

Số: 2225A/23/BCKT/AUD-VVALUES



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **QUY 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 30 tháng 3 năm 2023, từ trang 07 đến trang 56, bao gồm Bảng cân đối kế toán (riêng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 kết 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 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 (riêng), Kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng).

### Ý kiến của kiểm toán viên

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”, xét trên khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính (riêng) phản ánh trung thực và hợp lý, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 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 379.190.986.771 VND. Đồng thời, phát sinh 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 (riêng) 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.

Ý kiến chấp nhận toàn phần nêu trên không liên quan vấn đề này.

### 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 2022 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 2022 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 30 tháng 3 năm 2022

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



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

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

### Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (RIÊNG)

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	<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>64.905.186.634</b>	<b>295.996.843.216</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	11.046.297.217	2.577.002.067
111	1. Tiền		11.046.297.217	2.577.002.067
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		<b>50.840.569.647</b>	<b>287.698.037.047</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	58.509.348.552	69.816.693.594
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4a	2.506.225.000	230.562.253.925
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.5	12.922.060.705	10.994.255.705
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.6	12.535.501.982	18.432.313.415
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.7	(35.632.566.592)	(42.107.479.592)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	IV. Hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		<b>3.018.319.770</b>	<b>5.721.804.102</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8a	2.812.353.824	5.661.321.265
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		205.965.946	60.482.837
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.15	-	-
200	<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>534.581.857.643</b>	<b>411.827.562.946</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		<b>1.007.163.448</b>	<b>1.007.163.448</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	V.4b	1.007.163.448	1.007.163.448
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	II. Tài sản cố định		<b>5.404.242.072</b>	<b>5.856.597.512</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	2.059.082.472	2.511.437.912
222	- Nguyên giá		9.778.805.295	9.739.714.386
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.719.722.823)	(7.228.276.474)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. 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	<b>1.012.145.027</b>	<b>1.097.509.319</b>
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		<b>340.222.135.179</b>	<b>215.024.447.123</b>
241	1. Chi phí dở sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.12	340.222.135.179	215.024.447.123
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.2	<b>186.936.171.917</b>	<b>188.681.845.544</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		198.867.500.000	199.976.511.500
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 (*)		(12.231.328.083)	(11.594.665.956)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		-	160.000.000
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.8b	-	160.000.000
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>599.487.044.277</b>	<b>707.824.406.162</b>

0303  
C  
TRÁCH  
KIỂM T  
CH  
TNS

0303  
47702  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐI A ỐC 8  
TỔNG QUẢN LÝ  
HỒ CHÍ MINH

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 giữa niên độ (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

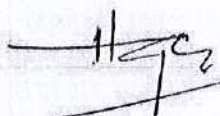
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>528.875.619.070</b>	<b>650.705.231.578</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>444.096.173.405</b>	<b>539.345.785.913</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	8.838.932.015	8.881.982.801
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.14	10.041.361.000	90.038.961.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.15	8.365.200.238	1.116.499.944
314	4. Phải trả người lao động	V.16	2.658.995.519	487.941.120
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17a	36.411.869.970	34.640.280.600
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	1.549.968.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.18a	153.381.331.871	269.876.121.096
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.19	214.735.000.000	122.095.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.20	1.093.533.590	1.123.315.910
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.21	8.569.949.202	9.535.715.442
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>84.779.445.665</b>	<b>111.359.445.665</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	V.17b	76.339.934.842	76.339.934.842
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.18b	8.439.510.823	8.469.510.823
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		-	26.550.000.000
400	<b>B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>70.611.425.207</b>	<b>57.119.174.584</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.22	<b>70.611.425.207</b>	<b>57.119.174.584</b>
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		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		21.389.047.650	7.896.797.027
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		7.896.797.027	23.652.076.835
421a				
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		13.492.250.623	(15.755.279.808)
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>599.487.044.277</b>	<b>707.824.406.162</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



VÕ HỒNG ÂN



LÊ THỤY PHƯƠNG TRÂN



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 (Riêng)

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (RIÊNG)

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

DVT: 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	209.297.827.377	4.309.564.405
03	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		209.297.827.377	4.309.564.405
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	141.233.216.857	1.901.948.292
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		68.064.610.520	2.407.616.113
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	1.905.252.885	960.023.501
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	12.199.332.808	15.205.454.601
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		11.562.670.681	12.433.170.589
24	8. Chi phí bán hàng	VI.5	7.848.967.441	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	8.245.156.286	3.281.761.570
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		41.676.406.870	(15.119.576.557)
31	11. Thu nhập khác	VI.7	1.129.189.144	1.024.881.412
32	12. Chi phí khác	VI.8	22.179.459.579	908.103.870
40	13. Lợi nhuận khác		(21.050.270.435)	116.777.542
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		20.626.136.435	(15.002.799.015)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.9	7.133.885.812	752.480.793
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		13.492.250.623	(15.755.279.808)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VI.10a	3.998	(5.835)
80	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	VI.10b	3.998	(5.835)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023.

Người lập biểu

VÕ HỒNG ÂN

Kế toán trưởng

LÊ THUY PHƯƠNG TRÂN



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 lưu chuyển tiền tệ (riêng)

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

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (RIÊNG)

(Theo phương pháp trực tiếp)

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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		166.545.969.961	90.760.364.169
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		-28.722.088.702	(54.115.618.873)
03	3. Tiền trả cho người lao động		-5.383.607.895	(6.282.394.798)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		-13.684.535.302	(10.800.197.683)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	V.15	-	(1.077.512.078)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		42.111.643.068	31.168.825.433
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-148.322.042.480	(47.865.518.648)
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		<i>12.545.338.650</i>	<i>1.787.947.522</i>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
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		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	V.5	-13.927.805.000	(44.740.856.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.5	12.000.000.000	43.000.000.000
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	V.2	1.109.011.500	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		-	-
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		<i>-818.793.500</i>	<i>(1.740.856.000)</i>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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	178.687.750.000	107.240.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	V.19	-181.945.000.000	(107.270.000.000)
35	5. Tiền trả nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>-3.257.250.000</i>	<i>(30.000.000)</i>
50	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>		<i>8.469.295.150</i>	<i>17.091.522</i>
60	<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>		<i>2.577.002.067</i>	<i>2.559.910.545</i>
61	<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
70	<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</i>	V.1	<i>11.046.297.217</i>	<i>2.577.002.067</i>

Người lập biểu

VÕ HỒNG ÂN

Kế toán trưởng

LÊ THUY PHƯƠNG TRÂN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023.

