

Số: 2477/23/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC 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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc 8 (sau đây gọi tắt là “Công ty mẹ”) và công ty con là Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương Mại Phước Bình (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 12 năm 2023, từ trang 08 đến trang 61, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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 của chúng tôi.

3303
C
LỊCH
EM T
CH
S
C
4

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn (Công ty Cổ phần Địa ốc 8 và công ty con là Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương Mại Phước Bình) tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất.

Vấn đề khác

- Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc 8 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Công ty kiểm toán khác kiểm toán. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán có dạng chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính đó tại ngày 15 tháng 3 năm 2018.
- Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương mại Phước Bình cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 chưa được kiểm toán.
- Theo thuyết minh báo cáo tài chính mục số VIII.10, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A829611 được UBND Tp.HCM cấp ngày 29 tháng 8 năm 1997 đối với việc Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương mại Phước Bình trả tiền thuê đất một lần cho 50 năm thửa đất số 460, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.818 m² tại Phường 6, Quận 8, Tp.HCM, thời hạn sử dụng đất đến năm 2049. Ngày 08 tháng 4 năm 2002, hình thức sử dụng đất được điều chỉnh lại là giao đất ổn định lâu dài theo Quyết định số 1513/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố HCM.
- Như thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất mục số V.25, Công ty phân phối lợi nhuận căn cứ báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc 8 – Công ty mẹ.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 12 năm 2023.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)



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

Ths. Nguyễn Thị Ngọc Nga – Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán 0351-2023-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

28175

CÔNG TY
KIỂM HỮU
HẠN VÀ TƯ
VẤN
CHUẨN VIỆT

P. HỒ

Công ty Cổ phần Địa ốc 8

Địa chỉ: Số 849 đường Tạ Quang Bửu, phường 5, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

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		364.858.421.296	162.261.045.744
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	14.038.497.330	41.069.538.753
111	1. Tiền		14.038.497.330	41.069.538.753
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		263.732.004.752	121.082.614.263
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	75.177.696.155	68.832.082.295
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4a	159.225.953.750	1.152.510.600
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.5	1.875.000.000	1.875.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.6	57.184.961.835	49.223.021.368
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.7	(29.731.606.988)	-
140	IV. Hàng tồn kho		86.681.832.785	108.892.728
141	1. Hàng tồn kho	V.8	86.681.832.785	108.892.728
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		406.086.429	-
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.9a	213.490.528	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		192.595.901	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.17	-	-
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		193.667.781.998	235.784.594.981
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		807.163.448	61.153.546.875
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	V.4b	807.163.448	807.163.448
216	2. Phải thu dài hạn khác		-	60.346.383.427
220	II. Tài sản cố định		4.491.731.613	4.942.109.248
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.10	2.952.981.274	3.236.100.929
222	- Nguyên giá		8.351.157.922	8.177.986.558
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.398.176.648)	(4.941.885.629)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.11	1.538.750.339	1.706.008.319
228	- Nguyên giá		3.345.159.600	3.345.159.600
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.806.409.261)	(1.639.151.281)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.12	1.353.602.195	1.438.966.487
231	- Nguyên giá		1.707.285.928	1.707.285.928
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(353.683.733)	(268.319.441)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		112.637.850.451	166.070.602.080
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.13	112.637.850.451	166.070.602.080
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	V.2	-	-
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		300.000.000	300.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(300.000.000)	(300.000.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		74.377.434.291	2.179.370.291
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.9b	2.271.090.291	2.179.370.291
269	2. Lợi thế thương mại	V.14	72.106.344.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		558.526.203.294	398.045.640.725

Công ty Cổ phần Địa ốc 8

Địa chỉ: Số 849 đường Tạ Quang Bửu, phường 5, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

ĐVT: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		500.534.030.227	343.214.910.716
310	I. Nợ ngắn hạn		329.861.468.518	211.781.549.632
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.15	8.682.059.924	11.923.994.638
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.16	38.961.000	99.509.764.378
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.17	5.752.436.276	6.779.116.603
314	4. Phải trả người lao động	V.18	3.795.714.259	2.297.275.363
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.19a	27.065.105.778	21.011.926.262
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.20	139.761.185.071	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.21a	79.402.133.217	7.553.903.273
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.22a	60.073.028.671	62.526.610.968
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.23	4.500.000.000	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.24	790.844.322	178.958.147
330	II. Nợ dài hạn		170.672.561.709	131.433.361.084
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	V.19b	76.339.934.842	66.586.431.912
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.21b	11.282.626.867	64.846.929.172
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.22b	83.050.000.000	-
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		57.992.173.067	54.830.730.009
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.25	57.992.173.067	54.830.730.009
411	1. Vốn góp 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		13.170.139.191	11.914.034.836
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.372.179.109	534.776.206
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.690.954.767	15.381.918.967
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		2.944.848.984	410.339.879
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		3.746.105.783	14.971.579.088
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		9.758.900.000	-
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		558.526.203.294	398.045.640.725

Tp.HCM, ngày 29 tháng 12 năm 2023.

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 849 đường Tạ Quang Bửu, phường 5, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

DVT: 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	268.525.146.647	165.400.721.268
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		268.525.146.647	165.400.721.268
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	168.462.820.130	122.363.968.738
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		100.062.326.517	43.036.752.530
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	3.557.228.510	319.868.187
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	7.493.746.276	-
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		5.150.784.399	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	VI.5	6.290.111.657	2.417.420.556
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	65.885.923.738	12.711.202.489
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		23.949.773.356	28.227.997.672
31	12. Thu nhập khác	VI.7	487.297.892	463.288.109
32	13. Chi phí khác	VI.8	29.800.493.176	9.591.015.817
40	14. Lợi nhuận khác		(29.313.195.284)	(9.127.727.708)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(5.363.421.928)	19.100.269.964
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.9	6.147.074.292	4.128.690.876
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(11.510.496.220)	14.971.579.088
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(9.901.043.340)	14.971.579.088
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(1.609.452.880)	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VI.10a	(4.178)	4.917
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	VI.10b	(4.178)	4.917

Người lập biểu

VÕ HỒNG ÂN

Kế toán trưởng

LÊ THỤY PHƯƠNG TRÂN

Tp. HCM, ngày 29 tháng 12 năm 2018.

Tổng Giám đốc



PHẠM HỒNG HẢI