

Số: 2145/25/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ 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 (riêng) kèm theo của Công ty Cổ phần Địa Ốc 8, được lập ngày 18 tháng 3 năm 2025, từ trang 07 đến trang 56, bao gồm Bảng cân đối kế toán (riêng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (riêng), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (riêng).

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 (riêng) của Công ty 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 (riêng) 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 (riêng) 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 (riêng) 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 (riêng) của Công ty 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 (riêng). 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 (riêng) 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (riêng) 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 Công ty. 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 (riêng).

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.17a, Công ty 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 mục số VIII.8, Kết quả hoạt động kinh doanh trong năm lỗ với số tiền (9.195.109.432) VND, lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 với số tiền (42.165.201.509) VND, và tại ngày đó, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn với số tiền 389.525.913.094 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 Công ty;

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của 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 (riêng) phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) và luồng lưu chuyển tiền tệ (riêng) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập phù hợp với Chuẩn mực, 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 (riêng).

Vấn đề khác

Phạm vi của Báo cáo tài chính (riêng) này chỉ phản ánh tình hình tài chính và các khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc của Công ty Cổ phần Địa ốc 8 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả kinh doanh (riêng), lưu chuyển tiền tệ (riêng) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Việc hợp nhất Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc 8 với các công ty con không thuộc phạm vi của báo cáo này.

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES**



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

Nguyễn Thị Bích Diễm - Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN số: 4721-2024-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (RIÊNG)

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		61.604.515.189	54.729.325.915
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	2.602.032.738	5.358.579.165
111	1. Tiền		2.602.032.738	358.579.165
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	5.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		56.238.186.286	46.590.047.969
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	16.265.924.746	52.582.589.405
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	28.747.586.695	15.294.060.705
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.6a	13.969.000.136	12.800.079.689
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		2.764.296.165	2.780.698.781
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		280.299.241	296.701.857
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	-	-
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		537.345.778.281	539.516.989.223
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		9.446.956	4.968.626.532
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	9.446.956	1.623.466.932
222	- Nguyên giá		4.575.619.138	9.778.805.295
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.566.172.182)	(8.155.338.363)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. 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		350.670.430.434	349.805.270.195
241	1. Chi phí dở sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	350.670.430.434	349.805.270.195
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.2	180.143.459.562	182.665.148.313
251	1. Đầu tư vào công ty con		198.867.500.000	198.867.500.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		300.000.000	300.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(19.024.040.438)	(16.502.351.687)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		598.950.293.470	594.246.315.138

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		589.869.279.829	575.970.192.065
310	I. Nợ ngắn hạn		451.130.428.283	399.299.440.519
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	8.676.853.547	9.151.935.385
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	10.073.454.561	11.496.256.613
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	51.110.031	1.111.177.543
314	4. Phải trả người lao động	V.15	660.257.000	674.081.318
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16a	59.464.023.528	53.057.340.379
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.17a	125.665.406.290	141.175.446.542
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18a	235.894.424.000	171.303.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	307.003.413
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	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.16b	76.339.934.842	76.339.934.842
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.17b	8.060.816.704	7.130.816.704
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.18b	54.338.100.000	93.200.000.000
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.081.013.641	18.276.123.073
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.20	9.081.013.641	18.276.123.073
411	1. Vốn vóp 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
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		(42.165.201.509)	(32.970.092.077)
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(32.970.092.077)	11.266.759.933
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		(9.195.109.432)	(44.236.852.010)
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		598.950.293.470	594.246.315.138

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







VÕ HỒNG ÂN

LÊ THUY PHƯƠNG TRÂN

PHẠM HỒNG HẢI

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (RIÊNG)

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	2.237.925.609
03	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.137.611.598	2.237.925.609
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	576.941.317
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	1.798.552.436	1.359.710.553
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	25.599.161.646	33.815.623.580
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		23.077.472.895	29.544.599.976
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	(18.271.967.152)	11.523.871.043
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.310.460.116)	(43.402.842.753)
31	11. Thu nhập khác	VI.6	1.749.308.356	584.524.852
32	12. Chi phí khác	VI.7	8.633.957.672	1.418.534.109
40	13. Lợi nhuận khác		(6.884.649.316)	(834.009.257)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(9.195.109.432)	(44.236.852.010)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.8	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(9.195.109.432)	(44.236.852.010)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VI.9	-	-
80	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	VI.9	-	-

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







VÕ HỒNG ÂN

LÊ THUY PHƯƠNG TRÂN

PHẠM HỒNG HAI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (RIÊNG)

(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		40.767.138.411	9.264.201.164
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(8.074.819.843)	(4.803.808.167)
03	3. Tiền trả cho người lao động		(5.117.608.625)	(6.231.875.259)
04	4. Tiền chi trả lãi vay	VI.4-V.16a	(17.660.131.820)	(13.084.161.316)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	V.14	-	(7.133.885.812)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		10.340.411.278	1.949.666.852
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(30.291.026.879)	(33.161.029.412)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(10.036.037.478)	(53.200.891.950)
	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		-	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	VI.6	244.174.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	V.5	(13.453.525.990)	(2.372.000.000)
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	V.6a-VI.3	36.256.041	117.173.898
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(13.173.095.949)	(2.254.826.102)
	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.19	44.244.000.000	124.568.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	V.19	(18.514.476.000)	(74.800.000.000)
35	5. Tiền trả nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.17a-V.20	(5.276.937.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		20.452.587.000	49.768.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)		(2.756.546.427)	(5.687.718.052)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		5.358.579.165	11.046.297.217
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	2.602.032.738	5.358.579.165

Người lập biểu



VÕ HỒNG ÂN

Kế toán trưởng



LÊ THUY PHƯƠNG TRÂN

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

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM HỒNG HẢI