO đơn phương ghi nhận không đủ căn cứ và chưa được sự đồng thuận giữa các bên. Đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn đang làm việc với COFICO để xác định rõ lợi ích và nghĩa vụ của các bên liên doanh có liên quan đến hợp đồng thi công dự án nêu trên.

