



Số: 2091/24/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính (riêng) kèm theo của Công ty Cổ phần Địa Ốc 8, được lập ngày 14 tháng 3 năm 2024, từ trang 07 đến trang 54, bao gồm Bảng cân đối kế toán (riêng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (riêng), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (riêng).

Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như thuyết minh báo cáo tài chính V.18a, Công ty chưa ghi nhận các khoản tiền phạt và lãi phạt do chậm ký hợp đồng mua bán với khách hàng dự án Phước Bình (nếu có) với số tiền ước tính 65.763.875.053 VND. Nếu Công ty hạch toán đầy đủ chi phí để xác định kết quả hoạt động kinh doanh sẽ làm cho chỉ tiêu tổng lợi nhuận kế toán trước thuế - mã số 50, cũng như lợi nhuận sau thuế chưa phân phối - mã số 421 trên bảng cân đối kế toán giảm đi với số tiền tương ứng. Đồng thời, cũng ảnh hưởng đến các chỉ tiêu khác trên bảng cân đối kế toán (riêng) và báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) tương ứng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính (riêng) phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) và luồng lưu chuyển tiền tệ (riêng) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày báo cáo tài chính (riêng).

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến bản thuyết minh báo cáo tài chính mục số VIII.8, Kết quả hoạt động kinh doanh trong năm lỗ với số tiền 44.236.852.010 VND, lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 với số tiền 32.970.092.077 VND và tại ngày đó, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn với số tiền 344.570.114.604 VND. Đồng thời, các khoản phải trả tiền phạt, lãi do chậm ký hợp đồng mua bán Dự án Phước Bình. Những điều kiện này, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, Hội đồng quản trị, Ban Điều hành và các cổ đông cam kết sẽ hỗ trợ tài chính cho Công ty cho đến khi Công ty có khả năng trả nợ. Do vậy Báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Vấn đề khác

Phạm vi của Báo cáo tài chính (riêng) này chỉ phản ánh tình hình tài chính và các khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc của Công ty Cổ phần Địa ốc 8 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả kinh doanh (riêng), lưu chuyển tiền tệ (riêng) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Việc hợp nhất Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần Địa ốc 8 với các công ty con không thuộc phạm vi của báo cáo này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2024.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES**



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Ths. Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN số: 1523-2023-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Nguyễn Thị Bích Diễm - Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN số: 4721-2024-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

147
NG
PH
10
H
128
ÔNG
NHIỆM
DÁN V
UÂN
TP. H

Công ty Cổ phần Địa Ốc 8

Địa chỉ: Số 28 - 30 Hoàng Kim Giao, phường 5, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh

Bảng cân đối kế toán (riêng)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (RIÊNG)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A- TÀI SẢN NGẮN HẠN		54.729.325.915	64.905.186.634
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	5.358.579.165	11.046.297.217
111	1. Tiền		358.579.165	11.046.297.217
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		46.590.047.969	50.840.569.647
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	52.582.589.405	58.509.348.552
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4a	1.410.905.040	2.506.225.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.5	15.294.060.705	12.922.060.705
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.6	12.800.079.689	12.535.501.982
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.7	(35.497.586.870)	(35.632.566.592)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	IV. Hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.780.698.781	3.018.319.770
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8a	2.483.996.924	2.812.353.824
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		296.701.857	205.965.946
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.15	-	-
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		539.516.989.223	534.581.857.643
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.151.163.448	1.007.163.448
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	V.4b	1.007.163.448	1.007.163.448
216	2. Phải thu dài hạn khác		144.000.000	-
220	II. Tài sản cố định		4.968.626.532	5.404.242.072
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	1.623.466.932	2.059.082.472
222	- Nguyên giá		9.778.805.295	9.778.805.295
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.155.338.363)	(7.719.722.823)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.10	3.345.159.600	3.345.159.600
228	- Nguyên giá		3.345.159.600	3.345.159.600
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	III. Bất động sản đầu tư	V.11	926.780.735	1.012.145.027
231	- Nguyên giá		1.707.285.928	1.707.285.928
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(780.505.193)	(695.140.901)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		349.805.270.195	340.222.135.179
241	1. Chi phí dở sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.12	349.805.270.195	340.222.135.179
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.2	182.665.148.313	186.936.171.917
251	1. Đầu tư vào công ty con		198.867.500.000	198.867.500.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		300.000.000	300.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(16.502.351.687)	(12.231.328.083)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		-	-
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		594.246.315.138	599.487.044.277

Công ty Cổ phần Địa Ốc 8

Địa chỉ: Số 28 - 30 Hoàng Kim Giao, phường 5, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		575.970.192.065	528.875.619.070
310	I. Nợ ngắn hạn		399.299.440.519	444.096.173.405
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	9.151.935.385	8.838.932.015
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.14	11.496.256.613	10.041.361.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.15	1.111.177.543	8.365.200.238
314	4. Phải trả người lao động	V.16	674.081.318	2.658.995.519
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17a	53.057.340.379	36.411.869.970
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.18a	141.175.446.542	153.381.331.871
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.19a	171.303.000.000	214.735.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.20	307.003.413	1.093.533.590
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.21	11.023.199.326	8.569.949.202
330	II. Nợ dài hạn		176.670.751.546	84.779.445.665
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	V.17b	76.339.934.842	76.339.934.842
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.18b	7.130.816.704	8.439.510.823
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.19b	93.200.000.000	-
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		18.276.123.073	70.611.425.207
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.22	18.276.123.073	70.611.425.207
411	1. Vốn vóp của chủ sở hữu		27.000.000.000	27.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		27.000.000.000	27.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		22.874.036.041	20.850.198.448
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.372.179.109	1.372.179.109
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(32.970.092.077)	21.389.047.650
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		11.266.759.933	7.896.797.027
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		(44.236.852.010)	13.492.250.623
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		594.246.315.138	599.487.044.277

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2024.

Người lập biểu



VÕ HỒNG ÂN

Kế toán trưởng



LÊ THUY PHƯƠNG TRÂN

Tổng Giám đốc



PHẠM HỒNG HẢI

Công ty Cổ phần Địa Ốc 8

Địa chỉ: Số 28 - 30 Hoàng Kim Giao, phường 5, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (riêng)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (RIÊNG)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	2.237.925.609	209.297.827.377
03	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.237.925.609	209.297.827.377
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	1.660.984.292	141.233.216.857
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		576.941.317	68.064.610.520
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	1.359.710.553	1.905.252.885
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	33.815.623.580	12.199.332.808
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		29.544.599.976	11.562.670.681
24	8. Chi phí bán hàng		-	7.848.967.441
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	11.523.871.043	8.245.156.286
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(43.402.842.753)	41.676.406.870
31	11. Thu nhập khác	VI.6	584.524.852	1.129.189.144
32	12. Chi phí khác	VI.7	1.418.534.109	22.179.459.579
40	13. Lợi nhuận khác		(834.009.257)	(21.050.270.435)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(44.236.852.010)	20.626.136.435
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.8	-	7.133.885.812
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(44.236.852.010)	13.492.250.623
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VI.9	-	-
80	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	VI.9	-	-

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2024.

Người lập biểu

VÕ HỒNG ÂN

Kế toán trưởng

LÊ THUY PHƯƠNG TRÂN

