

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 21 tháng 7 năm 2015



Nguyễn Duy Vũ
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

MỤC LỤC

Trang

1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN 04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 06 - 07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 08 - 08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 09 - 09
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 10 - 30

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 ("Công ty") là Công ty cổ phần, được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng và Kinh doanh Nhà Căn Giờ theo Quyết định số 6183/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003772 ngày 26 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 30 tháng 9 năm 2013, do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp.

Vốn điều lệ: 27.000.000.000 đồng

Trong đó:

Vốn Nhà nước: 13.770.000.000 đồng

Vốn các cổ đông khác: 13.230.000.000 đồng

Công ty có trụ sở chính đặt tại 849 đường Tạ Quang Bửu, Phường 5, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh.

Công ty có các chi nhánh sau:

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 - Xí nghiệp 1;
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 - Xí nghiệp xây lắp;
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 - Sàn Giao dịch bất động sản Địa ốc Số 8;
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 - Xí nghiệp Tư vấn xây dựng.

HOẠT ĐỘNG CHÍNH CỦA CÔNG TY

- Quản lý kinh doanh nhà, cho thuê kho bãi;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng nhà các loại;
- Khoan thăm dò khai thác và quản lý các công trình giếng công nghiệp phục vụ nước sinh hoạt;
- Xây dựng công nghiệp, thi công đường dây điện trung và hạ thế 35kV;
- Xây dựng công trình giao thông, thủy lợi;
- Đại lý kinh doanh xăng dầu;
- Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng;
- Sản lắp mặt bằng;
- Sàn giao dịch bất động sản, định giá bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Phá dỡ.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu thuần	81.821.247.281	84.208.486.332
- Lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh	5.693.746.106	3.623.532.241

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ

Không có sự kiện trọng yếu phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2013 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các Thành viên Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm soát và Ban tổng Giám đốc của Công ty trong năm tài chính và tại ngày lập báo cáo tài chính bao gồm:

Hội Đồng Quản Trị

Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thanh	Thành viên
Ông Lê Thái Bình	Thành viên
Ông Vĩnh Đạt	Thành viên
Ông Lê Hữu Tài	Thành viên
Bà Phạm Thanh Thúy	Thư ký

Ban Kiểm Soát

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Đức Minh	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Kiểm soát viên
Bà Lê Thị Hồng Nhung	Kiểm soát viên

Ban Điều Hành

Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Thanh	Tổng Giám đốc
Ông Lê Thái Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Phi Khanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vĩnh Đạt	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Thanh.

KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư Vấn Tài Chính Toàn Cầu (GAFC) được chỉ định thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban điều hành Công ty phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Thiết kế và áp dụng hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả trong việc lập các báo cáo tài chính phù hợp nhằm giảm thiểu các sai sót và gian lận.

Ban Điều hành đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính, các sổ sách kế toán thích hợp được lưu trữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế Độ Kế toán Doanh Nghiệp Việt Nam hiện hành.

Ban điều hành Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

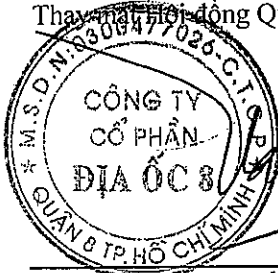
Chúng tôi khẳng định rằng, báo cáo tài chính đã được lập, trình bày trung thực và hợp lý tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trên các khía cạnh trọng yếu và theo đúng các chuẩn mực, các chế độ kế toán được chấp nhận và các quy định có liên quan tại Việt Nam.

Chúng tôi cam kết rằng, Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh như hiện tại và thực hiện các kế hoạch phát triển kinh doanh của mình trong các năm tới.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, các thành viên Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt các báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt nam và các quy định có liên quan tại Việt Nam.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2014
Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành



NGUYỄN THỊ THÚY HẰNG
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

NGUYỄN THỊ THANH
Tổng Giám đốc



Enhance your values

GLOBAL AUDITING

Indochina Park Tower Bldg, R. 14B05 -14th Floor,
04 Nguyen Dinh Chieu Street, Dist 1, HCMC, Vietnam
Tel: (84-8) 62 998 263/64 - Fax: (84-8) 62 998 267
www.globalauditing.com - Email: info@globalauditing.com

Số : 20140415001

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8 CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 21 tháng 3 năm 2014, được trình bày từ trang 06 đến trang 30 kèm theo.

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 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Cơ sở ý kiến Kiểm toán

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán của 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 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. 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 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 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.

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 ngoại trừ

Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty đã được kiểm toán bởi cơ quan Kiểm toán Nhà nước. Do đó các thông tin số liệu so sánh trong báo cáo tài chính đính kèm đã điều chỉnh theo kết quả của cơ quan này. Tuy nhiên, về khoản mục vốn và phân phối lợi nhuận Công ty đã phân phối lại theo điều lệ của Công ty.

Như đã nêu tại mục 3 phần V của thuyết minh báo cáo tài chính về khoản mục hàng tồn kho: Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đầu tư dự án chung cư cao tầng khu đô thị An Phú -An Khánh, Quận 2, chi phí chuẩn bị đầu tư đã thực hiện với số tiền: **3.100.212.702 VND**. Dự án không thực hiện do bên chuyên nhượng không thực hiện được công tác bồi thường giải tỏa và chuyển đổi bằng dự án xây dựng chung cư cao tầng khu D- Khu đô thị An Phú- An Khánh, Quận 2. chi phí của khoản đầu tư này chưa được ghi nhận như một khoản tổn thất trong kỳ; và dự án khu nhà ở Tạ Quang Bửu, Phường 5, Quận 8 ghi nhận tại chi phí sản xuất kinh doanh dở dang số tiền: **âm 2.554.821.274 VND** chưa được điều chỉnh phù hợp.

Ý kiến kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ những ảnh hưởng đến báo cáo tài chính vì lý do nêu trên, báo cáo tài chính đã 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 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý đến người đọc rằng: Báo cáo tài chính của Công ty không bao gồm số liệu của Công ty đã đầu tư vào khoản đầu tư tài chính dài hạn.



NGUYỄN DUY VŨ

Tổng Giám đốc

Chứng nhận đăng ký hành nghề

Kiểm toán số: 1562-2013-205-1

Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2014

TRẦN MINH TUẤN

Kiểm Toán Viên Phụ Trách

Chứng nhận đăng ký hành nghề

Kiểm toán số: 1352-2013-205-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Bảng cân đối kế toán

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		179.568.729.646	151.822.183.290
Tiền & các khoản tương đương tiền	110		12.383.409.049	6.691.378.735
Tiền	111	V.1	11.383.409.049	691.378.735
Các khoản tương đương tiền	112	V.1	1.000.000.000	6.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		34.555.981.190	42.994.926.050
Phải thu của khách hàng	131	V.2.1	30.613.215.258	37.693.197.504
Trả trước cho người bán	132	V.2.2	2.306.178.783	3.152.706.086
Các khoản phải thu khác	135	V.2.3	1.636.587.149	2.149.022.460
Hàng tồn kho	140		114.794.635.028	97.839.913.706
Hàng tồn kho	141	V.3	114.794.635.028	97.839.913.706
Tài sản ngắn hạn khác	150		17.834.704.379	4.295.964.799
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.4.1	2.838.644.239	-
Tài sản ngắn hạn khác	158		14.996.060.140	4.295.964.799
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		9.127.417.208	10.148.317.795
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220		5.739.294.995	6.221.461.361
TSCĐ hữu hình	221	V.5	3.347.505.881	3.661.486.165
Nguyên giá	222		7.350.599.786	7.776.581.573
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(4.003.093.905)	(4.115.095.408)
TSCĐ vô hình	227	V.6	2.391.789.114	2.559.975.196
Nguyên giá	228		3.345.159.600	3.362.813.500
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(953.370.486)	(802.838.304)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		3.000.000.000	3.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	258	V.7	3.300.000.000	3.300.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		(300.000.000)	(300.000.000)
Tài sản dài hạn khác	260		388.122.213	926.856.434
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.8	388.122.213	926.856.434
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		188.696.146.854	161.970.501.085

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Bảng cân đối kế toán

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
NGUỒN VỐN				
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		41.164.985.412	51.132.373.403
Vốn chủ sở hữu	410	V.15	41.164.985.412	51.132.373.403
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		27.000.000.000	27.000.000.000
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	9.026.583.289
Quỹ đầu tư phát triển	417		6.158.395.342	5.779.502.524
Quỹ dự phòng tài chính	418		3.656.346.657	3.530.049.051
Lợi nhuận chưa phân phối	420		4.350.243.413	5.796.238.539
Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		188.696.146.854	161.970.501.085
CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CĐKT	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM

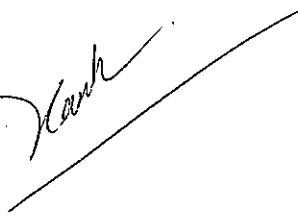

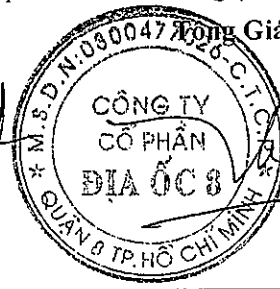
Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Trưởng Giám đốc

VÕ THỊ HỒNG PHI

VĨNH ĐẠT

NGUYỄN THỊ THANH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tiền tệ: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1. Tổng doanh thu	01	VI.1	82.187.393.645	84.795.378.991
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	366.146.364	586.892.659
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.3	81.821.247.281	84.208.486.332
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	62.532.487.279	61.933.832.841
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		19.288.760.002	22.274.653.491
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	560.390.284	1.867.699.604
7. Chi phí tài chính	22		-	-
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.6	580.901.390	552.127.244
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	13.574.502.790	19.966.693.610
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		5.693.746.106	3.623.532.241
11. Thu nhập khác	31	VI.8	434.058.891	9.560.801.554
12. Chi phí khác	32	VI.9	1.137.199.371	864.170.721
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(703.140.480)	8.696.630.833
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		4.990.605.626	12.320.163.074
15. Chi phí Thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	1.078.404.360	2.715.472.885
16. Chi phí Thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	538.734.221	280.298.384
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		3.373.467.045	9.324.391.805
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	V.15.5	1.249	3.453

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2014

Người lập biểu



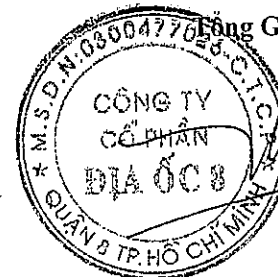
VÕ THỊ HỒNG PHI

Kế toán trưởng



VĨNH ĐẠT

Ông Giám đốc



NGUYỄN THỊ THANH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tiền tệ: VND

CHỈ TIÊU	MS	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
I - LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD			
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	81.246.839.487	61.694.322.564
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02	(24.632.028.282)	(8.861.388.499)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(13.256.651.097)	(12.729.959.083)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	-	-
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	05	(3.083.132.938)	(4.403.584.486)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	18.304.421.210	64.565.594.951
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(49.645.247.094)	(107.789.442.613)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD	20	8.934.201.286	(7.524.457.166)
II - LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác.	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	700.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	638.516.403	1.319.363.206
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.338.516.403	1.319.363.206
III - LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(154.595.000)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4.426.092.375)	(4.543.952.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(4.580.687.375)	(4.543.952.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	5.692.030.314	(10.749.045.960)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	6.691.378.735	17.440.424.695
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	12.383.409.049	6.691.378.735

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

VŨ THỊ HỒNG PHI

VĨNH ĐẠT

NGUYỄN THỊ THANH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1, Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 ("Công ty") là Công ty cổ phần, được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng và Kinh doanh Nhà Căn Giò theo Quyết định số 6183/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003772 ngày 26 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 30 tháng 9 năm 2013, do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp.

Công ty có trụ sở chính đặt tại 849 đường Tạ Quang Bửu, Phường 5, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh.

Công ty có các chi nhánh sau:

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 - Xí nghiệp 1;
Địa chỉ: Khu phố Phong Thạnh, Thị trấn Cần Thạnh, Huyện Cần Giờ, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 - Xí nghiệp xây lắp;
Địa chỉ: 849 Tạ Quang Bửu, Phường 5, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 - Sàn Giao dịch bất động sản Địa ốc Số 8;
Địa chỉ: 849 Tạ Quang Bửu, Phường 5, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 - Xí nghiệp Tư vấn xây dựng.
Địa chỉ: 849 Tạ Quang Bửu, Phường 5, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là : 27.000.000.000 VND

2, Ngành nghề kinh doanh:

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300477026 như sau:

- Quản lý kinh doanh nhà, cho thuê kho bãi;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng nhà các loại;
- Khoan thăm dò khai thác và quản lý các công trình giếng công nghiệp phục vụ nước sinh hoạt;
- Xây dựng công nghiệp, thi công đường dây điện trung và hạ thế 35kV;
- Xây dựng công trình giao thông, thủy lợi;
- Đại lý kinh doanh xăng dầu;
- Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng;
- San lấp mặt bằng;
- Sàn giao dịch bất động sản, định giá bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Phá dỡ.

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1, Kỳ kế toán năm:

Năm tài chính của công ty: từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2, Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

Đơn vị sử dụng Đồng Việt Nam trong hạch toán kế toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1, **Chế độ kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam.

2, **Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Chế độ kế toán áp dụng: Doanh nghiệp thực hiện công tác kế toán theo Hệ thống Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài Chính và Thông tư Số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC.

Vì vậy, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về hệ thống Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và chế độ Kế toán Việt Nam.

3, **Hình thức sổ kế toán áp dụng:** Chứng từ ghi sổ

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP

1. **Nguyên tắc xác định các khoản tiền:**

Nguyên tắc xác định các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán:

- Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ.

- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng đang giao dịch giao dịch tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán.

- Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ trong giai đoạn hoạt động sản xuất kinh doanh được kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

2. **Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho:**

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

- Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Nhập trước xuất trước

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kê khai thường xuyên

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

- Cuối kỳ kế toán năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

- Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho với giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

- Tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong năm.

- Trong kỳ đơn vị chưa tiến hành trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ:

- Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

- Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được tính vào giá trị tài sản, chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi (lỗ) nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được thể hiện theo nguyên giá. Nguyên giá này bao gồm chi phí xây dựng, giá trị máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang không được tính khấu hao cho đến khi các tài sản có liên quan được hoàn thành và đưa vào sử dụng.

Phương pháp khấu hao TSCĐ:

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao áp dụng theo thời gian quy định tại thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài Chính, cụ thể:

Loại TSCĐ	Thời gian (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Tài sản cố định khác	03 - 07

4. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay (CPĐV) và chi phí khác;

- Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ khi phát sinh;

- Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó. Các chi phí đi vay được vốn hóa khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

5. Kế toán các khoản đầu tư tài chính;

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác:

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn ước tính vào thời điểm cuối năm tài chính.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn:

- Cuối kỳ kế toán năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

- Số dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán đầu tư lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

7. Quỹ tiền lương phải trả công nhân viên

Công ty trích quỹ tiền lương phải trả nhân viên trong năm căn cứ vào Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Địa Ốc 8 số 09/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 01 năm 2013, theo đó việc trích tổng quỹ lương như sau:

- Chi tiêu tính đơn giá: Tổng doanh thu trừ tổng chi phí chưa có lương.
- Đơn giá tiền lương: 570 đ/1.000đ
- Quỹ lương = (Tổng doanh thu - tổng chi phí chưa lương) x 0,570

Quỹ lương chuyên trách Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc công ty năm 2013 là 903.890.340 đồng.

8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu;
- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của năm trước;
- Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: theo Điều lệ của Công ty.

9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu:

9.1. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành;
- Xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

9.2. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính:

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

9.3. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, chi phí hợp đồng xây dựng;

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch:

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện:

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không có bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

11. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm;

Các báo cáo thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định thuế đối với các nghiệp vụ khác nhau có thể được hiểu theo nhiều cách khác nhau, do vậy, các số liệu thuế thể hiện trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

- Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng tại ngày cuối kỳ. Thu nhập chịu thuế chênh lệch với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

- Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ được áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

12. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận:

Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi ước tính vào thời điểm cuối năm tài chính.

Lập dự phòng phải thu khó đòi:

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ 1 năm trở lên doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng chưa thu được nợ và các khoản nợ dưới 1 năm nhưng con nợ có dấu hiệu không trả được nợ. Tăng hoặc giảm khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được tính vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

Ghi nhận các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác:

Nợ phải trả được ghi nhận khi có đủ điều kiện chắc chắn là doanh nghiệp sẽ phải dùng một lượng tiền chi ra để trang trải cho những nghĩa vụ hiện tại và khoản nợ phải trả đó phải xác định một cách đáng tin cậy.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

13. Công cụ tài chính

Công cụ tài chính - Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm: tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn và phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm vay, các khoản phải trả người bán, chi phí trả trước, phải trả khác.

Công cụ tài chính - Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Công cụ tài chính - Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

14. Các bên liên quan:

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	78.650.455	100.774.830
Tiền gửi ngân hàng	11.304.758.594	590.603.905
Các khoản tương đương tiền	1.000.000.000	6.000.000.000
Tổng cộng	12.383.409.049	6.691.378.735

2. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
2.1. Phải thu khách hàng	30.613.215.258	37.693.197.504
Phải thu tiền kinh doanh nhà	21.884.596.368	27.845.412.187
Phải thu tiền xây dựng các công trình	8.723.698.890	9.844.963.317
Phải thu của khách hàng khác	4.920.000	2.822.000
2.2. Trả trước cho người bán	2.306.178.783	3.152.706.086
Ban Bồi Thường Giải phóng Mặt bằng Quận 8	935.674.321	935.674.321
Công ty TNHH Dịch vụ Văn Minh	572.000.000	-
Công ty CP XD Phước Thành	456.300.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Điện Sài Gòn	-	993.600.000
Công ty Phát triển và Kinh Doanh Nhà	-	964.077.788
Công ty TNHH MTV TK và XD Miền Nhiệt Đới	159.316.200	-
Nhà cung cấp khác	182.888.262	259.353.977
2.3. Các khoản phải thu khác	1.636.587.149	2.149.022.460
Phải thu về cổ phần hóa	3.800.000	3.800.000
Tiền vay và lãi vay	-	1.320.921.171
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	392.000.000	560.000.000
Chung cư A1 khu B Bông Sao	495.493.800	180.000.000
Chung cư lô F khu Tạ Quang Bửu	108.033.000	-
Phải trả người lao động	527.839.771	-
Các khoản phải thu khác	109.420.578	84.301.289
Tổng cộng các khoản phải thu ngắn hạn	34.555.981.190	42.994.926.050
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Giá trị thuần của phải thu và phải thu khác	34.555.981.190	42.994.926.050

3. Hàng tồn kho

	Cuối năm	Đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	53.102.649	55.349.228
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (#)	112.521.116.012	84.220.909.944
Thành phẩm	2.220.416.367	13.563.654.534
Cộng giá gốc hàng tồn kho	114.794.635.028	97.839.913.706
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được	114.794.635.028	97.839.913.706

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**(#) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Dự án chung cư 20 tầng khu B An Phú An Khánh (*)	55.071.588.702	3.100.212.702
Dự án chung cư khu Bông Sao	58.724.774.360	70.874.093.655
Dự án khu nhà ở TQB P5 (**)	(2.554.821.274)	8.489.202.001
Các dự án và công trình khác	1.279.574.224	1.757.401.586
Tổng cộng	112.521.116.012	84.220.909.944

(*) Chung cư 20 tầng Khu B An Phú, An Khánh: Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đầu tư dự án chung cư cao tầng khu đô thị An Phú -An Khánh, Quận 2, chi phí chuẩn bị đầu tư đã thực hiện với số tiền: **3.100.212.702 VND**. Dự án không thực hiện do bên chuyển nhượng không thực hiện được công tác bồi thường giải tỏa và chuyển đổi bằng dự án xây dựng chung cư cao tầng khu D- Khu đô thị An Phú- An Khánh, Quận 2. chi phí của khoản đầu tư này chưa được ghi nhận như một khoản tổn thất trong kỳ.

(**) Dự án khu nhà ở Tạ Quang Bửu, Phường 5, Quận 8 ghi nhận tại chi phí sản xuất kinh doanh dở dang số tiền: **âm 2.554.821.274 VND**, chưa được điều chỉnh phù hợp.

4. Tài sản ngắn hạn khác**4.1. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ	2.838.644.239	-
Tổng cộng	2.838.644.239	-

4.2. Tài sản ngắn hạn khác

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Tạm ứng (*)	1.546.270.254	4.295.964.799
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn (**)	13.449.789.886	-
Tổng cộng	14.996.060.140	4.295.964.799

(*) Chủ yếu là các khoản tạm ứng của các đội thi công công trình, chi tiết như sau:

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Nguyễn Văn Hưng	800.000.000	543.000.000
Tô Văn Dũng	636.170.400	-
Đoàn Mạnh Hưng	-	1.959.150.000
Nguyễn Đăng Trâm	-	1.600.268.804
Đối tượng khác	110.099.854	193.545.995
Tổng cộng	1.546.270.254	4.295.964.799

() Các khoản ký cược, ký quỹ ngắn hạn là các khoản ký quỹ bảo đảm thực hiện công trình:**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Nhà máy điện gió tỉnh Bạc Liêu	7.919.590.000	-
San lấp mặt bằng nhà máy chế biến gỗ Kiên Giang	3.290.199.886	-
Xây dựng trường quân sự địa phương tỉnh Trà Vinh	1.000.000.000	-
Các công trình khác	1.240.000.000	-
Tổng cộng	13.449.789.886	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**5. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, Vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	5.676.161.302	37.419.720	1.464.827.184	598.173.367	7.776.581.573
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	425.981.787	425.981.787
Giảm khác (*)	-	-	-	425.981.787	425.981.787
Số dư cuối năm	5.676.161.302	37.419.720	1.464.827.184	172.191.580	7.350.599.786

HAO MÒN LŨY KẾ

Số dư đầu năm	2.381.476.109	37.419.720	1.152.057.516	544.142.063	4.115.095.408
Tăng trong năm	186.356.580	-	73.592.400	14.699.638	274.648.618
Khấu hao	186.356.580	-	73.592.400	14.699.638	274.648.618
Giảm trong năm	-	-	-	386.650.121	386.650.121
Giảm khác (*)	-	-	-	386.650.121	386.650.121
Số dư cuối năm	2.567.832.689	37.419.720	1.225.649.916	172.191.580	4.003.093.905

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Số dư đầu năm	3.294.685.193	-	312.769.668	54.031.304	3.661.486.165
Số dư cuối năm	3.108.328.613	-	239.177.268	-	3.347.505.881

(*) Giảm tài sản cố định theo quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013.
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.262.859.084 đồng.

6. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	3.345.159.600	17.653.900	3.362.813.500
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	17.653.900	17.653.900
Giảm khác (*)	-	17.653.900	17.653.900
Số dư cuối năm	3.345.159.600	-	3.345.159.600

HAO MÒN LŨY KẾ

Số dư đầu năm	802.838.304	-	802.838.304
Tăng trong năm	150.532.182	-	150.532.182
Khấu hao	150.532.182	-	150.532.182
Giảm trong năm	-	-	-
Giảm khác (*)	-	-	-
Số dư cuối năm	953.370.486	-	953.370.486

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Số dư đầu năm	2.542.321.296	17.653.900	2.559.975.196
Số dư cuối năm	2.391.789.114	-	2.391.789.114

(*) Giảm tài sản cố định theo quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**7. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Là khoản tiền mua cổ phiếu của các Công ty, chi tiết như sau:

Tên công ty	Cuối năm		Đầu năm	
	Số lượng (cổ phần)	Giá trị	Số lượng (cổ phần)	Giá trị
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sài Gòn (*)	20.000	2.000.000.000	20.000	2.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Điện Sài Gòn	10.000	1.000.000.000	10.000	1.000.000.000
Công ty CP Dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn	3.000	300.000.000	3.000	300.000.000
Tổng cộng	33.000	3.300.000.000	33.000	3.300.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn- Cty CP DV ĐO Sài Gòn		(300.000.000)		(300.000.000)
Giá trị thuần có thể thực hiện được		3.000.000.000		3.000.000.000

8. Tài sản dài hạn khác

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại 25% (*)	383.613.123	843.508.317
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 2%	4.509.090	83.348.117
Tổng cộng	388.122.213	926.856.434

(*) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tương ứng với các khoản trích trước như sau:

- Chi phí Khu Tà Quang Bửu P5: xác lập chủ quyền nhà lô A, B, D	62.254.623
- Chi phí lập thủ tục cấp giấy tờ nhà CC lô F TQB	70.449.409
- Chi phí lập thủ tục cấp giấy tờ nhà CC A1	250.909.091
- Xí nghiệp 1	4.509.090
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	388.122.213

9. Các khoản phải trả thương mại**9.1. Phải trả người bán**

	Cuối năm	Đầu năm
Công ty Xây dựng và Kinh doanh Nhà	56.231.220.320	190.380.000
Công ty Cổ phần Him Lam	363.055.000	-
Người mua trả tiền trước	65.175.194	241.225.812
Tổng cộng	56.659.450.514	431.605.812

9.2. Khách hàng ứng trước

	Cuối năm	Đầu năm
Khách hàng ứng trước tiền phải thu kinh doanh nhà	112.423.400	70.961.000
Khách hàng ứng trước tiền xây dựng công trình	32.000.000	2.535.401.114
Tổng cộng	144.423.400	2.606.362.114

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	2.290.786.216
Thuế thu nhập doanh nghiệp	490.697.907	2.495.426.485
Thuế thu nhập cá nhân	89.956.567	18.174.238
Tổng cộng	580.654.474	4.804.386.939

11. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các khoản trích trước chi phí làm giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở cho các khách hàng và chi phí đền bù giải tỏa dự án Tạ Quang Bửu.

	Cuối năm	Đầu năm
CP đền bù giải tỏa Dự án Tạ Quang Bửu	59.590.001.912	59.590.001.912
Chung cư lô F khu Tạ Quang Bửu	7.527.246.127	8.757.454.000
Chi phí lập thủ tục cấp giấy tờ nhà chung cư A1 Khu C2 Cần Thạnh	1.003.636.364	1.329.090.909
Trung tâm hành chính rừng phòng hộ Cần Giờ	⁴ 368.508.179	236.632.659
Chi phí trung tâm kỹ thuật 3	-	3.948.690.509
Chi phí lập thủ tục cấp giấy tờ nhà khu 2F Mễ Cốc	-	389.343.577
Tổng cộng	68.489.392.582	74.298.499.264

12. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả các đội thi công	12.182.562.740	12.228.330.779
Công ty Cổ phần Him Lam	6.229.020.000	6.229.020.000
Cổ tức chưa chi trả cho cổ đông	1.922.037.125	2.754.000.000
Tài sản thừa chờ xử lý	-	329.603.969
Phải trả cổ phần hóa	-	8.618.000
Các khoản phải trả phải nộp khác	813.571.880	662.306.982
Tổng cộng	21.147.191.745	22.211.879.730

13. Phải trả dài hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Nhận ký quỹ của Công ty Cổ phần Địa Ốc 7	1.000.000.000	1.000.000.000
Nhận ký quỹ của Công ty CP đào tạo GD Liên Minh	84.000.000	84.000.000
Nhận ký quỹ MB khu A Bùi Minh Trực P6 Quận 8	54.000.000	-
Nhận tiền ký quỹ thuê bãi DNTN Phú Hòa Khang	24.000.000	-
Phải trả dài hạn khác	-	19.800.000
Tổng cộng	1.162.000.000	1.103.800.000

14. Doanh thu chưa thực hiện

Đây là khoản nhận ứng trước tiền chuyển nhượng Bất động sản của các dự án của khách hàng.

	Cuối năm	Đầu năm
Khu C Bông Sao	533.089.541	4.167.405.859
Dự án khác	159.316.200	-
Tổng cộng	692.405.741	4.167.405.859

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

15. Vốn chủ sở hữu

15.1. Thông tin về chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 số 0300477026 ngày 30 tháng 9 năm 2013 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Chi tiết phần vốn góp của các thành viên như sau:

Danh sách cổ đông sáng lập	Loại cổ phần	Số lượng cổ phần	Mệnh giá cổ phần	Giá trị cổ phần (VNĐ)	Tỷ lệ
Vốn Nhà nước	Phổ thông	918.000	10.000	9.180.000.000	51,00%
Chu An Định	Phổ thông	96.860	10.000	968.600.000	5,38%
Hà Thanh Vân	Phổ thông	15.570	10.000	155.700.000	0,87%
73 cổ đông khác	Phổ thông	769.570	10.000	7.695.700.000	42,75%
Tổng cộng		1.800.000	10.000	18.000.000.000	100,00%

15.2. Tình hình sở hữu cổ phần của các cổ đông đến ngày 31 tháng 12 năm 2013

Tên Cổ đông	Số lượng cổ phần	Mệnh giá cổ phần	Giá trị vốn cổ phần đã góp (VNĐ)	Tỷ lệ
Vốn Nhà nước	1.377.000	10.000	13.770.000.000	51,00%
Nguyễn Thị Thúy Hằng	347.190	10.000	3.471.900.000	12,86%
Phạm Thị Hồng Hạnh	276.215	10.000	2.762.150.000	10,23%
83 cổ đông khác	699.595	10.000	6.995.950.000	25,91%
Tổng cộng	2.700.000	10.000	27.000.000.000	100,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

15.3. Tình hình biến động vốn chủ sở hữu trong năm:

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	27.000.000.000	9.026.583.289	4.301.773.564	3.051.298.485	3.418.503.652	46.798.158.990
Lãi trong năm	-	-	-	-	9.324.391.805	9.324.391.805
Tăng từ lợi nhuận chưa phân phối	-	-	1.477.728.960	478.750.566	-	1.956.479.526
Tăng khác	-	-	-	-	61.521.899	61.521.899
Giảm do phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(7.008.178.817)	(7.008.178.817)
Số dư cuối năm trước	27.000.000.000	9.026.583.289	5.779.502.524	3.530.049.051	5.796.238.539	51.132.373.403
Số dư đầu năm nay	27.000.000.000	9.026.583.289	5.779.502.524	3.530.049.051	5.796.238.539	51.132.373.403
Lãi trong năm	-	-	-	-	3.373.467.045	3.373.467.045
Tăng từ lợi nhuận chưa phân phối	-	-	378.892.818	126.297.606	-	505.190.424
Giảm vốn trong năm	-	(9.026.583.289)	-	-	-	(9.026.583.289)
Giảm do phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(4.819.462.171)	(4.819.462.171)
Số dư cuối năm nay	27.000.000.000	-	6.158.395.342	3.656.346.657	4.350.243.413	41.164.985.412

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**15.4. Cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.700.000	2.700.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.700.000	2.700.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.700.000	2.700.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.700.000	2.700.000
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/CP)	10.000	10.000

15.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lãi sau thuế của công ty	3.373.467.045	9.324.391.805
Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	2.700.000	2.700.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	1.249	3.453

15.6. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	5.796.238.539	3.418.503.652
Lợi nhuận sau thuế trong năm	3.373.467.045	9.324.391.805
Tăng khác	-	61.521.899
Phân phối lợi nhuận trong năm	(4.819.462.171)	(7.008.178.817)
- <i>Trích khen thưởng Hội đồng Quản trị</i>	(214.951.824)	(268.500.000)
- <i>Trích lập Quỹ đầu tư phát triển</i>	(378.892.818)	(1.477.728.960)
- <i>Trích lập Quỹ dự phòng tài chính</i>	(126.297.606)	(478.750.566)
- <i>Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	(505.190.423)	(1.915.002.262)
- <i>Trích cổ tức phải trả cho cổ đông</i>	(2.700.000.000)	(2.868.197.029)
- <i>Trả lợi nhuận Công ty Him Lam</i>	(894.129.500)	
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	4.350.243.413	5.796.238.539

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh nhà	53.477.374.823	49.574.723.469
Doanh thu công trình xây dựng, san lấp mặt bằng	28.168.192.504	33.243.969.445
Doanh thu khác	541.826.318	1.976.686.077
Tổng cộng	82.187.393.645	84.795.378.991

2. Các khoản giảm trừ doanh thu:

Giảm giá hàng bán	9.600.909	586.892.659
Hàng bán bị trả lại	356.545.455	

3. Doanh thu thuần

81.821.247.281	84.208.486.332
-----------------------	-----------------------

4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh nhà	37.647.777.824	29.806.940.816
Giá vốn xây dựng, san lấp mặt bằng	24.884.709.455	31.214.985.827
Giá vốn khác	-	911.906.198
Tổng cộng	62.532.487.279	61.933.832.841

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	422.549.569	1.285.220.190
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	560.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	137.840.715	22.479.414
Tổng cộng	560.390.284	1.867.699.604

6. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên bán hàng	108.669.282	78.021.430
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	14.345.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	451.909.612	244.607.121
Chi phí khác bằng tiền	20.322.496	215.153.693
Tổng cộng	580.901.390	552.127.244

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	10.198.948.005	14.817.927.283
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	564.761	129.070.869
Chi phí khấu hao TSCĐ	425.180.800	1.164.642.742
Thuế, phí, lệ phí	14.208.688	200.540.769
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	651.363.296
Chi phí khác bằng tiền	2.935.600.536	3.003.148.651
Tổng cộng	13.574.502.790	19.966.693.610

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**8. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
Giảm giá vốn các năm trước	42.272.727	8.675.013.946
Xử lý tài sản thừa	329.603.969	-
Phí duy tu, bảo trì chung cư	-	375.228.141
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	288.263.545
Thu nhập khác	62.182.195	222.295.922
Tổng cộng	434.058.891	9.560.801.554

9. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý TSCĐ	1.681.818	-
Phạt vi phạm hành chính	91.179.312	307.222.697
Chi phí khác	1.044.338.241	556.948.024
Tổng cộng	1.137.199.371	864.170.721

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.990.605.626	12.320.163.074
Các khoản điều chỉnh tăng giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	217.141.312	765.700.697
+ Chi phí không hợp lệ	217.141.312	765.700.697
- Các khoản điều chỉnh giảm	894.129.500	560.000.000
+ Cổ tức được chia	-	560.000.000
+ Chia lợi nhuận cho Công ty Him Lam	894.129.500	-
Tổng thu nhập chịu thuế	4.313.617.438	12.525.863.771
+ Thuế suất thuế TNDN hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	1.078.404.360	3.131.465.943
- Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm 30% năm 2012 theo ND 60/2012 ngày 30/07/2012	-	(21.671.132)
Hoàn nhập thuế TNDN tạm nộp (2%)	-	(280.298.384)
Điều chỉnh theo quyết toán của cơ quan thuế	-	(114.023.542)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.078.404.360	2.715.472.885

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại.	538.734.221	280.298.384
Tổng cộng	538.734.221	280.298.384

12. Chi phí hoạt động theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí tiền lương và các khoản theo lương	10.696.133.106	14.480.736.114
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	16.350.110.812	32.777.056.534
Chi phí khấu hao tài sản cố định	425.180.800	361.804.438
Chi phí dịch vụ mua ngoài	48.734.877.044	1.292.603.822
Chi phí bằng tiền khác	481.589.697	3.253.288.687
Tổng cộng	76.687.891.459	52.165.489.595

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do Công ty nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế về mặt pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà Công ty phải thực hiện.

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Nhận tiền ký quỹ bảo lãnh thực hiện hợp đồng cho thuê Văn phòng, thuê nhà xưởng.	1.162.000.000	1.103.800.000

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Không có sự kiện trọng yếu phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2013 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính.

2. Lương của các thành viên chủ chốt và thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	240.000.000	270.000.000
Lương Ban Tổng Giám đốc	1.317.857.655	448.656.122
Tổng Cộng	1.557.857.655	718.656.122

3. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty:

<u>Tài sản tài chính</u>	<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.383.409.049	12.383.409.049
Đầu tư ngắn hạn khác	-	-
Phải thu khách hàng	30.613.215.258	30.613.215.258
Các khoản phải thu khác	1.636.587.149	1.636.587.149
Tài sản ngắn hạn và dài hạn khác	14.996.060.140	14.996.060.140
Đầu tư dài hạn khác	3.000.000.000	3.000.000.000
Tổng cộng	62.629.271.596	62.629.271.596
Nợ tài chính		
Vay ngắn hạn và dài hạn	-	-
Phải trả người bán	56.659.450.514	56.659.450.514
Chi phí trích trước	68.489.392.582	68.489.392.582
Phải trả khác ngắn hạn và dài hạn	22.309.191.745	22.309.191.745
Tổng cộng	147.458.034.841	147.458.034.841

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Để ước tính giá trị hợp lý, Công ty sử dụng phương pháp và giả định rằng giá trị hợp lý của tiền và tương đương tiền, đầu tư ngắn hạn, phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kì hạn ngắn.

4. Quản lý rủi ro tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ ngắn hạn, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các các khoản tiền và các khoản tương đương tiền, khoản đầu tư ngắn hạn, phải thu khách hàng, phải thu khác phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính:

- Rủi ro thị trường
- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

Các phân tích độ nhạy được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các các khoản tiền và các khoản tương đương tiền, khoản đầu tư ngắn hạn, phải thu khách hàng, phải thu khác phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Đối với khoản phải thu khách hàng: Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng đối với đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính, nhân viên kế toán thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đơn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đối với tiền gửi ngân hàng: Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tình thanh khoản cũng được công ty quản lý nhằm đảm bảo rằng mức chênh lệch cao hơn giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kì được duy trì ở mức có thể được kiểm soát mà công ty tin rằng có thể tạo một khoản vốn tương ứng trong kì đó. Chính sách của công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo rằng Công ty duy trì đủ nguồn tiền từ tiền mặt, các khoản vay và vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các yêu cầu về tính thanh khoản trong ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn còn lại theo hợp đồng đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn như đã thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày đáo hạn sớm nhất mà công ty phải trả.

Số cuối năm	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
31/12/2013			
Phải trả nhà cung cấp	56.659.450.514	-	56.659.450.514
Các khoản phải trả khác	21.147.191.745	1.162.000.000	22.309.191.745
Cộng	77.806.642.259	1.162.000.000	78.968.642.259

Số đầu năm	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
31/12/2012			
Phải trả nhà cung cấp	431.605.812	-	431.605.812
Các khoản phải trả khác	22.211.879.730	1.103.800.000	23.315.679.730
Cộng	22.643.485.542	1.103.800.000	23.747.285.542

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng này được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty vì tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

Số cuối năm	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
31/12/2013			
Phải thu khách hàng	30.613.215.258	-	30.613.215.258
Các khoản phải thu khác	1.636.587.149	-	1.636.587.149
Cộng	30.613.215.258	-	32.249.802.407

Số đầu năm	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
31/12/2012			
Phải thu khách hàng	37.693.197.504	-	37.693.197.504
Các khoản phải thu khác	2.149.022.460	-	2.149.022.460
Cộng	37.693.197.504	-	39.842.219.964

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Trình bày lại Báo cáo tài chính năm 2012**

Trong năm, Ban Giám đốc Công ty đã quyết định trình bày lại báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 theo số liệu kiểm toán của Cơ quan kiểm toán Nhà nước. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót của Cơ quan kiểm toán Nhà nước đến số liệu so sánh năm nay như sau:

Bảng cân đối kế toán

Khoản mục	Mã số	Số liệu của kiểm toán độc lập	Điều chỉnh	Số liệu của kiểm toán Nhà nước
Tiền và các khoản tương đương	110	6.691.378.735	-	6.691.378.735
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	42.961.426.050	33.500.000	42.994.926.050
Hàng tồn kho	140	26.691.037.448	71.148.876.258	97.839.913.706
Tài sản ngắn hạn khác	150	4.357.486.698	(61.521.899)	4.295.964.799
Tài sản cố định	220	3.679.140.065	2.542.321.296	6.221.461.361
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	3.000.000.000	-	3.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260	2.675.963.934	(1.749.107.500)	926.856.434
Tổng tài sản	260	90.056.432.930	71.914.068.155	161.970.501.085
Nợ ngắn hạn	310	34.186.466.855	67.375.591.944	101.562.058.799
Nợ dài hạn	330	8.429.895.540	-	8.429.895.540
Nguồn vốn chủ sở hữu	400	47.440.070.535	4.538.476.211	51.978.546.746
Tổng nguồn vốn		90.056.432.930	71.914.068.155	161.970.501.085

Bảng kết quả hoạt động kinh doanh

Khoản mục	Mã số	Số liệu của kiểm toán độc lập	Điều chỉnh	Số liệu của kiểm toán Nhà nước
Tổng doanh thu	01	84.711.150.388	-	84.711.150.388
Giá vốn hàng bán	11	61.933.832.841	-	61.933.832.841
Lợi nhuận gộp	20	22.190.424.888	-	22.190.424.888
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	30	6.221.577.905	(2.598.045.664)	3.623.532.241
Lợi nhuận trước thuế	50	6.243.194.792	6.076.968.282	12.320.163.074
Lợi nhuận sau thuế	60	4.785.915.594	4.538.476.211	9.324.391.805

5. Một số chỉ số đánh giá tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn		
1.1 Bố trí cơ cấu tài sản (%)		
- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	4,84%	6,27%
- Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	95,16%	93,73%
1.2 Bố trí cơ cấu nguồn vốn (%)		
- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	78,18%	68,43%
- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	21,82%	31,57%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Thuyết minh báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2. Khả năng thanh toán

2.1 Khả năng thanh toán hiện hành (lần)	1,28	1,46
2.2 Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn (lần)	1,23	1,44
2.3 Khả năng thanh toán nhanh (lần)	0,09	0,06

3. Tỷ suất sinh lời

3.1 Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu thuần (%)		
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	6,10%	14,63%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	4,12%	11,07%
3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản (%)		
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	2,64%	7,61%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	1,79%	5,76%
3.3 Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu	8,19%	18,24%

6. Những thông tin khác.

Phê chuẩn báo cáo tài chính:

Các báo cáo tài chính trên đây đã được Hội Đồng Quản Trị - Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 phê duyệt vào ngày 21 tháng 03 năm 2014.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2014

Người lập biểu



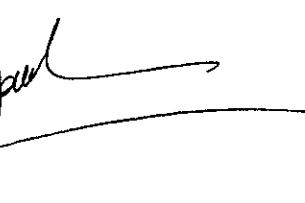
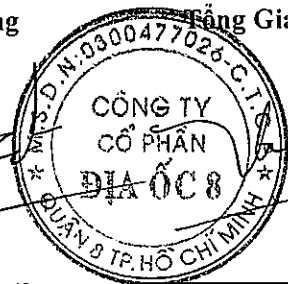
VÕ THỊ HỒNG PHI

Kế toán trưởng



VĨNH ĐẠT

Ban Giám đốc



NGUYỄN THỊ THANH