



Số: 2146/25/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 18 tháng 3 năm 2025, từ trang 08 đến trang 61, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

M.S.D.N
K
QU

030
C
C
Đ
N 8 T

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Như thuyết minh báo cáo tài chính V.20a, Công ty CP Địa Ốc 8 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 23.644.604.000 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 (riêng) và báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) tương ứng;
- Theo bản thuyết minh báo cáo tài chính số V.6a, Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương Mại Phước Bình chưa trích lập dự phòng các khoản tạm ứng quá hạn thu hồi với số tiền 4.414.213.000 VND. Nếu Công ty trích lập dự phòng đầy đủ khoản nêu trên sẽ làm cho lợi nhuận sau thuế chưa phân phối - mã số 421 giảm đi với số tiền tương ứng. Đồng thời cũng sẽ ảnh hưởng đến các chỉ tiêu khác (nếu có) trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Như bản thuyết minh báo cáo tài chính mục số VIII.8, Kết quả hoạt động kinh doanh trong năm lỗ với số tiền (22.263.853.599) VND, lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 với số tiền (121.932.999.518) VND, vốn chủ sở hữu âm với số tiền (62.898.684.849) VND và tại ngày đó, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn với số tiền 431.959.867.536 VND. Đồng thời, các khoản phải trả tiền 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.

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 2024, 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2025.

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



(Signature of Nguyễn Thị Tuyết Vân)

Nguyễn Thị Tuyết Vân – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán số 2839-2025-071-1
Chữ ký được ủy quyền

(Signature of Nguyễn Thị Bích Diễm)

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

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

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		21.136.728.065	29.032.358.170
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	2.890.118.883	5.394.718.146
111	1. Tiền		2.890.118.883	394.718.146
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		14.605.474.984	20.022.081.784
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	8.706.568.896	45.023.233.555
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4a	1.249.500.000	1.410.905.040
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	6.778.211.101	7.220.509.781
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.7	(3.993.825.291)	(35.497.586.870)
140	IV. Hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.641.134.198	3.615.558.240
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8	2.483.996.924	2.483.996.924
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.156.895.819	1.131.319.861
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.17	241.455	241.455
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		507.800.034.233	516.055.426.532
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.151.163.448	1.151.163.448
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	144.000.000
220	II. Tài sản cố định		29.054.080	5.001.305.088
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	29.054.080	1.656.145.488
222	- Nguyên giá		4.667.119.138	9.870.305.295
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.638.065.058)	(8.214.159.807)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	3.345.159.600
228	- Nguyên giá		-	3.345.159.600
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	III. Bất động sản đầu tư	V.10	5.371.277.881	926.780.735
231	- Nguyên giá		9.404.260.594	1.707.285.928
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.032.982.713)	(780.505.193)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		460.170.928.273	457.066.749.845
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	454.541.409.627	453.404.801.956
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.12	5.629.518.646	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		41.077.610.551	51.909.427.416
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	-
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.13	3.744.808.087	3.240.470.337
269	3. Lợi thế thương mại	V.14	37.332.802.464	48.668.957.079
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		528.936.762.298	545.087.784.702

281
ING
HIỆM
ÁN V
ÁN
P. H
D. H

026-C
TY
ÁN
C 8
CHÍNH MINH

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		591.835.447.147	585.421.861.975
310	I. Nợ ngắn hạn		453.096.595.601	408.751.110.429
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.15	8.759.280.535	9.251.532.213
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.16	10.073.454.561	11.496.256.613
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.17	143.484.691	7.092.501.360
314	4. Phải trả người lao động	V.18	729.841.116	787.730.739
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.19a	59.683.078.322	54.809.938.423
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.20a	125.668.133.050	141.179.948.342
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.21a	237.394.424.000	172.803.000.000
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	307.003.413
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.22	10.644.899.326	11.023.199.326
330	II. Nợ dài hạn		138.738.851.546	176.670.751.546
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	8.060.816.704	7.130.816.704
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.21b	54.338.100.000	93.200.000.000
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		(62.898.684.849)	(40.334.077.273)
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.23	(62.898.684.849)	(40.334.077.273)
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	22.874.036.041
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		(121.932.999.518)	(99.669.145.919)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(99.669.145.919)	(38.380.746.168)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(22.263.853.599)	(61.288.399.751)
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		7.788.099.519	8.088.853.496
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		528.936.762.298	545.087.784.702

Người lập biểu



VÕ HỒNG ÂN

Kế toán trưởng



LÊ THUY PHƯƠNG TRÂN

Tp.HCM, ngày 18 tháng 3 năm 2025.

Tổng Giám đốc



PHẠM HỒNG HẢI

75 - C
T.Y.
HỮU HẠ
TƯ V
VIỆT
C. CH

M.S.D.
T.Y.
HỮU HẠ
TƯ V
VIỆT
C. CH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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	5.137.611.598	2.147.925.609
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.137.611.598	2.147.925.609
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	1.919.429.656	1.660.984.292
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.218.181.942	486.941.317
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	36.392.064	117.318.928
22	7. Chi phí tài chính		23.209.020.840	29.586.106.825
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		23.209.020.840	29.586.106.825
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng		-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.4	(5.187.392.372)	31.752.080.486
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(14.767.054.462)	(60.733.927.066)
31	12. Thu nhập khác	VI.5	1.749.308.356	584.624.964
32	13. Chi phí khác	VI.6	10.051.199.220	2.318.130.644
40	14. Lợi nhuận khác		(8.301.890.864)	(1.733.505.680)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(23.068.945.326)	(62.467.432.746)
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.7	-	-
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.8	(504.337.750)	(854.204.721)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(22.564.607.576)	(61.613.228.025)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(22.263.853.599)	(61.286.173.130)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(300.753.977)	(327.054.895)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VI.9a	(8.246)	(22.699)
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	VI.9b	(8.246)	(22.699)

Người lập biểu

VÕ HỒNG ÂN

Kế toán trưởng

LÊ THUY PHƯƠNG TRÂN

Tp. HCM, ngày 18 tháng 3 năm 2025.

Tổng Giám đốc



PHẠM HỒNG HẢI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

ĐVT: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		40.447.138.411	8.944.201.164
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(8.470.818.574)	(5.443.296.229)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(6.057.344.613)	(7.152.393.023)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(17.660.131.820)	(13.084.161.316)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.17	-	(7.133.885.812)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		10.468.471.420	2.621.829.974
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(39.997.496.394)	(35.878.234.530)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(21.270.181.570)	(57.125.939.772)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	V.12	(1.967.570.757)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	VI.5	244.174.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		-	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	VI.3	36.392.064	117.318.928
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.687.004.693)	117.318.928
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	V.21	44.244.000.000	126.068.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	V.21	(18.514.476.000)	(74.800.000.000)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.20a-V.23	(5.276.937.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		20.452.587.000	51.268.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)		(2.504.599.263)	(5.740.620.844)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		5.394.718.146	11.135.338.990
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	V.1	2.890.118.883	5.394.718.146

Người lập biểu


VÕ HỒNG ÂN

Kế toán trưởng


LÊ THUY PHƯƠNG TRÂN

Tp. HCM, ngày 18 tháng 3 năm 2025.

Tổng Giám đốc


PHẠM HỒNG HẢI