

Số: 2479/23/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 các công ty con là Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương Mại Phước Bình, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Mỹ Mỹ và Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Nam Việt (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 12 năm 2023, từ trang 08 đến trang 63, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 ngoại trừ của chúng tôi.

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Như thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất mục số VI.1, VI.2, Công ty ghi nhận doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản với số tiền 80.000.000.000 VND, quyền sử dụng đất này do cá nhân đứng tên chủ sở hữu, sau đó chuyển nhượng cho bên thứ ba theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 37/NQ-HĐQT ngày 04 tháng 11 năm 2019. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể kiểm tra được tính đúng đắn của các khoản mục nêu trên bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó, chúng tôi không đủ cơ sở xác định ảnh hưởng của vấn đề nêu trên (nếu có) đến Bảng cân đối kế toán hợp nhất, Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất;

- Theo báo cáo tài chính hợp nhất mục số V.3, Bản án số 04/2009/DSST-KDTM ngày 03 tháng 8 năm 2009 của Tòa án nhân dân quận 2 và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 177/2010/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2010 của Tòa án nhân dân Tp.HCM buộc Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Phát triển



Nhà Hải An phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Nam Việt với số tiền 5.104.671.914 VND, chênh lệch so với số liệu báo cáo tài chính với số tiền (1.370.000.000) VND. Và Công ty chưa lập dự phòng nợ phải thu lâu năm các năm trước với số tiền 2.811.045.446 VND. Nếu việc trích lập được thực hiện sẽ ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán, số đầu năm của chỉ tiêu “Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi” – mã số 137 và chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước” – mã số 421a với số tiền tương ứng;

- Tại thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất mục số V.22, Các khoản vay phải trả công ty chưa tính lãi vay đầy đủ;
- Như đã trình bày báo cáo tài chính hợp nhất mục số V.7, Công ty CP XD Địa ốc Nam Việt chưa kết chuyển chi phí để xác định kết quả kinh doanh các năm trước với số tiền 7.301.752.269 VND. Số dư trả trước ngắn hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 chưa kết chuyển để xác định kết quả kinh doanh với số tiền 7.301.752.269 VND. Nếu Công ty kết chuyển chi phí nêu trên thì chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối – mã số 421 trên bảng cân đối kế toán sẽ lỗ thêm với số tiền 7.301.752.269 VND;
- Chúng tôi chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 của các khoản phải trả người bán ngắn hạn với số tiền 3.175.288.586 VND, trả trước cho người bán ngắn hạn với số tiền 270.000.000 VND.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

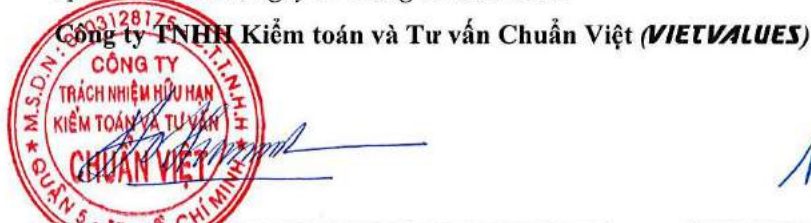
Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn (Công ty Cổ phần Địa ốc 8 và các công ty con là Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương Mại Phước Bình, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Mỹ Mỹ và Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Nam Việt) tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 cần nhấn mạnh

- Như thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất mục số VIII.8, lợi nhuận trước thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của các công ty con đều bị lỗ với số tiền 2.821.319.226 VND. Nếu công ty kết chuyển các khoản chi phí ngoại trừ nêu trên, thì bảng cân đối kế toán, chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối – mã số 421 và chỉ tiêu Vốn chủ sở hữu – mã số 410 sẽ lỗ thêm với số tiền tương ứng. Ngoài ra tại ngày này, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn với số tiền 184.715.035.826 VND. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của các công ty con;
- Tại thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất mục số VI.1, Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Nam Việt chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản về nghĩa vụ vốn chủ sở hữu.
- Theo 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.

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

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



**Đỗ Thị Hương – Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CNDKHN kiểm toán số 0967-2023-071-1  
Chữ ký được ủy quyền

**Nguyễn Thị Bích Diễm - Kiểm toán viên**  
Giấy CNDKHN kiểm toán số 4721-2019-071-1

### Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>232.184.647.730</b>	<b>213.138.002.252</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.1	<b>2.829.092.741</b>	<b>4.630.039.926</b>
111	1. Tiền		2.829.092.741	4.630.039.926
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>215.189.316.750</b>	<b>170.760.809.766</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	74.727.291.588	76.708.426.375
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4a	180.900.354.920	123.685.920.830
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	8.879.509.289	7.676.259.412
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.6	(49.317.839.047)	(37.309.796.851)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>-</b>	<b>24.170.527.548</b>
141	1. Hàng tồn kho		-	24.170.527.548
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>14.166.238.239</b>	<b>13.576.625.012</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	12.963.073.534	12.985.598.531
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.203.164.705	589.026.481
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.17	-	2.000.000
200	<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>397.943.149.581</b>	<b>383.661.115.884</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.013.063.448</b>	<b>1.090.432.148</b>
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	V.5b	5.900.000	83.268.700
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>6.483.578.137</b>	<b>7.110.663.509</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	3.138.418.537	3.765.503.909
222	- Nguyên giá		9.831.214.386	9.791.214.386
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.692.795.849)	(6.025.710.477)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.9	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	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	V.10	<b>1.182.873.611</b>	<b>1.268.237.903</b>
231	- Nguyên giá		1.707.285.928	1.707.285.928
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(524.412.317)	(439.048.025)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>304.397.632.789</b>	<b>278.480.891.573</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	300.735.684.900	274.818.943.684
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.12	3.661.947.889	3.661.947.889
250	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	V.2	<b>-</b>	<b>-</b>
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	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>84.866.001.596</b>	<b>95.710.890.751</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	160.000.000	160.000.000
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.13	1.772.625.664	1.025.405.196
269	3. Lợi thế thương mại	V.14	82.933.375.932	94.525.485.555
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>630.127.797.311</b>	<b>596.799.118.136</b>

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 2020

DVT: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		550.853.129.221	537.280.592.861
310	I. Nợ ngắn hạn		416.893.683.556	390.411.030.160
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.15	12.196.467.292	14.193.632.107
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.16	120.481.908	23.744.995.262
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.17	2.486.936.660	2.827.434.972
314	4. Phải trả người lao động	V.18	7.682.830.531	6.682.700.641
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.19a	33.295.778.784	36.931.921.126
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.20	3.003.235.200	4.919.510.400
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.21a	198.068.126.854	232.023.552.361
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.22a	153.619.566.752	63.794.756.752
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.23	2.991.220.636	3.387.987.600
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.24	3.429.038.939	1.904.538.939
330	II. Nợ dài hạn		133.959.445.665	146.869.562.701
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	V.19b	76.339.934.842	76.339.934.842
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.21b	8.469.510.823	10.079.627.859
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.22b	49.150.000.000	60.450.000.000
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		79.274.668.090	59.518.525.275
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.25	79.274.668.090	59.518.525.275
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
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		13.170.139.191	13.170.139.191
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		28.571.085.604	8.284.140.050
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		4.566.728.727	5.312.423.424
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		24.004.356.877	2.971.716.626
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		9.161.264.186	9.692.066.925
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		630.127.797.311	596.799.118.136

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 2020

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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	109.299.988.954	162.257.164.941
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	68.624.224	29.132.676
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		109.231.364.730	162.228.032.265
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.3	37.279.909.657	109.345.009.766
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		71.951.455.073	52.883.022.499
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.4	328.943.610	1.047.772.124
22	7. Chi phí tài chính	VI.5	(2.188.163.452)	8.345.280.475
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.457.282.528)	8.094.311.503
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	VI.6	1.558.814.663	4.369.283.995
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.7	42.861.023.965	38.007.298.933
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30.048.723.507	3.208.931.220
31	12. Thu nhập khác	VI.8	370.335.240	2.626.311.319
32	13. Chi phí khác	VI.9	1.615.172.791	2.083.357.322
40	14. Lợi nhuận khác		(1.244.837.551)	542.953.997
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		28.803.885.956	3.751.885.217
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	5.894.195.345	3.268.553.799
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.11	(747.220.468)	(1.025.405.196)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		23.656.911.079	1.508.736.614
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		24.004.356.877	2.048.738.177
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(347.445.798)	(540.001.563)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VI.12a	6.385	(28)
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	VI.12b	6.385	(28)

Người lập biểu

VÕ HỒNG ÂN

Kế toán trưởng

LÊ THỤY PHƯƠNG TRÂN

Tp. HCM, ngày 29 tháng 12 năm 2023.

Tổng Giám đốc



PHẠM HỒNG HẢI