BẢN SAO

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 2015

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực:.....
Quyển số: 01 1893.SCT/BS
Ngày.....28-06-2016.....
PHÓ CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG BẾN THÀNH

Đoàn Xuân Vinh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8

MỤC LỤC

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 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 - 10
6.	THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 29

****

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán.

Khái quát về 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 Cần 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 11 ngày 25 tháng 01 năm 2016, do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp.

Vốn điều lệ: 27.000.000.000 đồng
Trong đó:
- Vốn Nhà nước: 11.060.000.000 đồng
- Vốn các cổ đông khác: 15.940.000.000 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;

Hoạt động chính của Công ty

- Quản lý kinh doanh nhà, cho thuê kho bãi;
- Xây dựng công trình công ích, nhà các loại, công trình giao thông thủy lợi;
- 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;
- Đại lý kinh doanh xăng dầu;
- Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng;
- San lấp mặt bằng; phá dỡ;
- 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;

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 29).

Kết quả hoạt động kinh doanh

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu thuần	194.468.416.822	149.204.906.130
- Lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh	1.882.543.204	7.311.154.646

Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính 2015 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
Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên
Bà Phạm Thị Hồng Hạnh	Thành viên
Ông Lê Thái Bình	Thành viên
Ông Lê Quốc Khánh	Thành viên

Ban Kiểm soát

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

Ban Điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng	Tổng Giám đốc	25/01/2016	
Bà Nguyễn Thị Thanh	Tổng Giám đốc		25/01/2016
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 là Bà Nguyễn Thị Thanh.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư Vấn Tài Chính Toàn Cầu (GAFC) đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 và bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định làm kiểm toán viên độc lập cho Công ty.

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:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty 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 Báo cáo tài chính;

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 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 lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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 được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

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.

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 đính kèm. Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ Kế toán của Bộ Tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 01 năm 2016
Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành

M.S.D.N: 0301491026-C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8 * QUẬN 8 TP. HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN THỊ THÚY HẰNG	**NGUYỄN THỊ THANH**
Chủ tịch Hội đồng Quản trị	**Tổng Giám đốc**

Số: 20160405001

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ Phần Địa Ốc 8** được lập ngày 25 tháng 01 năm 2016, từ trang 06 đến trang 29 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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

- Chúng tôi không đánh giá chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận công nợ liên quan đến khoản phải thu khách hàng dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.

- Như đã nêu tại mục 7 phần V của Thuyết minh báo cáo tài chính về khoản mục hàng tồn kho - 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 triển khai do bên chuyển nhượng không thực hiện được công tác bồi thường giải tỏa và Công ty được 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 cho dự án Khu B chưa được ghi nhận như một khoản tổn thất trong kỳ mà được ghi nhận chung vào dự án Khu D.

- Như đã nêu tại mục 11 phần V của Thuyết minh Báo cáo tài chính về khoản mục chi phí trả trước dài hạn: Phí dịch vụ môi giới của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Sao Việt môi giới bán chung cư B1 khu B Bông Sao chưa ghi nhận chi phí bán hàng tương ứng với doanh thu trong kỳ.

- Như đã nêu tại mục 1 phần VI của Thuyết minh Báo cáo tài chính về khoản mục doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: Trong năm, Công ty đã kết chuyển một phần số tiền nhận trước của khách hàng theo tiến độ vào doanh thu giá trị quyền sử dụng đất của chung cư B1. Đồng thời, giá vốn tương ứng được ghi nhận theo dự toán công trình. Việc ghi nhận như trên đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh trong năm.

Ý kiến của 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 2015, 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-UBNĐ 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%. Ngày 15 tháng 10 năm 2015 báo cáo số 1282/BC/TCT về việc kết quả chào bán cổ phần với kết quả đấu giá được 271.000 cổ phần trên 702.000 cổ phần, giá trúng đấu giá bình quân là 51.900 đồng/cổ phần. Với kết quả đấu giá như trên vốn nhà nước đã giảm từ 51% xuống còn 40.96% trên tổng số vốn điều lệ.

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

NGUYỄN DUY VŨ	**TRẦN MINH TUẤN**
Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên phụ trách
Chứng nhận đăng ký hành nghề	Chứng nhận đăng ký hành nghề
Kiểm toán số: 1562-2013-205-1	Kiểm toán số: 1552-2013-205-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 25 tháng 01 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	TM	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**25.828.008.984**	**32.831.586.899**
I. Tiền & các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1.**	**15.862.396.856**	**24.512.377.290**
Tiền	111		7.540.133.401	2.726.547.515
Các khoản tương đương tiền	112		8.322.263.455	21.785.829.775
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**3.340.990.146**	**1.644.475.189**
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.a.	3.340.990.146	1.644.475.189
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.6.**	**495.212.847**	**2.150.388.569**
Hàng tồn kho	141		495.212.847	2.150.388.569
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**6.129.409.135**	**4.524.345.851**
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.15.b.	5.526.535.111	4.170.512.041
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.b.	602.874.024	353.833.810
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**273.611.123.830**	**189.624.093.106**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**122.672.209.668**	**57.119.990.678**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3.	29.666.619.731	23.962.295.650
Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4.	3.460.738.367	5.871.754.951
Phải thu dài hạn khác	216	V.5.b.	89.544.851.570	27.285.940.077
II. Tài sản cố định	**220**		**6.216.752.718**	**6.016.839.159**
TSCĐ hữu hình	221	V.8.	4.176.228.439	3.809.056.900
- Nguyên giá	222		8.600.309.058	7.799.399.967
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(4.424.080.619)	(3.990.343.067)
TSCĐ vô hình	227	V.9.	2.040.524.279	2.207.782.259
Nguyên giá	228		3.345.159.600	3.345.159.600
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.304.635.321)	(1.137.377.341)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.10.	**1.854.226.121**	-
Nguyên giá	231		1.951.816.970	-
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(97.590.849)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**138.022.859.443**	**125.236.354.178**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7.	138.022.859.443	125.236.354.178
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2**	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.300.000.000	1.300.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(300.000.000)	(300.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.845.075.880	250.909.091
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	3.845.075.880	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.18.	-	250.909.091
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**299.439.132.814**	**222.455.680.005**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	TM	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**256.897.548.349**	**180.703.255.245**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**24.491.014.579**	**17.042.024.723**
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.a	19.154.923	90.213.121
Phải trả người lao động	314		-	2.253.806.435
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.a	1.878.028.444	4.798.005.167
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12.	22.472.933.065	9.900.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		120.898.147	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**232.406.533.770**	**163.661.230.522**
Phải trả dài hạn người bán	331	V.13.	32.668.419.864	28.811.573.514
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.14.	23.551.553.462	10.802.674.611
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16.	66.838.762.727	67.256.035.455
Phải trả dài hạn khác	337	V.17.b	109.347.797.717	56.790.946.942
D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**42.541.584.465**	**41.752.424.760**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.19.**	**42.541.584.465**	**41.752.424.760**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		27.000.000.000	27.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		11.111.870.527	10.914.580.601
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		4.429.713.938	3.837.844.159
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3.837.844.159	4.454.869.971
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		591.869.779	(617.025.812)
II. Nguồn kinh phí	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**299.439.132.814**	**222.455.680.005**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
VÕ THỊ HỒNG PHI	VĨNH ĐẠT	NGUYỄN THỊ THANH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	**195.023.955.668**	**149.695.115.409**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2.	555.538.846	490.209.279
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.3.	**194.468.416.822**	**149.204.906.130**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4.	184.344.366.811	129.888.458.057
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		**10.124.050.011**	**19.316.448.073**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5.	918.194.043	6.689.853.273
7. Chi phí tài chính	22	VI.6.	84.766.111	26.248.889
- Trong đó : Chi phí lãi vay	*23*		*84.766.111*	*4.888.889*
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7.a.	34.160.000	409.668.548
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.b.	9.040.774.739	18.259.229.263
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 -22) - (25 + 26)]	30		**1.882.543.204**	**7.311.154.646**
11. Thu nhập khác	31	VI.8.	375.025.650	787.799.384
12. Chi phí khác	32	VI.9	576.961.839	427.108.862
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		**(201.936.189)**	**360.690.522**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		**1.680.607.015**	**7.671.845.168**
15. Chi phí Thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	380.283.423	1.773.872.643
16. Chi phí Thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12	250.909.091	137.213.122
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.049.414.501	**5.760.759.403**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-	-

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
VÕ THỊ HỒNG PHI	VĨNH ĐẠT	NGUYỄN THỊ THANH

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

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	221.324.315.445	184.851.613.393
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02	(183.881.636.973)	(210.561.473.524)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(11.569.285.257)	(9.333.783.028)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(84.766.111)	(33.163.889)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(629.323.637)	(2.618.404.360)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	24.600.209.618	185.301.622.321
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(31.968.611.967)	(162.055.185.747)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD	**20**	**17.790.901.118**	**(14.448.774.834)**
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	(144.825.091)	(24.973.575.750)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	30.532.427.850
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	-	-
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	685.311.607	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**540.486.516**	**5.558.852.100**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tiền tệ: VND

CHỈ TIÊU	MS	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
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	-	24.844.880.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	10.279.670.000	4.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(36.509.276.093)	(4.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(751.761.975)	(3.825.989.025)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(26.981.368.068)**	**21.018.890.975**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**	**(8.649.980.434)**	**12.128.968.241**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**24.512.377.290**	**12.383.409.049**
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**	**15.862.396.856**	**24.512.377.290**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
VÕ THỊ HỒNG PHI	VĨNH ĐẠT	NGUYỄN THỊ THANH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn và thông tin doanh nghiệp:

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 Cần 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 11 ngày 25 tháng 01 năm 2016, 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.

2. **Lĩnh vực kinh doanh:** Xây dựng, sản xuất, thương mại và dịch vụ

3. **Ngành nghề kinh doanh:**

- Quản lý kinh doanh nhà, cho thuê kho bãi;
- Xây dựng công trình công ích, nhà các loại, công trình giao thông thủy lợi;
- 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;
- Đại lý kinh doanh xăng dầu;
- Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng;
- San lấp mặt bằng; phá dỡ;
- 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;

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

4. **Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng

5. **Cấu trúc doanh nghiệp**

Danh sách các chi nhánh:

- 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.

6. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán Doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Để thông tin trên Báo cáo tài chính có thể so sánh được, Công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung trên Báo cáo tài chính năm 2014 (Xem Thuyết minh VIII.3), do đó các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

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

1. **Kỳ kế toán năm:**

Kỳ kê toán năm bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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:

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015 và các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

Vì vậy, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh các báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng:

Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP (TRONG TRƯỜNG HỢP DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG GIẢ ĐỊNH HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC)

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính và nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính sử dụng đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam ("VND"), và được lập theo Chế độ kế toán, Chuẩn mực kế toán, Nguyên tắc kế toán Việt Nam được chấp nhận chung tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ, các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. 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.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận:

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập theo từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư 228/2009/TT-BTC.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

Trong kỳ đơn vị chưa tiến hành trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

4. Hàng tồn kho:

a. Nguyên tắc ghi nhận 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.

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

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

d. 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.

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.

5. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao tài sản cố định:

a. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 hữu hình:

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 như sau:

Nhóm Tài sản	Thời gian khấu hao (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

b. Tài sản cố định vô hình

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất, thời gian khấu hao là 20 năm.

c. Bất động sản đầu tư;

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư là tài sản phải thỏa mãn đồng thời hai điều kiện sau:

- Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai; và
- Nguyên giá của bất động sản đầu tư phải được xác định một cách đáng tin cậy.

Bất động sản đầu tư phải được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Nguyên tắc và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: áp dụng chính sách khấu hao nhất quán với chính sách khấu hao của tài sản cùng loại mà doanh nghiệp đang sử dụng.

6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các công cụ nhỏ, vật dụng và trang thiết bị văn phòng và các chi phí khác mà mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho công ty. Chi phí trả trước được phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh sử dụng theo khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước 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 sẽ tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9. 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 22/QĐ-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2015, theo đó việc trích tổng quỹ lương như sau:

- Chỉ tiêu tính đơn giá: Tổng doanh thu trừ tổng chi phí (chưa có lương).
- Đơn giá tiền lương: 620 đ/1.000đ
- Quỹ lương = (Tổng doanh thu - tổng chi phí chưa lương) x 0,62

Quỹ lương kế hoạch của viên chức quản lý chuyên trách công ty năm 2015 là 2.001.000.000 đồng.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hoặc lỗ hoạt động kinh doanh.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng:

Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

b. 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.

c. 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 (02) 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.

d. 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

12. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Giảm giá hàng bán: là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.

13. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

a. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

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 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.

b. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế thu nhập 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.

15. Các bên liên quan;

Các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty được coi là các bên liên quan.

Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải chỉ là hình thức pháp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương tương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	58.833.136	24.170.082
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.481.300.265	2.702.377.433
Các khoản tương đương tiền (*)	8.322.263.455	21.785.829.775
Tổng cộng	**15.862.396.856**	**24.512.377.290**

(*) *Chi tiết các khoản tương đương tiền*

Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	8.322.263.455	21.785.829.775
Tổng	**8.322.263.455**	**21.785.829.775**

2. Các khoản đầu tư tài chính

		Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	*(i)*	1.300.000.000	1.300.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính		(300.000.000)	(300.000.000)
Tổng cộng		**1.000.000.000**	**1.000.000.000**

(i) Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Cuối năm		Đầu năm	
Tên công ty	**Số lượng**	**Giá trị**	**Số lượng**	**Giá trị**
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	**13.000**	**1.300.000.000**	**13.000**	**1.300.000.000**
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn- Cty CP DV Địa Ốc Sài Gòn		(300.000.000)		(300.000.000)
Giá trị thuần có thể thực hiện được		**1.000.000.000**		**1.000.000.000**

3. Phải thu của khách hàng

		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng dài hạn			
Phải thu tiền kinh doanh nhà	(*)	6.025.821.440	13.536.644.970
Phải thu tiền xây dựng các công trình	(**)	23.264.397.060	9.911.212.526
Phải thu của khách hàng khác		376.401.231	514.438.154
Cộng		29.666.619.731	23.962.295.650

(*) *Chủ yếu là tiền phải thu của các cá nhân mua nhà tại Khu C Bông Sao và Khu C2- Cần Thạnh (XN 1 Cần Giờ).*

(**) *Chủ yếu là tiền phải thu cho Công trình Nhà máy Điện gió Bạc Liêu- Gđ 2 GT 4,5,6 và tiền Bảo hành Công trình san lấp mặt bằng Lô A11, lô A13-2, lô 14 KCN Thành Thành Công- Tràng Bàng*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán dài hạn		
Ban Bồi Thường Giải phóng Mặt bằng Quận 8	1.911.558.769	1.911.558.769
Công ty CP Xây dựng Phước Thành	713.280.000	-
Công ty TNHH MTV XD Nhà Khang	-	1.127.589.000
Khách hàng khác	835.899.598	2.832.607.182
Cộng	**3.460.738.367**	**5.871.754.951**

5. Phải thu khác

		Số cuối năm	Số đầu năm
a.	**Phải thu khác ngắn hạn**	**3.340.990.146**	**1.644.475.189**
	Phải thu về cổ phần hóa	-	45.000.000
	Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	392.000.000
	Phải thu người lao động	705.942.974	-
	Ký cược, ký quỹ	367.923.848	124.927.208
	Các khoản tạm ứng	225.885.667	179.710.454
	Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.454.320.859	709.207.508
	Công ty Lạc Việt	317.104.895	-
	Phải thu đội thi công	213.003.741	-
	Phí bảo lãnh công trình NM Điện Gió Bạc Liêu	-	71.276.310
	Bảo hiểm xã hội	1.465.900	-
	Các khoản phải thu khác	55.342.262	122.353.709
b.	**Phải thu khác dài hạn**	**89.544.851.570**	**27.285.940.077**
	Ký cược, ký quỹ (*)	9.504.315.050	10.555.081.142
	Các khoản tạm ứng (**)	79.538.613.468	16.450.858.935
	Các khoản phải thu khác	501.923.052	280.000.000
	Tổng cộng	**126.013.199.814**	**58.764.465.867**
	Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
	Giá trị thuần của phải thu thương mại và phải thu khác	**126.013.199.814**	**58.764.465.867**

(*) *Chủ yếu là tiền nộp cho Công ty Công Lý để đảm bảo thực hiện hợp đồng cho dự án ĐTXD CT nhà máy điện gió tỉnh Bạc Liêu- giai đoạn 2- gói thầu 04 và tiền ký quỹ ở Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Gia Định để thực hiện hợp đồng công trình dự án ĐT XD CT Nhà máy điện gió tỉnh Bạc Liêu giai đoạn 2- gói thầu 04,05.*

(**) *Chủ yếu là tiền ứng cho các cá nhân Nguyễn Văn Hưng số tiền: 45.536.767.532 đồng và Nguyễn Hoàng Ân, Trần Thế Truyền số tiền: 32.866.255.082 đồng cho các gói thầu PL 4,5 và 6 của Công trình Điện gió Bạc Liêu.*

6. Hàng tồn kho

		Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	(*)	495.212.847	-
Thành phẩm		-	2.150.388.569
Tổng cộng		495.212.847	2.150.388.569
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được		495.212.847	2.150.388.569

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(*) *Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:*

Công trình xây dựng nhà dân	495.212.847	-
Tổng cộng	**495.212.847**	**-**

7. Tài sản dở dang dài hạn

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án chung cư 20 tầng khu B An Phú An Khánh (*)	55.117.043.247	55.117.043.247
Dự án chung cư khu Bông Sao	65.697.637.854	49.156.479.600
Xí nghiệp xây lắp	16.591.723.652	20.353.864.593
Các dự án và công trình khác	616.454.690	608.966.738
Tổng cộng	**138.022.859.443**	**125.236.354.178**

(*) *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 triển khai do bên chuyển nhượng không thực hiện được công tác bồi thường giải tỏa và Công ty được 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 cho dự án Khu B chưa được ghi nhận như một khoản tổn thất trong kỳ mà được ghi nhận chung vào dự án Khu D.*

8. 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	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu năm	**5.676.161.302**	**37.419.720**	**1.945.339.045**	**140.479.900**	**7.799.399.967**
Tăng trong năm	-	-	730.000.000	70.909.091	800.909.091
Mua trong năm	-	-	*730.000.000*	*70.909.091*	*800.909.091*
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	**5.676.161.302**	**37.419.720**	**2.675.339.045**	**211.388.991**	**8.600.309.058**
HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu năm	2.754.189.270	37.419.720	1.058.254.177	140.479.900	3.990.343.067
Tăng trong năm	179.601.864	-	248.226.597	5.909.091	433.737.552
Khấu hao	*179.601.864*	-	*248.226.597*	*5.909.091*	*433.737.552*
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	**2.933.791.134**	**37.419.720**	**1.306.480.774**	**146.388.991**	**4.424.080.619**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số đầu năm	2.921.972.032	-	887.084.868	-	3.809.056.900
Số cuối năm	2.742.370.168	-	1.368.858.271	65.000.000	4.176.228.439

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu năm	**3.345.159.600**	**3.345.159.600**
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	**3.345.159.600**	**3.345.159.600**
HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu năm	**1.137.377.341**	**1.137.377.341**
Tăng trong năm	167.257.980	167.257.980
Khấu hao	*167.257.980*	*167.257.980*
Giảm trong năm		-
Số cuối năm	**1.304.635.321**	**1.304.635.321**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số đầu năm	**2.207.782.259**	**2.207.782.259**
Số cuối năm	**2.040.524.279**	**2.040.524.279**

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá	**-**	**1.951.816.970**	**-**	**1.951.816.970**
Nhà	-	1.951.816.970	-	1.951.816.970
Hao mòn lũy kế	**-**	**97.590.849**	**-**	**97.590.849**
Nhà	-	97.590.849	-	97.590.849
Giá trị còn lại	**-**	**-**	**-**	**1.854.226.121**
Nhà	-			1.854.226.121

11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phí dịch vụ môi giới	-	3.845.075.880	-	3.845.075.880
Tổng cộng	**-**	**3.845.075.880**	**-**	**3.845.075.880**

Chủ yếu là phí dịch vụ môi giới của Công ty CP Dịch vụ bất động sản Sao Việt môi giới bán chung cư B1 khu B Bông Sao chưa ghi nhận chi phí bán hàng tương ứng với doanh thu trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

12. Vay và nợ thuê tài chính

Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh 8	-	*9.900.000.000*
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Gia Định (*)	*20.892.933.065*	-
Vay cá nhân khác	1.580.000.000	-
Tổng cộng	**22.472.933.065**	**9.900.000.000**

(*) *Khoản vay Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Gia Định theo hợp đồng số 0102/2015/HĐHMTD/PVB-DN.GĐ ngày 03 tháng 3 năm 2015 để bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng công trình công nghiệp và Phát hành các loại thư bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình công nghiệp với hạn mức 100.000.000.000 đồng, thời hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn tối đa của mỗi khoản vay không quá 6 tháng kể từ ngày nhận vốn. Biện pháp bảo đảm: ký quỹ và bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo tỷ lệ tương ứng với từng cam kết bảo lãnh, ngoài ra, Công ty còn thế chấp bất động sản với tổng trị giá: 36.496.000.000 đồng.*

Chi tiết khoản vay ngắn hạn được thể hiện sau đây:

	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	-	-	-
- NH TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh 8	*9.900.000.000*	*5.940.000.000*	*15.840.000.000*	-
- NH TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Gia Định	-	*32.862.209.158*	*11.969.276.093*	*20.892.933.065*
khác	-	1.580.000.000	-	1.580.000.000
Tổng cộng	**9.900.000.000**	**40.382.209.158**	**27.809.276.093**	**22.472.933.065**

13. Phải trả người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán dài hạn		
Công ty Phát triển và Kinh doanh Nhà	24.538.018.320	28.728.398.320
Công ty CP ĐT XD và KD nhà Sài Gòn	6.310.835.900	-
Đối tượng khác	1.819.565.644	83.175.194
Tổng cộng	**32.668.419.864**	**28.811.573.514**

14. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước dài hạn		
Khách hàng ứng trước tiền phải thu kinh doanh nhà	22.129.701.462	291.093.000
Khách hàng ứng trước tiền xây dựng công trình	755.852.000	8.847.387.411
Đối tượng khác	666.000.000	1.664.194.200
Tổng cộng	**23.551.553.462**	**10.802.674.611**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

15. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước

a. Phải nộp

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập cá nhân	90.213.121	180.923.438	251.981.636	19.154.923
Thuế nhà đất	-	8.170.608	8.170.608	-
Các khoản phải nộp khác	-	7.000.000	7.000.000	-
Tổng cộng	**90.213.121**	**196.094.046**	**267.152.244**	**19.154.923**

b. **Phải thu**

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT	-	8.132.735.340	2.606.200.229	5.526.535.111
Thuế TNDN	353.833.810	604.383.548	355.343.334	602.874.024
Tổng cộng	**353.833.810**	**8.737.118.888**	**2.961.543.563**	**6.129.409.135**

16. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
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	6.996.430.000
Chi phí lập thủ tục cấp giấy tờ nhà chung cư A1	-	303.636.364
Khu C2 Cần Thạnh	252.330.815	365.967.179
Tổng cộng	**66.838.762.727**	**67.256.035.455**

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.

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. **Ngắn hạn**		
Kinh phí công đoàn	232.128.444	239.252.607
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	7.981.835
Cổ tức chưa chi trả cho cổ đông	963.900.000	1.714.714.725
Thu đặt cọc mua nhà khu C Bông Sao	652.000.000	2.304.056.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.000.000	532.000.000
Tổng cộng	**1.878.028.444**	**4.798.005.167**
b. **Dài hạn**		
Nhận ký quỹ, ký cược	3.312.250.000	1.108.000.000
Phải trả các đội thi công (*)	66.685.087.717	24.612.846.942
Công ty CP ĐT KD Địa Ốc Hưng Thịnh (**)	33.121.440.000	24.841.080.000
Công ty Cổ phần Him Lam	6.229.020.000	6.229.020.000
Tổng cộng	**109.347.797.717**	**56.790.946.942**

(*) *Chủ yếu là tiền phải trả cho cá nhân Nguyễn Văn Hưng số tiền: 60.451.455.137 đồng và Nguyễn Hoàng Ân, Trần Thế Truyền số tiền: 4.712.230.259 đồng cho các gói thầu PL 4,5 và 6 của Công trình Điện gió Bạc Liêu.*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(**) *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 Phát triển và Kinh doanh 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 2015: **33.121.440.000 đồng** được ghi nhận như khoản ứng trước dài hạn.*

18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại 25%	-	250.909.091
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**-**	**250.909.091**

19. Vốn chủ sở hữu

a. *Thông tin chủ sở hữu*

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11 số 0300477026 ngày 25 tháng 01 năm 2016 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%**

b. *Tình hình sở hữu cổ phần của các cổ đông đến ngày 31 tháng 12 năm 2015*

Tên Cổ đông	Số lượng cổ phần	Mệnh giá cổ phần	Giá trị vốn cổ phần đã góp (VNĐ)	Tỷ lệ
Vốn Nhà nước	1.106.000	10.000	11.060.000.000	40,96%
Nguyễn Thị Thúy Hằng	352.290	10.000	3.522.900.000	13,05%
Phạm Thị Hồng Hạnh	296.870	10.000	2.968.700.000	11,00%
Phạm Hồng Hải	270.000	10.000	2.700.000.000	10,00%
Phạm Văn Hiền	286.370	10.000	2.863.700.000	10,61%
51 cổ đông khác	388.470	10.000	3.884.700.000	14,39%
Tổng cộng	**2.700.000**	**10.000**	**27.000.000.000**	**100,00%**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

c. Tình hình biến động vốn chủ sở hữu trong năm

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	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**	**6.119.160.383**	**3.643.268.337**	**4.454.869.971**	**41.217.298.691**
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 khác	(24.841.080.000)	-	(3.643.268.337)	(6.377.785.215)	(34.862.133.552)
Số dư cuối năm trước	**27.000.000.000**	**10.914.580.601**	**-**	**3.837.844.159**	**41.752.424.760**
Số dư đầu năm nay	**27.000.000.000**	**10.914.580.601**	**-**	**3.837.844.159**	**41.752.424.760**
Lãi trong năm	-	-	-	1.049.414.501	1.049.414.501
Tăng từ lợi nhuận chưa phân phối	-	246.333.446	-	-	246.333.446
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(506.588.242)	(506.588.242)
Số dư cuối năm nay	**27.000.000.000**	**11.160.914.047**	**-**	**4.380.670.418**	**42.541.584.465**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
- Cổ phiếu phổ thông	*2.700.000*	*2.700.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**2.700.000**	**2.700.000**
** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phần)*	*10.000*	*10.000*

e. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lãi sau thuế của công ty	1.049.414.501	5.760.759.403
Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	2.700.000	2.700.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	**389**	**2.134**

f. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	3.837.844.159	4.454.869.971
Lợi nhuận sau thuế trong năm	1.049.414.501	5.760.759.403
Tăng khác	-	-
Phân phối lợi nhuận trong năm	(457.544.722)	(6.377.785.215)
- Trích khen thưởng Hội đồng Quản trị	*(62.964.870)*	*(293.481.453)*
- Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	*(197.289.926)*	*(1.152.151.881)*
- Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	*(197.289.926)*	*(1.152.151.881)*
- Trích cổ tức phải trả cho cổ đông	-	*(3.780.000.000)*
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	**4.429.713.938**	**3.837.844.159**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	**195.023.955.668**	**149.695.115.409**
Doanh thu kinh doanh nhà (*)	34.942.221.388	29.606.603.288
Doanh thu công trình xây dựng, san lấp mặt bằng	159.412.352.462	113.972.531.822
Doanh thu khác	669.381.818	6.115.980.299

(*) *Doanh thu kinh doanh nhà chủ yếu từ việc bán Chung cư B1 và khu C Bông Sao. Trong năm, Công ty đã kết chuyển một phần số tiền nhận trước của khách hàng theo tiến độ vào doanh thu giá trị quyền sử dụng đất của chung cư B1. Đồng thời, giá vốn tương ứng được ghi nhận theo dự toán công trình. Việc ghi nhận như trên đã làm tăng doanh thu: 33.842.384.524 đồng, giá vốn: 26.675.483.054 đồng, lãi gộp: 4.852.967.528 đồng.*

2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	555.538.846	490.209.279
	- Chiết khấu thương mại	-	197.266.000
	- Giảm giá hàng bán	555.538.846	292.943.279
3.	**Doanh thu thuần**	**194.468.416.822**	**149.204.906.130**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh nhà	26.970.495.302	17.157.451.198
Giá vốn xây dựng, san lấp mặt bằng	157.276.280.660	109.711.883.210
Giá vốn khác	97.590.849	5.573.944.923
Giảm giá vốn của Dự án khu nhà ở TQB P5	-	(2.554.821.274)
Tổng cộng	**184.344.366.811**	**129.888.458.057**

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	32.328.723	55.971.624
Lãi tiền gửi tiết kiệm	571.558.506	1.211.006.331
Lãi bán cổ phiếu	-	5.120.000.000
Lãi cho đội thi công vay	226.710.543	99.523.167
Lãi phạt chậm thanh toán tiền	28.145.877	133.764.943
Lãi tiền gửi ký quỹ	9.450.394	69.587.208
Cổ tức, lợi nhuận được chia	50.000.000	-
Tổng cộng	**918.194.043**	**6.689.853.273**

6. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	84.766.111	4.888.889
Chi phí tài chính khác	-	21.360.000
Tổng cộng	**84.766.111**	**26.248.889**

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

a. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên bán hàng	-	39.004.321
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.160.000	368.444.227
Chi phí bằng tiền khác	-	2.220.000
Tổng cộng	**34.160.000**	**409.668.548**

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	5.181.742.718	12.840.876.415
Chi phí vật liệu quản lý	70.028.772	861.516.245
Chi phí đồ dùng văn phòng	80.460.948	142.017.630
Khấu hao tài sản cố định	557.543.151	509.546.745
Thuế, phí, lệ phí	93.628.632	200.341.518
Chi phí dịch vụ mua ngoài	989.340.561	1.237.973.338
Chi phí bằng tiền khác	2.068.029.957	2.466.957.372
Tổng cộng	**9.040.774.739**	**18.259.229.263**

8. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	182.727.273
Thu nhập khác	375.025.650	605.072.111
Tổng cộng	**375.025.650**	**787.799.384**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi phí phạt vi phạm thuế và chậm nộp bảo hiểm	-	2.501.025
Chi phí phạt vi phạm hành chính	8.500.000	-
Chi phí khác	568.461.839	424.607.837
Tổng cộng	**576.961.839**	**427.108.862**

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên phụ liệu	162.451.150.894	120.869.899.593
Chi phí nhân công	13.399.729.519	15.537.715.869
Chi phí khấu hao tài sản cố định	698.586.381	509.546.745
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.599.638.355	2.899.785.982
Chi phí bằng tiền khác	19.401.525.944	21.332.515.398
Tổng cộng	**204.550.631.093**	**161.149.463.587**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.680.607.015**	**7.671.845.168**
Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận xác định thu nhập chịu thuế		
- Các khoản điều chỉnh tăng	*97.954.000*	*391.212.298*
- Các khoản điều chỉnh giảm	*50.000.000*	-
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	**1.728.561.015**	**8.063.057.466**
Thuế suất phổ thông	22%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**380.283.423**	**1.773.872.643**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**380.283.423**	**1.773.872.643**

12. 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	250.909.091	137.213.122
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**250.909.091**	**137.213.122**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. 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 doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện.

	Năm nay	Năm trước
Các khoản nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn, dài hạn	3.312.250.000	1.108.000.000
Tổng cộng	**3.312.250.000**	**1.108.000.000**

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 nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính 2015 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trong Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH 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	240.000.000	355.227.183
Lương Ban điều hành	1.327.773.651	1.423.563.524
Tổng Cộng	**1.567.773.651**	**1.778.790.707**

3. Thông tin so sánh

- Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán Doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Để thông tin trên Báo cáo tài chính có thể so sánh được, Công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung trên Báo cáo tài chính năm 2015 áp dụng theo Thông tư 200 như sau:

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Trình bày theo Quyết định 15	
Chỉ tiêu	**31/12/2014**
Tài sản	
Các khoản phải thu ngắn hạn	**1.326.910.319**
Các khoản phải thu khác	1.326.910.319
Tài sản ngắn hạn khác	**4.704.056.305**
Tài sản ngắn hạn khác	179.710.454
Các khoản phải thu dài hạn	**30.114.050.601**
Phải thu dài hạn khác	280.000.000
Hàng tồn kho	**127.386.742.747**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	125.236.354.178
Tài sản dài hạn khác	**27.256.849.168**
Tài sản dài hạn khác	27.005.940.077

Trình bày theo Thông tư 200	
Chỉ tiêu	**31/12/2014**
Tài sản	
Các khoản phải thu ngắn hạn	**1.644.475.189**
Các khoản phải thu khác	1.644.475.189
Tài sản ngắn hạn khác	**4.524.345.851**
Tài sản ngắn hạn khác	-
Các khoản phải thu dài hạn	**57.119.990.678**
Phải thu dài hạn khác	27.285.940.077
Hàng tồn kho	**2.150.388.569**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-
Tài sản dở dang dài hạn	**125.236.354.178**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	125.236.354.178
Tài sản dài hạn khác	**250.909.091**
Tài sản dài hạn khác	-

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

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
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	91,37%	85,24%
- Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	8.63%	14.76%
1.2. Bố trí cơ cấu nguồn vốn (%)		
- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	85,79%	81,23%
- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	14,21%	18,77%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2. Khả năng thanh toán

2.1. Khả năng thanh toán nợ (lần)	1,17	1,23
2.2. Khả năng thanh toán hiện hành (lần)	1,05	1,93
2.3. Khả năng thanh toán nhanh (lần)	0,65	1,44

	Năm nay	Năm trước
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	0,86%	5,14%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	0,54%	3,86%
3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản (%)		
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	0,56%	3,45%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	0,35%	2,59%
3.3 Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu	3,89%	21,34%

5. Những thông tin khác.

Theo quyết định số 7432/QĐ-UBNĐ 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%. Ngày 15 tháng 10 năm 2015 báo cáo số 1282/BC/TCT về việc kết quả chào bán cổ phần với kết quả đấu giá được 271.000 cổ phần trên 702.000 cổ phần, giá trúng đấu giá bình quân là 51.900 đồng/cổ phần. Với kết quả đấu giá như trên vốn nhà nước đã giảm từ 51% xuống còn 40.96% trên tổng số vốn điều lệ.

Phê chuẩn Báo cáo tài chính:

Các Báo cáo tài chính trên đây đã được Ban Giám đốc **Công ty Cổ phần Địa Ốc 8** phê duyệt vào ngày 25 tháng 01 năm 2016.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
VÕ THỊ HỒNG PHI	VĨNH ĐẠT	NGUYỄN THỊ THANH