

Số: 2481/23/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 (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 12 năm 2023, từ trang 08 đến trang 62, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 VI.1, VI.2, Công ty ghi nhận doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản Giồng Ao (khu 2), xã Cần Thạnh, huyện Cần Giờ với số tiền 200.000.000.000 VND, quyền sử dụng đất này do cá nhân được Công ty ủy thác đứng tên chủ sở hữu, sau đó chuyển nhượng cho bên thứ ba theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 13/NQ-ĐHĐCĐ-CT ngày 24 tháng 11 năm 2021, cá nhân chuyển tiền về công ty và Công ty xuất hóa đơn. 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, Kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

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) tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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

- Theo thuyết minh báo cáo tài chính (riêng) mục số VIII.8, Tại ngày kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn với số tiền 402.928.736.238 VND. Đồng thời, các khoản phải trả tiền phạt, lãi do chậm ký hợp đồng mua bán Dự án Phước Bình. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng (nếu có) đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.
- Như thuyết minh báo cáo tài chính mục số VIII.9, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 27/NQ-HĐQT ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc miễn nhiệm chức danh Chủ tịch HĐQT đối với Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng. Đồng thời, trong năm, Hội đồng quản trị đã hủy Quyết định số 55A/QĐ-HĐQT ngày 03 tháng 12 năm 2018 về thành lập hội đồng xử lý nợ liên quan quyết toán công trình Điện gió tỉnh Bạc Liêu gói thầu số 4, 5, 6 và Nghị quyết số 70/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2018 về việc phê duyệt các nội dung liên quan việc tổng quyết toán công trình thi công nhà máy điện gió Bạc Liêu.
- Tại Thuyết minh báo cáo tài chính mục số VIII.9, Khoản huy động vốn thực hiện Dự án Phước Bình do Công ty Cổ phần Địa ốc 8 – Công ty mẹ thực hiện. Hiện nay, dự án Phước Bình chậm tiến độ ký hợp đồng với khách hàng. Điều này làm phát sinh khoản phạt, lãi chậm nộp do vi phạm hợp đồng.
- Theo Thuyết minh báo cáo tài chính mục số VIII.8-10, theo Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc 8 – công ty mẹ số 04/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 4 năm 2021, dự án Công ty CP TM DV Mỹ Mỹ chậm triển khai do vướng mắc thủ tục đền bù... Ban điều hành rà soát, tổng hợp tất cả chi phí tính giá thành, có thể bán theo hiện trạng để thu hồi vốn. Công ty hoạt động chính từ việc triển khai dự án nêu trên nên chủ trương chuyển nhượng dự án có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động công ty.
- Tại thuyết minh báo cáo tài chính mục số IV.16, tiền lương nhân viên Công ty CP TM DV Mỹ Mỹ do Công ty CP Địa ốc 8 chi trả.

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

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

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 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

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		41.483.633.871	285.266.650.600
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	11.135.338.990	2.788.371.193
111	1. Tiền		11.135.338.990	2.788.371.193
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		26.534.684.117	268.659.540.909
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	50.728.992.702	69.038.689.908
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4a	2.506.225.000	230.959.253.925
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	7.067.012.729	13.585.738.713
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.6	(35.632.566.592)	(44.924.141.637)
140	IV. Hàng tồn kho		-	-
141	1. Hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.813.610.764	13.818.738.498
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	2.812.353.824	12.963.073.534
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.001.015.485	785.410.448
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.17	241.455	70.254.516
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		517.085.782.779	402.321.877.124
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.007.163.448	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		-	-
220	II. Tài sản cố định		5.449.992.060	5.915.418.932
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	2.104.832.460	2.570.259.332
222	- Nguyên giá		9.870.305.295	9.831.214.386
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.765.472.835)	(7.260.955.054)
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	III. Bất động sản đầu tư	V.10	1.012.145.027	1.097.509.319
231	- Nguyên giá		1.707.285.928	1.707.285.928
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(695.140.901)	(609.776.609)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		447.218.321.497	320.541.585.925
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	443.556.373.608	316.879.638.036
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		62.398.160.747	73.760.199.500
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	6.783.437	160.000.000
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.13	2.386.265.616	2.258.933.191
269	3. Lợi thế thương mại	V.14	60.005.111.694	71.341.266.309
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		558.569.416.650	687.588.527.724

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 2022

DVT: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		529.191.815.774	660.077.878.437
310	I. Nợ ngắn hạn		444.412.370.109	548.718.432.772
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.15	8.938.477.003	11.954.550.580
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.16	10.041.361.000	90.120.481.908
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.17	8.397.341.482	1.159.449.363
314	4. Phải trả người lao động	V.18	2.733.401.815	897.578.345
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.19a	36.452.474.146	34.648.530.600
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	1.549.968.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.20a	153.450.831.871	270.521.112.598
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.21	214.735.000.000	127.029.566.752
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.22	1.093.533.590	1.123.315.910
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.23	8.569.949.202	9.713.878.716
330	II. Nợ dài hạn		84.779.445.665	111.359.445.665
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.20b	8.439.510.823	8.469.510.823
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		-	26.550.000.000
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		29.377.600.876	27.510.649.287
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.24	29.377.600.876	27.510.649.287
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	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		(28.260.685.072)	(30.701.268.957)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(29.901.081.399)	(4.842.959.316)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		1.640.396.327	(25.858.309.641)
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		8.415.908.391	8.989.540.687
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		558.569.416.650	687.588.527.724

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 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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	208.917.827.377	3.597.394.405
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		208.917.827.377	3.597.394.405
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	140.853.216.857	1.175.816.947
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		68.064.610.520	2.421.577.458
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	837.143.361	71.383.597
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	10.696.260.547	11.893.480.051
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		10.494.160.597	11.552.733.673
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	VI.5	7.848.967.441	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	21.549.956.633	16.671.299.187
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		28.806.569.260	(26.071.818.183)
31	12. Thu nhập khác	VI.7	1.888.034.106	1.371.520.831
32	13. Chi phí khác	VI.8	22.192.567.755	933.103.870
40	14. Lợi nhuận khác		(20.304.533.649)	438.416.961
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		8.502.035.611	(25.633.401.222)
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.9	7.133.885.812	774.718.103
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(127.332.425)	(486.307.527)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		1.495.482.224	(25.921.811.798)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.642.667.658	(25.858.309.641)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(147.185.434)	(63.502.157)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VI.11a	608	(8.921)
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	VI.11b	608	(8.921)

Người lập biểu

VÕ HỒNG AN

Kế toán trưởng

LÊ THUY PHƯƠNG TRÂN

Tp HCM, ngày 29 tháng 12 năm 2023.

Tổng Giám đốc

