

# 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 2014

**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 ĐỘC LẬP	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 - 29

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

## 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 2014.

### 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 Cầm 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;
- 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.

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu thuần	149.204.906.130	81.821.247.281
- Lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh	7.311.154.646	5.693.746.106

### 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 2014 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 2014.

#### 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
- 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.

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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.

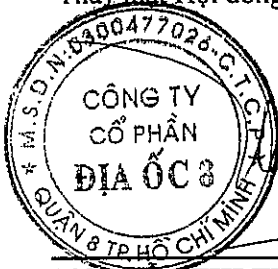
Chúng tôi cam kết rằng, Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh như hiện tại và thực hiện các kế hoạch phát triển kinh doanh của mình trong các năm tới.

### **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 2014, 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 30 tháng 03 năm 2015

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 -14<sup>th</sup> 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 : 20150329009

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty CP Địa Ốc 8 được lập ngày 26 tháng 02 năm 2015, từ trang 06 đến trang 29 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **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.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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 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.

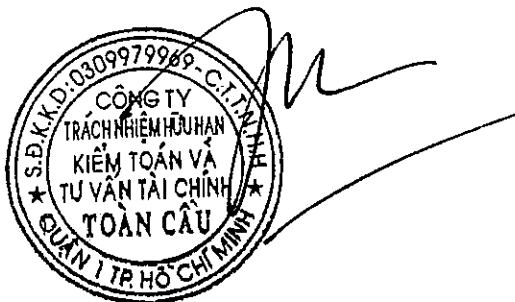
### Ý kiến kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến ngoại trừ", 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 2014, cũng như 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 và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 về khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Theo quyết định số 7432/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Chủ tịch UBND TPHCM về việc "**Phê duyệt đề án tái cơ cấu Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn - TNHH MTV giai đoạn 2013-2015**"; thông báo số 1253/TB-VP ngày 20 tháng 10 năm 2014 của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn-TNHH MTV về việc "**Kết luận của Chủ tịch Hội đồng thành viên Tổng công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV về công tác cổ phần hóa và thoái vốn tại các đơn vị thuộc Tổng công ty**" và biên bản số 551A/BB-NĐDV ngày 18 tháng 12 năm 2014 về việc "**thống nhất số liệu thoái vốn**" với nội dung: tỷ lệ thoái vốn là 26%, tỷ lệ vốn của Tổng công ty sau khi thoái vốn là 25%. Theo phương án thoái vốn của Công ty theo biên bản định giá giá trị doanh nghiệp của Công ty CP Thẩm Định Giá và Dịch Vụ Tài Chính Sài Gòn số chứng thư 087/2014/HĐ-TĐG ngày 18 tháng 12 năm 2014, thời điểm thẩm định giá ngày 30 tháng 06 năm 2014 với giá trị một cổ phần sau khi thẩm định là 51.185 đồng/ cổ phần.

### **ĐẠI DIỆN CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH TOÀN CẦU (GAFC)**



The stamp is circular with the text "CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH TOÀN CẦU" in the center and "QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH" at the bottom. The outer ring contains the registration number "S.D.K.K.D. 0309979969-C.T.1111111111". A handwritten signature is written over the stamp.

**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 10 tháng 03 năm 2015



A handwritten signature in black ink.

**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**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tiền tệ: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>MÃ SỐ</b>	<b>THUYẾT MINH</b>	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>214.478.724.247</b>	<b>179.568.729.646</b>
<b>Tiền &amp; các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>24.512.377.290</b>	<b>12.383.409.049</b>
Tiền	111	V.1	2.726.547.515	11.383.409.049
Các khoản tương đương tiền	112	V.1	21.785.829.775	1.000.000.000
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>30.731.753.412</b>	<b>34.555.981.190</b>
Phải thu của khách hàng	131	V.2.1	23.962.295.650	30.613.215.258
Trả trước cho người bán	132	V.2.2	5.871.754.951	2.306.178.783
Các khoản phải thu khác	135	V.2.3	897.702.811	1.636.587.149
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>127.386.742.747</b>	<b>114.794.635.028</b>
Hàng tồn kho	141	V.3	127.386.742.747	114.794.635.028
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>31.847.850.798</b>	<b>17.834.704.379</b>
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.4.1	4.170.512.041	2.838.644.239
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.4.1	353.833.810	-
Tài sản ngắn hạn khác	158		27.323.504.947	14.996.060.140
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>7.267.748.250</b>	<b>9.127.417.208</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.016.839.159</b>	<b>5.739.294.995</b>
TSCĐ hữu hình	221	V.5	3.809.056.900	3.347.505.881
Nguyên giá	222		7.799.399.967	7.350.599.786
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.990.343.067)	(4.003.093.905)
TSCĐ vô hình	227	V.6	2.207.782.259	2.391.789.114
Nguyên giá	228		3.345.159.600	3.345.159.600
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.137.377.341)	(953.370.486)
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>
Đầu tư dài hạn khác	258	V.7	1.300.000.000	3.300.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		(300.000.000)	(300.000.000)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>250.909.091</b>	<b>388.122.213</b>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.8	250.909.091	388.122.213
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>221.746.472.497</b>	<b>188.696.146.854</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tiền tệ: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>179.994.047.737</b>	<b>147.478.848.163</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>152.380.773.537</b>	<b>145.624.442.422</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11.1	9.900.000.000	-
Phải trả cho người bán	312	V.9.1	28.811.573.514	56.659.450.514
Người mua trả tiền trước	313	V.9.2	9.138.480.411	144.423.400
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.10	90.213.121	580.654.474
Phải trả công nhân viên	315		2.253.806.435	-
Chi phí phải trả	316	V.11	67.256.035.455	68.489.392.582
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn	319	V.12	35.639.872.109	21.147.191.745
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(709.207.508)	(1.396.670.293)
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>27.613.274.200</b>	<b>1.854.405.741</b>
Phải trả dài hạn khác	333	V.13	25.949.080.000	1.162.000.000
Doanh thu chưa thực hiện	338	V.14	1.664.194.200	692.405.741
<b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>41.752.424.760</b>	<b>41.217.298.691</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15</b>	<b>41.752.424.760</b>	<b>41.217.298.691</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		27.000.000.000	27.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	417		10.914.580.601	6.119.160.383
Quỹ dự phòng tài chính	418		-	3.643.268.337
Lợi nhuận chưa phân phối	420		3.837.844.159	4.454.869.971
<b>Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>221.746.472.497</b>	<b>188.696.146.854</b>

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 26 tháng 02 năm 2015

Người lập biểu

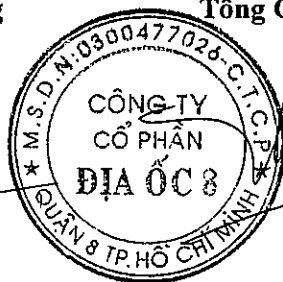
Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

  
VÕ THỊ HỒNG PHI

  
VĨNH ĐẠT

  
NGUYỄN THỊ THANH



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2014

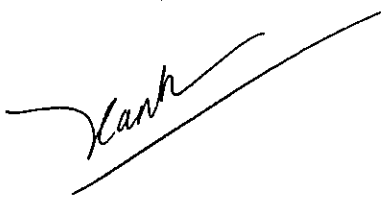
Đơn vị tiền tệ: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1. Tổng doanh thu	01	VI.1	149.695.115.409	82.187.393.645
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	490.209.279	366.146.364
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.3	149.204.906.130	81.821.247.281
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	129.888.458.057	62.532.487.279
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		19.316.448.073	19.288.760.002
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	6.689.853.273	560.390.284
7. Chi phí tài chính	22		26.248.889	-
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.6	409.668.548	580.901.390
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	18.259.229.263	13.574.502.790
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		7.311.154.646	5.693.746.106
11. Thu nhập khác	31	VI.8	787.799.384	434.058.891
12. Chi phí khác	32	VI.9	427.108.862	1.137.199.371
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		360.690.522	(703.140.480)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		7.671.845.168	4.990.605.626
15. Chi phí Thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	1.773.872.643	1.078.404.360
16. Chi phí Thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	137.213.122	538.734.221
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		5.760.759.403	3.373.467.045
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	V.15.5	2.134	1.249

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

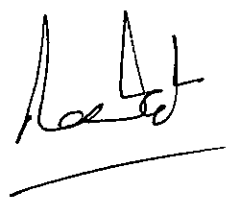
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2015

Người lập biểu



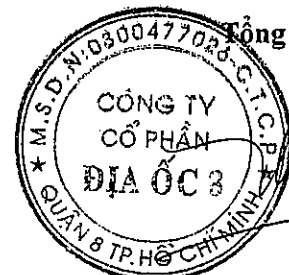
VÕ THỊ HỒNG PHI

Kế toán trưởng



VĨNH ĐẠT

Tổng Giám đốc



NGUYỄN THỊ THANH

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8****Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tiền tệ: VND

CHỈ TIÊU	MS	TM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>I - Lưu chuyển tiền từ hoạt động sản xuất, kinh doanh</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		7.671.845.168	4.990.605.626
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		509.546.745	425.180.800
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.872.580.546)	(383.217.903)
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>1.308.811.367</b>	<b>5.032.568.523</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.138.526.166	(3.291.687.668)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(12.592.107.719)	(16.954.721.322)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		21.995.202.110	36.675.045.196
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		-	17.653.900
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(2.618.404.360)	(3.083.132.938)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	505.190.424
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(12.190.231.685)	(10.161.361.120)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(1.958.204.121)</b>	<b>8.739.554.995</b>
<b>II - Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(787.090.909)	-
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		182.727.273	-
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.000.000.000	-
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.689.853.273	422.549.569
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>8.085.489.637</b>	<b>422.549.569</b>
<b>III - Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		9.900.000.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.898.317.275)	(3.470.074.250)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>6.001.682.725</b>	<b>(3.470.074.250)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>12.128.968.241</b>	<b>5.692.030.314</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>12.383.409.049</b>	<b>6.691.378.735</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>24.512.377.290</b>	<b>12.383.409.049</b>

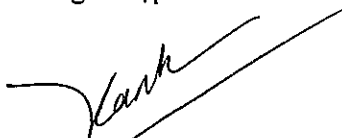
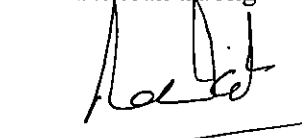
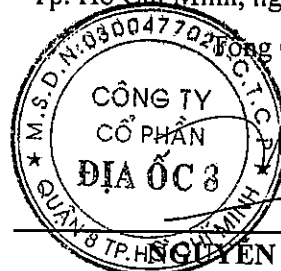
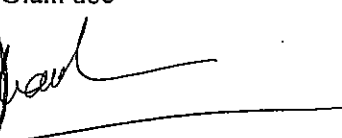
Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

VÕ THỊ HỒNG PHI

VĨNH ĐẠT

NGUYỄN THỊ THANH

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

# 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 Cửa Gỗ 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. KỲ 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.

## 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 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

### 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)

##### 3.1 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 - 24
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07
Tài sản cố định khác	04 - 10

##### 3.2. TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất

#### 4. 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.

#### 5. 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 07/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 3 năm 2014, 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: 579 đ/1.000đ

Quỹ lương kế hoạch chuyên trách Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc công ty năm 2014 là 841.752.960 đồng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 6. 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.

### 7. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu:

#### 7.1. 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.

#### 7.2. 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.

#### 7.3. 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 giá trị khối lượng thực** 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.

### 8. 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.

### 9. 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.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

- 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.

### **10. 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.

### **11. 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.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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.

#### 12. 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.

#### 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

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Tiền mặt tại quỹ	24.170.082	78.650.455
Tiền gửi ngân hàng	2.702.377.433	11.304.758.594
Các khoản tương đương tiền	21.785.829.775	1.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>24.512.377.290</u></b>	<b><u>12.383.409.049</u></b>

##### 2. Các khoản phải thu ngắn hạn

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
<b>2.1. Phải thu khách hàng</b>	<b>23.962.295.650</b>	<b>30.613.215.258</b>
Phải thu tiền kinh doanh nhà	13.536.644.970	21.884.596.368
Phải thu tiền xây dựng các công trình	9.911.212.526	8.723.698.890
Phải thu của khách hàng khác	514.438.154	4.920.000
<b>2.2. Trả trước cho người bán</b>	<b>5.871.754.951</b>	<b>2.306.178.783</b>
Ban Bồi Thường Giải phóng Mặt bằng Quận 8	1.911.558.769	935.674.321
Công ty TNHH MTV XD Nhà Khang	1.127.589.000	-
Công ty CP Đầu tư Thương mại Khang Phú	675.000.000	-
Công ty TNHH XD TM DV Hoàng Phúc Lộc	500.000.000	-
Cty Cổ phần bán đấu giá Lạc Việt	317.565.384	-
Công ty TNHH Dịch vụ Văn Minh	-	572.000.000
Công ty CP XD Phước Thành	-	456.300.000
Công ty TNHH MTV TK và XD Miền Nhiệt Đới	159.316.200	159.316.200
Nhà cung cấp khác	1.180.725.598	182.888.262

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

<b>2.3. Các khoản phải thu khác</b>	<b>897.702.811</b>	<b>1.636.587.149</b>
Phải thu về cổ phần hóa	45.000.000	3.800.000
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	392.000.000	392.000.000
Chung cư A1 khu B Bông Sao	219.612.900	495.493.800
Chung cư lô F khu Tạ Quang Bửu	12.195.000	108.033.000
Phí bảo lãnh công trình NM Điện Gió Bạc Liêu	71.276.310	-
Phải trả người lao động	-	527.839.771
Các khoản phải thu khác	157.618.601	109.420.578
<b>Tổng cộng các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>30.731.753.412</b>	<b>34.555.981.190</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
<b>Giá trị thuần của phải thu và phải thu khác</b>	<b>30.731.753.412</b>	<b>34.555.981.190</b>
<b>3. Hàng tồn kho</b>		
	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Nguyên liệu, vật liệu	-	53.102.649
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (#)	125.236.354.178	112.521.116.012
Thành phẩm	2.150.388.569	2.220.416.367
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>127.386.742.747</b>	<b>114.794.635.028</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được</b>	<b>127.386.742.747</b>	<b>114.794.635.028</b>
(#) <i>Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:</i>		
	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Dự án chung cư 20 tầng khu B An Phú An Khánh (*)	55.117.043.247	55.071.588.702
Dự án chung cư khu Bông Sao	49.156.479.600	58.724.774.360
Dự án khu nhà ở TQB P5	-	(2.554.821.274)
Xí nghiệp xây lắp	20.353.864.593	957.464.074
Các dự án và công trình khác	608.966.738	322.110.150
<b>Tổng cộng</b>	<b>125.236.354.178</b>	<b>112.521.116.012</b>
(*) 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: <b>3.100.212.702 VND</b> . 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.		
<b>4. Tài sản ngắn hạn khác</b>		
<b>4.1. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>		
	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ	4.170.512.041	2.838.644.239
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp trước	353.833.810	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.524.345.851</b>	<b>2.838.644.239</b>
<b>4.2. Tài sản ngắn hạn khác</b>		
	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Tạm ứng (*)	16.630.569.389	1.546.270.254
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn (**)	10.692.935.558	13.449.789.886
<b>Tổng cộng</b>	<b>27.323.504.947</b>	<b>14.996.060.140</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**(\*) *Chủ yếu là các khoản tạm ứng của các đội thi công công trình, chi tiết như sau:*

	Cuối năm	Đầu năm
Nguyễn Văn Hưng - Công trình điện gió Bạc Liêu	15.219.059.081	800.000.000
Tô Văn Dũng - Thi công đường số 2 khu C Bông sao	-	636.170.400
Huỳnh Nhứt Huy - Hệ thống thoát nước khu C Bông sao	81.799.854	81.799.854
Trần Ngọc Đức - SLMB KCN Thành Thành Công	1.000.000.000	-
Đoàn Mạnh Hưng - Via hè khu C Bông sao	150.000.000	-
Đối tượng khác	179.710.454	28.300.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.630.569.389</b>	<b>1.546.270.254</b>

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

	Cuối năm	Đầu năm
Nhà máy điện gió tỉnh Bạc Liêu	9.664.315.050	7.919.590.000
San lấp mặt bằng nhà máy chế biến gỗ Kiên Giang	798.000.000	3.290.199.886
Xây dựng trường quân sự địa phương tỉnh Trà Vinh	-	1.000.000.000
Các công trình khác	230.620.508	1.240.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.692.935.558</b>	<b>13.449.789.886</b>

**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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>5.676.161.302</b>	<b>37.419.720</b>	<b>1.464.827.184</b>	<b>172.191.580</b>	<b>7.350.599.786</b>
Tăng trong năm	-	-	787.090.909	-	787.090.909
Mua trong năm	-	-	787.090.909	-	787.090.909
Giảm trong năm	-	-	306.579.048	31.711.680	338.290.728
Thanh lý, nhượng bán	-	-	306.579.048	31.711.680	338.290.728
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.676.161.302</b>	<b>37.419.720</b>	<b>1.945.339.045</b>	<b>140.479.900</b>	<b>7.799.399.967</b>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>2.567.832.689</b>	<b>37.419.720</b>	<b>1.225.649.916</b>	<b>172.191.580</b>	<b>4.003.093.905</b>
Tăng trong năm	186.356.581	-	139.183.309	-	325.539.890
Khấu hao	186.356.581	-	139.183.309	-	325.539.890
Giảm trong năm	-	-	306.579.048	31.711.680	338.290.728
Thanh lý, nhượng bán	-	-	306.579.048	31.711.680	338.290.728
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.754.189.270</b>	<b>37.419.720</b>	<b>1.058.254.177</b>	<b>140.479.900</b>	<b>3.990.343.067</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>3.108.328.613</b>	<b>-</b>	<b>239.177.268</b>	<b>-</b>	<b>3.347.505.881</b>
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.921.972.032</b>	<b>-</b>	<b>887.084.868</b>	<b>-</b>	<b>3.809.056.900</b>

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.924.568.356 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****6. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình**

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư đầu năm	3.345.159.600	3.345.159.600
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	3.345.159.600	3.345.159.600
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư đầu năm	953.370.486	953.370.486
Tăng trong năm	184.006.855	184.006.855
<i>Khấu hao</i>	<i>184.006.855</i>	<i>184.006.855</i>
Giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	1.137.377.341	1.137.377.341
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số dư đầu năm	2.391.789.114	2.391.789.114
Số dư cuối năm	2.207.782.259	2.207.782.259

**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
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
<b>Tổng cộng</b>	<b>13.000</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>33.000</b>	<b>3.300.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn- Cty CP DV Địa Ốc Sài Gòn		(300.000.000)		(300.000.000)
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được</b>		<b>1.000.000.000</b>		<b>3.000.000.000</b>

**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% (*)	250.909.091	383.613.123
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 2%	-	4.509.090
<b>Tổng cộng</b>	<b>250.909.091</b>	<b>388.122.213</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**(\*) *Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tương ứng với các khoản trích trước như sau:*

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Chi phí Khu Tạ 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	250.909.091
- Xí nghiệp 1	-	4.509.090
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>250.909.091</b>	<b>388.122.213</b>

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

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Công ty Xây dựng và Kinh doanh Nhà	28.728.398.320	56.231.220.320
Công ty Cổ phần Him Lam	-	363.055.000
Đối tượng khác	83.175.194	65.175.194
<b>Tổng cộng</b>	<b>28.811.573.514</b>	<b>56.659.450.514</b>

**9.2. Khách hàng ứng trước**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Khách hàng ứng trước tiền phải thu kinh doanh nhà	291.093.000	112.423.400
Khách hàng ứng trước tiền xây dựng công trình	8.847.387.411	32.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.138.480.411</b>	<b>144.423.400</b>

**10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	490.697.907
Thuế thu nhập cá nhân	90.213.121	89.956.567
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>90.213.121</b>	<b>580.654.474</b>

**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.

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
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	6.996.430.000	7.527.246.127
Chi phí lập thủ tục cấp giấy tờ nhà chung cư A1	303.636.364	1.003.636.364
Khu C2 Cần Thạnh	365.967.179	368.508.179
<b>Tổng cộng</b>	<b>67.256.035.455</b>	<b>68.489.392.582</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****12. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Phải trả các đội thi công	24.612.846.942	12.182.562.740
Công ty Cổ phần Him Lam	6.229.020.000	6.229.020.000
Cổ tức chưa chi trả cho cổ đông	1.714.714.725	1.922.037.125
Thu đặt cọc mua nhà khu C Bông Sao	2.304.056.000	50.000.000
Kinh phí công đoàn	239.252.607	303.120.056
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	7.981.835	-
Các khoản phải trả phải nộp khác	532.000.000	460.451.824
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>35.639.872.109</u></b>	<b><u>21.147.191.745</u></b>

**13. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
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 Hào Khang	24.000.000	24.000.000
Cty CP ĐT KD Địa Ốc Hưng Thịnh (*)	24.841.080.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>25.949.080.000</u></b>	<b><u>1.162.000.000</u></b>

- (\*) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 50/2014/HĐHTĐT-HR.R8 ngày 26 tháng 05 năm 2014 giữa Công ty CP Địa Ốc 8 (Bên A) và Công ty CP ĐT Kinh Doanh Địa Ốc Hưng Thịnh (Bên B) về việc: "*Hợp đồng góp vốn đầu tư, xây dựng và kinh doanh thu lợi nhuận Dự án Chung cư CC07-1 thuộc dự án khu đô thị An Phú-An Khánh, quận 2, TP.HCM*". Tổng giá trị khu đất là **92.004.000.000 đồng** (giá trị này bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí hạ tầng cơ sở chung và thuế GTGT) trong đó bên A góp 40%, bên B góp 60%. Do bên A sở hữu 100% khu đất do đó Bên B để được sở hữu tương ứng quyền góp vốn 60% khu đất, bên B sẽ thanh toán cho bên A 60% giá trị khu đất tương đương số tiền: **55.202.400.000 đồng**. Sản phẩm được phân chia tương ứng với tỷ lệ góp vốn. Tiến độ góp vốn chia thành 04 đợt thanh toán và đợt thanh toán cuối cùng (đợt 4) Bên B thanh toán sau khi Bên A nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng khu đất dự án CC CC07-1 (Khu đất này Bên A nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH MTV PT và KD Nhà theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng số 1860A/2013/PLHĐCNQSDĐ-APAK ngày 02 tháng 12 năm 2013, Tuy nhiên đến thời điểm này Bên A chưa thanh toán hết cũng như chưa nhận được Giấy CNQSD) do đó, số tiền Bên B đặt cọc và thanh toán đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2014: **24.841.080.000 đồng** được ghi nhận như khoản ứng trước dài hạn.

**14. Doanh thu chưa thực hiện**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Khu C Bông Sao	1.272.878.000	533.089.541
Khu A, B Bông Sao	232.000.000	-
Khu Tạ Quang Bửu	159.316.200	159.316.200
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>1.664.194.200</u></b>	<b><u>692.405.741</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

### 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%
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.800.000</b>	<b>10.000</b>	<b>18.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

##### 15.2. Tình hình sở hữu cổ phần của các cổ đông đến ngày 31 tháng 12 năm 2014

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%
65 cổ đông khác	699.595	10.000	6.995.950.000	25,91%
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.700.000</b>	<b>10.000</b>	<b>27.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

**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
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>27.000.000.000</b>	<b>9.026.583.289</b>	<b>5.779.502.524</b>	<b>3.530.049.051</b>	<b>5.796.238.539</b>	<b>51.132.373.403</b>
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm	-	-	-	-	3.373.467.045	3.373.467.045
Tăng từ lợi nhuận chưa phân phối	-	-	339.657.859	113.219.286	-	452.877.145
Giảm vốn trong năm	-	(9.026.583.289)	-	-	-	(9.026.583.289)
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-	-
Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	-
Giảm do phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(4.714.835.613)	(4.714.835.613)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>27.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>6.119.160.383</b>	<b>3.643.268.337</b>	<b>4.454.869.971</b>	<b>41.217.298.691</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>27.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>6.119.160.383</b>	<b>3.643.268.337</b>	<b>4.454.869.971</b>	<b>41.217.298.691</b>
Tăng vốn trong năm	24.841.080.000	-	-	-	-	24.841.080.000
Lãi trong năm	-	-	-	-	5.760.759.403	5.760.759.403
Tăng từ lợi nhuận chưa phân phối	-	-	4.795.420.218	-	-	4.795.420.218
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-	-
Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	(24.841.080.000)	-	-	(3.643.268.337)	(6.377.785.215)	(34.862.133.552)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>27.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>10.914.580.601</b>	<b>-</b>	<b>3.837.844.159</b>	<b>41.752.424.760</b>

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với báo cáo tài chính được đính kèm



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

**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
* <b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/CP)</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

**15.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lãi sau thuế của công ty	5.760.759.403	3.373.467.045
Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	2.700.000	2.700.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)</b>	<b>2.134</b>	<b>1.249</b>

**15.6. Phân phối lợi nhuận**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	4.454.869.971	5.796.238.539
Lợi nhuận sau thuế trong năm	5.760.759.403	3.373.467.045
Phân phối lợi nhuận trong năm	(6.377.785.215)	(4.714.835.613)
- <i>Trích khen thưởng Hội đồng Quản trị</i>	(293.481.453)	(214.951.824)
- <i>Trích lập Quỹ đầu tư phát triển</i>	(1.152.151.881)	(339.657.859)
- <i>Trích lập Quỹ dự phòng tài chính</i>	-	(113.219.286)
- <i>Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	(1.152.151.881)	(452.877.144)
- <i>Trích cổ tức phải trả cho cổ đông</i>	(3.780.000.000)	(2.700.000.000)
- <i>Trả lợi nhuận Công ty Him Lam</i>	-	(894.129.500)
<b>Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm</b>	<b>3.837.844.159</b>	<b>4.454.869.971</b>

**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	29.606.603.288	53.477.374.823
Doanh thu công trình xây dựng, san lấp mặt bằng	113.972.531.822	28.168.192.504
Doanh thu khác	6.115.980.299	541.826.318
<b>Tổng cộng</b>	<b>149.695.115.409</b>	<b>82.187.393.645</b>

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu:**

Giảm giá hàng bán	490.209.279	366.146.364
Hàng bán bị trả lại	490.209.279	9.600.909
	-	356.545.455

**3. Doanh thu thuần**

	<b>149.204.906.130</b>	<b>81.821.247.281</b>
--	------------------------	-----------------------

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****4. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn kinh doanh nhà	17.157.451.198	37.647.777.824
Giá vốn xây dựng, san lấp mặt bằng	109.711.883.210	24.884.709.455
Giá vốn khác	5.573.944.923	-
Giảm giá vốn của Dự án khu nhà ở TQB P5	(2.554.821.274)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>129.888.458.057</u></b>	<b><u>62.532.487.279</u></b>

**5. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	55.971.624	422.549.569
Lãi tiền gửi tiết kiệm	1.211.006.331	-
Lãi bán cổ phiếu	5.120.000.000	-
Lãi cho đội thi công vay	99.523.167	-
Lãi trả chậm	133.764.943	-
Lãi tiền gửi ký quỹ	69.587.208	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	137.840.715
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>6.689.853.273</u></b>	<b><u>560.390.284</u></b>

**6. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên bán hàng	39.004.321	108.669.282
Chi phí dịch vụ mua ngoài	368.444.227	451.909.612
Chi phí khác bằng tiền	2.220.000	20.322.496
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>409.668.548</u></b>	<b><u>580.901.390</u></b>

**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	12.840.876.415	10.198.948.005
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	861.516.245	564.761
Chi phí đồ dùng văn phòng	142.017.630	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	509.546.745	425.180.800
Thuế, phí, lệ phí	200.341.518	14.208.688
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.237.973.338	-
Chi phí khác bằng tiền	2.466.957.372	2.935.600.536
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>18.259.229.263</u></b>	<b><u>13.574.502.790</u></b>

**8. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giảm giá vốn các năm trước	-	42.272.727
Thu từ thanh lý TSCĐ	182.727.273	-
Xử lý tài sản thừa	-	329.603.969
Thu nhập khác	605.072.111	62.182.195
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>787.799.384</u></b>	<b><u>434.058.891</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****9. Chi phí khác**

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý TSCĐ	-	1.681.818
Chi phí phạt	2.501.025	91.179.312
Chi phí khác	424.607.837	1.044.338.241
<b>Tổng cộng</b>	<b>427.108.862</b>	<b>1.137.199.371</b>

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>7.671.845.168</b>	<b>4.990.605.626</b>
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	391.212.298	217.141.312
+ Chi phí không hợp lệ	391.212.298	217.141.312
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	894.129.500
+ Chia lợi nhuận cho Công ty Him Lam	-	894.129.500
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>8.063.057.466</b>	<b>4.313.617.438</b>
+ Thuế suất thuế TNDN hiện hành	22%	25%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.773.872.643</b>	<b>1.078.404.360</b>

**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 các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế.	-	538.734.221
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại.	137.213.122	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>137.213.122</b>	<b>538.734.221</b>

**12. Chi phí hoạt động theo yếu tố**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí tiền lương và các khoản theo lương	15.537.715.869	9.101.173.465
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	120.869.899.593	73.265.760.683
Chi phí khấu hao tài sản cố định	509.546.745	425.180.800
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.899.785.982	1.438.969.654
Chi phí bằng tiền khác	21.332.515.398	9.411.528.179
<b>Tổng cộng</b>	<b>161.149.463.587</b>	<b>93.642.612.781</b>

**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.*

	Cuối năm	Đầu năm
Nhận tiền ký quỹ bảo lãnh thực hiện hợp đồng cho thuê Văn phòng, thuê nhà xưởng.	1.108.000.000	1.162.000.000

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 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 2014 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**

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	355.227.183	240.000.000
Lương Ban điều hành	1.423.563.524	1.317.857.655
<b>Tổng Cộng</b>	<b>1.778.790.707</b>	<b>1.557.857.655</b>

**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:

Tài sản tài chính	Số cuối năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.512.377.290	24.512.377.290
Phải thu khách hàng	23.962.295.650	23.962.295.650
Các khoản phải thu khác	897.702.811	897.702.811
Tài sản ngắn hạn và dài hạn khác	27.323.504.947	27.323.504.947
Đầu tư dài hạn khác	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>77.695.880.698</b>	<b>77.695.880.698</b>
<b>Nợ tài chính</b>		
Vay ngắn hạn và dài hạn	9.900.000.000	9.900.000.000
Phải trả người bán	28.811.573.514	28.811.573.514
Chi phí trích trước	67.256.035.455	67.256.035.455
Phải trả khác ngắn hạn và dài hạn	61.588.952.109	61.588.952.109
<b>Tổng cộng</b>	<b>167.556.561.078</b>	<b>167.556.561.078</b>

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 CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 2014.

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 2014.

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 đôn 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.

**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. Tính 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn còn lại theo hợp đồng đối với công nợ tài chính phi phải 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
<b>31/12/2014</b>			
Phải trả nhà cung cấp	28.811.573.514	-	28.811.573.514
Các khoản phải trả khác	35.639.872.109	25.949.080.000	61.588.952.109
<b>Cộng</b>	<b>74.351.445.623</b>	<b>25.949.080.000</b>	<b>100.300.525.623</b>
<b>Số đầu năm</b>	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1 - 5 năm</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>31/12/2013</b>			
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
<b>Cộng</b>	<b>77.806.642.259</b>	<b>1.162.000.000</b>	<b>78.968.642.259</b>

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 phải 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 phải 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
<b>31/12/2014</b>			
Phải thu khách hàng	23.962.295.650	-	23.962.295.650
Các khoản phải thu khác	897.702.811	-	897.702.811
<b>Cộng</b>	<b>23.962.295.650</b>	<b>-</b>	<b>24.859.998.461</b>
<b>Số đầu năm</b>	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1 - 5 năm</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>31/12/2013</b>			
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
<b>Cộng</b>	<b>30.613.215.258</b>	<b>-</b>	<b>32.249.802.407</b>

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

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2013
<b>1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn</b>		
<b>1.1 Bố trí cơ cấu tài sản (%)</b>		
- Tài sản dài hạn / Tổng Tài sản	3,28%	4,84%
- Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	96,72%	95,16%
<b>1.2 Bố trí cơ cấu nguồn vốn (%)</b>		
- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	81,17%	78,16%
- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	18,83%	21,84%

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****2. Khả năng thanh toán**

2.1 Khả năng thanh toán hiện hành ( lần )	1,23	1,28
2.2 Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn ( lần )	1,41	1,23
2.3 Khả năng thanh toán nhanh ( lần )	0,16	0,09

**3. Tỷ suất sinh lời**

Năm 2014

Năm 2013

**3.1 Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu thuần ( % )**

- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	5,14%	6,10%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	3,86%	4,12%

**3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản ( % )**

- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	3,46%	2,64%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	2,60%	1,79%

**3.3 Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu**

13,80%	8,18%
--------	-------

**6. Những thông tin khác.**

Theo quyết định số 7432/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Chủ tịch UBND TPHCM về việc "Phê duyệt đề án tái cơ cấu Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn-TNHH MTV giai đoạn 2013-2015"; thông báo số 1253/TB-VP ngày 20 tháng 10 năm 2014 của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn - TNHH MTV về việc " Kết luận của Chủ tịch Hội đồng thành viên Tổng công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV về công tác cổ phần hóa và thoái vốn tại các đơn vị thuộc Tổng công ty" và biên bản số 551A/BB-NĐDV ngày 18 tháng 12 năm 2014 về việc " thống nhất số liệu thoái vốn" với nội dung: tỷ lệ thoái vốn là 26%, tỷ lệ vốn của Tổng công ty sau khi thoái vốn là 25%. Theo phương án thoái vốn của Công ty có định giá lại giá trị doanh nghiệp của Công ty CP Thẩm Định Giá và Dịch Vụ Tài Chính Sài Gòn số chứng thư 087/2014/HĐ-TĐG ngày 18/12/2014, thời điểm thẩm định giá 31/12/2014 với giá trị một cổ phần sau khi thẩm định là 51.185 đồng/cổ phần.

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 26 tháng 02 năm 2015.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2015

Người lập biểu



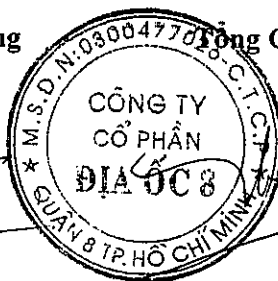

VÕ THỊ HỒNG PHI

Kế toán trưởng



VĨNH ĐẠT

Tổng Giám đốc

NGUYỄN THỊ THANH