

Số: 2480/23/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 65, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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

- 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.4-21-22, Chúng tôi chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 của nợ vay phải trả, các khoản phải trả người bán ngắn hạn với số tiền 2.987.250.857 VND, trả trước cho người bán ngắn hạn 397.000.000 VND và các khoản vay phải trả công ty chưa tính lãi vay đầy đủ;

- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất mục số V.1, Chúng tôi không tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 với số tiền 14.418.168 VND do công ty chưa sắp xếp được thời gian kiểm kê. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể kiểm tra được tính đúng đắn của khoản mục trên bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do vậy, chúng tôi không đủ cơ sở để xác định ảnh hưởng của vấn đề nêu trên (nếu có) đến bảng cân đối kế toán, kết quả hoạt động kinh doanh cũng như lưu chuyển tiền tệ;
- 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 2021 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;
- Công ty chưa tính thuế chậm nộp, cũng như đối chiếu tình hình Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 2021, 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

- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất mục số V.25g, Công ty điều chỉnh khoản tiền truy thu thuế giá trị gia tăng năm trước theo Quyết định xử phạt hành chính về thuế số 2008/QĐ-CT ngày 25/11/2021 của Cục thuế Tp.HCM cho kỳ tính thuế năm 2020 với số tiền 7.251.496.909 vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối;
- 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 2021 bị lỗ với số tiền 25.921.811.798 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 263.451.782.172 VND. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của các công ty trong Tập đoàn;
- Tại thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất mục số V.25, 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 và 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.

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



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

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

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

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 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

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		285.266.650.600	232.184.647.730
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	2.788.371.193	2.829.092.741
111	1. Tiền		2.788.371.193	2.829.092.741
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		268.659.540.909	215.189.316.750
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	69.038.689.908	74.727.291.588
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4a	230.959.253.925	180.900.354.920
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	13.585.738.713	8.879.509.289
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.6	(44.924.141.637)	(49.317.839.047)
140	IV. Hàng tồn kho		-	-
141	1. Hàng tồn kho	V.8	-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		13.818.738.498	14.166.238.239
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	12.963.073.534	12.963.073.534
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		785.410.448	1.203.164.705
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.17	70.254.516	-
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		402.321.877.124	397.943.149.581
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.007.163.448	1.013.063.448
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		-	5.900.000
220	II. Tài sản cố định		5.915.418.932	6.483.578.137
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	2.570.259.332	3.138.418.537
222	- Nguyên giá		9.831.214.386	9.831.214.386
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.260.955.054)	(6.692.795.849)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. 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	III. Bất động sản đầu tư	V.10	1.097.509.319	1.182.873.611
231	- Nguyên giá		1.707.285.928	1.707.285.928
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(609.776.609)	(524.412.317)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		320.541.585.925	304.397.632.789
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	316.879.638.036	300.735.684.900
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.12	3.661.947.889	3.661.947.889
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		73.760.199.500	84.866.001.596
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	2.258.933.191	1.772.625.664
269	3. Lợi thế thương mại	V.14	71.341.266.309	82.933.375.932
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		687.588.527.724	630.127.797.311

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 2021

ĐVT: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		660.077.878.437	550.853.129.221
310	I. Nợ ngắn hạn		548.718.432.772	416.893.683.556
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.15	11.954.550.580	12.196.467.292
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.16	90.120.481.908	120.481.908
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.17	1.159.449.363	2.486.936.660
314	4. Phải trả người lao động	V.18	897.578.345	7.682.830.531
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.19a	34.648.530.600	33.295.778.784
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.20	1.549.968.000	3.003.235.200
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.21a	270.521.112.598	198.068.126.854
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.22a	127.029.566.752	153.619.566.752
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.23	1.123.315.910	2.991.220.636
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.24	9.713.878.716	3.429.038.939
330	II. Nợ dài hạn		111.359.445.665	133.959.445.665
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	8.469.510.823
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.22b	26.550.000.000	49.150.000.000
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		27.510.649.287	79.274.668.090
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.25	27.510.649.287	79.274.668.090
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		20.850.198.448	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		(30.701.268.957)	28.571.085.604
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(4.842.959.316)	4.566.728.727
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(25.858.309.641)	24.004.356.877
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		8.989.540.687	9.161.264.186
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		687.588.527.724	630.127.797.311

Tp.HCM, ngày 29 tháng 12 năm 2023.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

VÕ HỒNG ÂN

LÊ THỤY PHƯƠNG TRÂN



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 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	3.597.394.405	109.299.988.954
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	68.624.224
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.597.394.405	109.231.364.730
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	1.175.816.947	37.279.909.657
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.421.577.458	71.951.455.073
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	71.383.597	328.943.610
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	11.893.480.051	(2.188.163.452)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		11.552.733.673	(1.799.783.774)
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng		-	1.558.814.663
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	16.671.299.187	42.861.023.965
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(26.071.818.183)	30.048.723.507
31	12. Thu nhập khác	VI.6	1.371.520.831	370.335.240
32	13. Chi phí khác	VI.7	933.103.870	1.615.172.791
40	14. Lợi nhuận khác		438.416.961	(1.244.837.551)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(25.633.401.222)	28.803.885.956
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.8	774.718.103	5.894.195.345
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.9	(486.307.527)	(747.220.468)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(25.921.811.798)	23.656.911.079
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(25.858.309.641)	24.004.356.877
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(63.502.157)	(347.445.798)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VI.10a	(9.577)	6.765
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	VI.10b	(9.577)	6.765

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