

Số: 2320/24/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 03 tháng 5 năm 2024, từ trang 08 đến trang 62, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 V.18a, Công ty mẹ 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 hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất tương ứng;

- Theo thuyết minh báo cáo tài chính mục số VI.2, trong năm, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Mỹ ghi nhận chi phí truy thu tiền thuê đất từ năm 2014 đến năm 2021 với số tiền 5.581.655.282 VND. Tuy nhiên, Công ty chưa điều chỉnh hồi tố lại báo cáo tài chính là chưa tuân thủ theo quy định của chuẩn mực kế toán số 29 – Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 của Bộ Tài chính. Điều này sẽ làm tăng Chi phí quản lý doanh nghiệp – mã số 26 và làm giảm Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế - mã số 50 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 với số tiền tương ứng.

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 2023, 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

- 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 61.286.173.130 VND, lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 với số tiền 99.669.145.919 VND và tại ngày đó, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn với số tiền 379.718.752.259 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 Tập đoàn.

- Và chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến bản thuyết minh báo cáo tài chính mục số V.25, Công ty phân phối lợi nhuận trên báo cáo tài chính (riêng) là chưa phù hợp với chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 5 năm 2024.

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



Nguyễn Thị Bích Diễm

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

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

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

30312
CÓI
ÁCH NH
EM TOÁN
CHU
5.18

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 hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		29.032.358.170	41.483.633.871
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	5.394.718.146	11.135.338.990
111	1. Tiền		394.718.146	11.135.338.990
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.000.000.000	-
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		20.022.081.784	26.534.684.117
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	45.023.233.555	50.728.992.702
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	1.865.020.278	1.865.020.278
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.6a	7.220.509.781	7.067.012.729
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.7	(35.497.586.870)	(35.632.566.592)
140	IV. Hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.615.558.240	3.813.610.764
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8	2.483.996.924	2.812.353.824
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.131.319.861	1.001.015.485
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.18	241.455	241.455
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		516.055.426.532	517.085.782.779
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	V.6b	144.000.000	-
220	II. Tài sản cố định		5.001.305.088	5.449.992.060
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	1.656.145.488	2.104.832.460
222	- Nguyên giá		9.870.305.295	9.870.305.295
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.214.159.807)	(7.765.472.835)
227	2. 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		457.066.749.845	447.218.321.497
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.12	453.404.801.956	443.556.373.608
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.13	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		51.909.427.416	62.398.160.747
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	6.783.437
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.14	3.240.470.337	2.386.265.616
269	3. Lợi thế thương mại	V.15	48.668.957.079	60.005.111.694
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		545.087.784.702	558.569.416.650

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 TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

ĐVT: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		585.421.861.975	529.191.815.774
310	I. Nợ ngắn hạn		408.751.110.429	444.412.370.109
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.16	9.251.532.213	8.938.477.003
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.17	11.496.256.613	10.041.361.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.18	7.092.501.360	8.397.341.482
314	4. Phải trả người lao động	V.19	787.730.739	2.733.401.815
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.20a	54.809.938.423	36.452.474.146
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.21a	141.179.948.342	153.450.831.871
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.22a	172.803.000.000	214.735.000.000
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.23	307.003.413	1.093.533.590
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.24	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.20b	76.339.934.842	76.339.934.842
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.21b	7.130.816.704	8.439.510.823
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.22b	93.200.000.000	-
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		(40.334.077.273)	29.377.600.876
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.25	(40.334.077.273)	29.377.600.876
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		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		(99.669.145.919)	(28.260.685.072)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		(38.380.746.168)	(29.901.081.399)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(61.288.399.751)	1.640.396.327
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		8.088.853.496	8.415.908.391
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		545.087.784.702	558.569.416.650

Tp.HCM, ngày 03 tháng 5 năm 2024.

Người lập biểu

VÕ HỒNG ÂN

Kế toán trưởng

LÊ THỤY PHƯƠNG TRÂN

Tổng Giám đốc

PHẠM HỒNG HẢI

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	2.147.925.609	208.917.827.377
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.147.925.609	208.917.827.377
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	1.660.984.292	140.853.216.857
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		486.941.317	68.064.610.520
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	117.318.928	837.143.361
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	29.586.106.825	10.696.260.547
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		29.586.106.825	10.494.160.597
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng		-	7.848.967.441
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	31.752.080.486	21.549.956.633
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(60.733.927.066)	28.806.569.260
31	12. Thu nhập khác	VI.6	584.624.964	1.888.034.106
32	13. Chi phí khác	VI.7	2.318.130.644	22.192.567.755
40	14. Lợi nhuận khác		(1.733.505.680)	(20.304.533.649)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(62.467.432.746)	8.502.035.611
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.8	-	7.133.885.812
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.9	(854.204.721)	(127.332.425)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(61.613.228.025)	1.495.482.224
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(61.286.173.130)	1.642.667.658
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(327.054.895)	(147.185.434)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VI.11a	(22.699)	608
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	VI.11b	(22.699)	608

Tp.HCM, ngày 03 tháng 5 năm 2024.

Người lập biểu



VÕ HỒNG ÂN

Kế toán trưởng



LÊ THUY PHƯƠNG TRÂN

Tổng Giám đốc



PHẠM HỒNG HẢI