

BẢN SAO

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN BƯU CHÍNH
VIỄN THÔNG VIỆT NAM**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH.

Số chứng thực: 00509 Niên số: 2 SCT/BS

Ngày: 27-02-2015

CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG TRUNG HÒA



**K/T. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Thị Hải Yến

Hà Nội, tháng 01 năm 2013

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 24

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

KHÁI QUÁT CHUNG VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102787509, đăng ký lần đầu ngày 08/06/2008 và Giấy phép đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ ba ngày 28/12/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Công ty có trụ sở chính tại: Tầng 2, Khối A, Tòa nhà Licogi 13, Đường Khuất Duy Tiến, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.

Tổng số vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ đồng) chia thành 50.000.000 cổ phần phổ thông với mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng, trong đó các cổ đông sáng lập đã đăng ký và cam kết góp vốn là 500.000.000.000 đồng, chi tiết như sau:

- Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam đăng ký và cam kết góp vốn mua 39.000.000 cổ phần với tổng mệnh giá là 390.000.000.000 đồng, chiếm 78% vốn điều lệ;
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải đăng ký và cam kết góp vốn mua 7.000.000 cổ phần với tổng mệnh giá là 70.000.000.000 đồng, chiếm 14% vốn điều lệ;
- Công ty Cổ phần Xây lắp Bưu điện đăng ký và cam kết góp vốn mua 4.000.000 cổ phần với tổng mệnh giá là 40.000.000.000 đồng, chiếm 8% vốn điều lệ.

Theo Bản đăng ký góp vốn, các cổ đông sáng lập chưa góp đủ vốn theo đăng ký (*Chi tiết xem tại Thuyết minh 4.14 Báo cáo tài chính*).

HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Các hoạt động kinh doanh chính theo đăng ký của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- Dịch vụ đấu giá bất động sản;
- Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Dịch vụ môi giới bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản;
- Xây dựng nhà, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu trung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch;
- Kinh doanh; xuất nhập khẩu vật dư, máy móc, thiết bị phục vụ cho các dự án đầu tư, công trình xây dựng, trang thiết bị nội, ngoại thất, cấp thoát nước, môi trường và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở;
- Kinh doanh trang thiết bị nội thất;
- Kinh doanh thiết bị khoa học kỹ thuật, hàng hải, thiết bị phòng cháy, cháy nổ, báo động an toàn, tự động hoá;
- Đại lý mua, bán, ký gửi hàng hoá;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH (TIẾP)

- Kinh doanh nhà nghỉ, nhà hàng, khách sạn, dịch vụ ăn uống, giải khát, vui chơi (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Trang bị nội, ngoại thất;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách bằng xe ô tô theo hợp đồng;
- Và một số hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty.

Hoạt động chủ yếu từ khi thành lập cũng như trong năm 2012 của Công ty là đầu tư vào hai dự án Xây dựng khu tái định cư Khương Đình I; Dự án Xây dựng khu dân cư thuộc trung tâm chính trị - hành chính và dịch vụ - thương mại tỉnh Trà Vinh và cho thuê bất động sản đầu tư.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính 2012 và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Tô Mạnh Cường	Chủ tịch
Ông Trần Đức Phú	Ủy viên
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Đức Phú	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Hữu Dũng	Phó Tổng Giám đốc

Ngoài lương và các khoản phụ cấp theo lương, không một thành viên nào trong Ban Tổng Giám đốc có bất kỳ một khoản thu nhập nào khác từ một hợp đồng ký với Công ty hay một bên liên quan.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 được Công ty TNHH Kiểm toán VFA kiểm toán.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính của Công ty ngày 31/12/2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trong Báo cáo tài chính từ trang 7 đến trang 10 kèm theo.

NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH TRONG NĂM TÀI CHÍNH VÀ SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc điều hành khẳng định rằng, không có bất cứ sự kiện bất thường hoặc sự kiện nào khác phát sinh trong năm và sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Một bên được coi là Bên liên quan của Công ty nếu có khả năng kiểm soát được hoặc có thể có các ảnh hưởng đáng kể đến Công ty trong việc ra quyết định về tài chính và hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm trong việc thiết lập các cơ chế kiểm soát các giao dịch với các bên liên quan, đảm bảo tính khách quan cũng như quyền và lợi ích của Công ty trong các giao dịch này. Báo cáo tài chính của Công ty phải trình bày đầy đủ số liệu và thông tin về quan hệ tài sản, công nợ ngày lập báo cáo, cũng như các giao dịch với các bên liên quan phát sinh trong năm.

Thông tin về các bên liên quan đã được trình bày tại các mục 3.7 và 6.2 trên Báo cáo tài chính kèm theo. Ngoài ra, Ban Tổng giám đốc Công ty cam đoan không có thông tin về các bên liên quan nào khác cần được trình bày hoặc công bố trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trần Đức Phú
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2013



Số: 01 /2013/VFA - BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2012 cùng với Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày trình bày từ trang 07 đến trang 24 kèm theo được lập trên cơ sở các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc và Kiểm toán viên

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc từ trang 2 đến trang 4, Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến độc lập về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán.

Cơ sở của ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và tiến hành kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không có những sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm kiểm tra trên cơ sở chọn mẫu các bằng chứng liên quan đến các số liệu và thông tin được trình bày trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời đánh giá nguyên tắc kế toán được sử dụng và các ước tính trọng yếu của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá tổng quát tính đúng đắn của việc trình bày các thông tin trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp một cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Công việc kiểm toán này nhằm đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính trên cơ sở công tác kế toán và hoạt động báo cáo tài chính, sự tuân thủ các quy chế về quản lý đầu tư xây dựng cơ bản, mà không nhằm đưa ra ý kiến về giá trị quyết toán vốn đầu tư các công trình xây dựng. Việc này chỉ thực hiện được khi tiến hành các thủ tục kiểm toán đặc thù áp dụng riêng cho việc quyết toán vốn đầu tư các Công trình xây dựng cơ bản dở dang và ghi nhận giá trị các Công trình xây dựng cơ bản hoàn thành.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2012	Tại ngày 01/01/2012
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		38.563.259.329	52.116.426.528
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	3.584.399.180	14.581.920.334
Tiền	111		564.399.180	3.055.920.334
Các khoản tương đương tiền	112		3.020.000.000	11.526.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	-	10.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn	121		-	10.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		538.922.300	8.553.738.023
Trả trước cho người bán	132		493.172.500	8.491.218.413
Các khoản phải thu khác	135	4.3	45.749.800	62.519.610
IV. Hàng tồn kho	140	4.4	32.698.735.356	17.673.946.964
Hàng tồn kho	141		32.698.735.356	17.673.946.964
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.741.202.493	1.306.821.207
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		25.176.518	46.795.553
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.697.279.630	1.175.075.962
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	4.5	18.746.345	84.949.692
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		141.937.745.253	127.228.741.367
II. Tài sản cố định	220		10.221.853.808	11.021.338.932
Tài sản cố định hữu hình	221	4.6	10.217.053.799	10.995.129.836
- Nguyên giá	222		13.661.436.986	13.671.321.533
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.444.383.187)	(2.676.191.697)
Tài sản cố định vô hình	227	4.7	4.800.009	11.200.005
- Nguyên giá	228		39.200.000	39.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(34.399.991)	(27.999.995)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	15.009.091
III. Bất động sản đầu tư	240	4.8	22.422.406.253	16.755.833.167
- Nguyên giá	241		24.328.812.272	18.086.383.181
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.906.406.019)	(1.330.550.014)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		109.165.000.000	99.165.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	4.9	10.000.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác	258	4.10	99.165.000.000	99.165.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		128.485.192	286.569.268
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	128.485.192	286.569.268
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		180.501.004.582	179.345.167.895

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2012	Tại ngày 01/01/2012
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.899.562.723	903.108.696
I. Nợ ngắn hạn	310		1.899.562.723	903.108.696
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả người bán	312		61.267.419	310.663.283
Người mua trả tiền trước	313		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.12	123.922.744	308.600.063
Chi phí phải trả	316		1.573.106.851	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	4.13	-	131.955.978
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		132.765.709	151.889.372
II. Nợ dài hạn	330		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338		8.500.000	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		178.601.441.859	178.442.059.199
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.14	178.601.441.859	178.442.059.199
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		177.165.000.000	177.165.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	417		390.945.895	390.945.895
Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		1.045.495.964	886.113.304
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		180.501.004.582	179.345.167.895

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2012

Người lập

Nguyễn Thị Ngọc Hà

Kế toán trưởng

Lưu Quang Hồng



Tổng Giám đốc

Trần Đức Phú

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 02-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	2.344.045.454	3.985.536.052
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.1	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	2.344.045.454	3.985.536.052
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	2.548.037.823	719.560.008
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng cung cấp dịch vụ	20		(203.992.369)	3.265.976.044
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	477.715.722	2.587.481.513
7. Chi phí tài chính	22	5.4	-	3.500.000.000
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.224.158.665	1.892.073.152
10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(950.435.312)	461.384.405
11. Thu nhập khác	31		1.507.590.908	742.100.000
12. Chi phí khác	32		3.434.366	-
13. Lợi nhuận khác	40		1.504.156.542	742.100.000
14. Lợi nhuận trước thuế	50		553.721.230	1.203.484.405
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.5	138.430.308	317.371.101
17. Lợi nhuận sau thuế	60		415.290.922	886.113.304
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.6	23	50

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2012

Người lập

Nguyễn Thị Ngọc Hà

Kế toán trưởng

Lưu Quang Hồng



Tổng Giám đốc

Trần Đức Phú

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 03-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		553.721.230	1.203.484.405
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		912.127.782	1.677.213.291
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(1.089.512.222)	(2.587.481.513)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		376.336.790	293.216.183
- Tăng/ giảm các khoản phải thu	09		(408.002.780)	(82.330.971)
- Tăng hàng tồn kho	10		(15.024.788.392)	(10.408.745.930)
- Giảm/ tăng các khoản phải trả	11		814.740.408	(38.334.726.951)
- Tăng/ giảm chi phí trả trước	12		179.703.111	(125.392.068)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(320.143.927)	(85.758.002)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		1.500.000.000	720.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(599.829.598)	(3.500.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(13.481.984.388)	(51.523.737.739)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(236.760.000)	(8.018.309.091)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.408.350.000	-
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(28.750.000.000)
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	29.050.000.000
- Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		480.170.166	2.600.304.513
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.651.760.166	(5.118.004.578)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(167.296.932)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(167.296.932)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(10.997.521.154)	(56.641.742.317)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.1	14.581.920.334	71.223.662.651
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4.1	3.584.399.180	14.581.920.334

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2012

Người lập



Nguyễn Thị Ngọc Hà

Kế toán trưởng



Lưu Quang Hồng



Tổng Giám đốc

Trần Đức Phú

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Khái quát chung

Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025399, đăng ký lần đầu ngày 08/06/2008 và Giấy phép đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ ba ngày 28/12/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Công ty có trụ sở chính tại: Tầng 2, Khối A, Tòa nhà Licogi 13, Đường Khuất Duy Tiến, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.

Tổng số vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ đồng) chia thành 50.000.000 cổ phần phổ thông với mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng, trong đó các cổ đông sáng lập đã đăng ký và cam kết góp vốn là 500.000.000.000 đồng, theo chi tiết như sau:

- Tập đoàn Bưu Chính Viễn thông Việt Nam đăng ký và cam kết góp vốn mua 39.000.000 cổ phần với tổng mệnh giá là 390.000.000.000 đồng, chiếm 78% vốn điều lệ;
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải đăng ký và cam kết góp vốn mua 7.000.000 cổ phần với tổng mệnh giá là 70.000.000.000 đồng, chiếm 14% vốn điều lệ;
- Công ty Cổ phần Xây lắp Bưu điện đăng ký và cam kết góp vốn mua 4.000.000 cổ phần với tổng mệnh giá là 40.000.000.000 đồng, chiếm 8% vốn điều lệ.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Các hoạt động kinh doanh theo đăng ký của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- Dịch vụ đầu giá bất động sản;
- Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Dịch vụ môi giới bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản;
- Xây dựng nhà, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu trung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch;
- Thi công xây lắp, trang trí nội thất và cung cấp lắp đặt thiết bị hệ thống kỹ thuật cho công trình dân dụng và công nghiệp, khu công nghiệp, đô thị, công trình giao thông;
- Kinh doanh trang thiết bị nội thất;
- Kinh doanh thiết bị khoa học kỹ thuật, hàng hải, thiết bị phòng cháy, cháy nổ, báo động an toàn, tự động hoá;
- Đại lý mua, bán, ký gửi hàng hoá;
- Kinh doanh nhà nghỉ, nhà hàng, khách sạn, dịch vụ ăn uống, giải khát, vui chơi (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Trang bị nội, ngoại thất;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách bằng ô tô theo hợp đồng;
- Tư vấn đầu tư, xây dựng (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế);
- Và một số hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty.

Hoạt động chủ yếu từ khi thành lập cũng như trong năm của Công ty là đầu tư vào hai dự án Xây dựng khu tái định cư Khương Đình I; Dự án Xây dựng khu dân cư thuộc trung tâm chính trị - hành chính và dịch vụ - thương mại tỉnh Trà Vinh và cho thuê bất động sản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại Việt Nam.

2.2 Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán của Công ty từ 01/01 đến 31/12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong Báo cáo tài chính này là đồng Việt Nam (VND).

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

3.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư được gọi là có tính thanh khoản cao khi thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại của chúng. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng.

Hàng tồn kho kế toán chi tiết theo phương pháp kê khai thường xuyên, Giá vốn của hàng hoá xuất kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.4 Tài sản cố định và hao mòn

* Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

- Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với tỷ lệ khấu hao đã được quy định tại Quyết định số 203/2009/QĐ-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài Chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Máy móc thiết bị	03 - 08
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05

* Tài sản cố định vô hình và hao mòn

Tài sản cố định vô hình của Công ty là giá trị của phần mềm kế toán.
Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 3 năm.

3.5 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng, chuyển quyền sở hữu cho người mua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành ngày kết thúc niên độ kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính là lãi tiền gửi ngân hàng và lãi tiền gửi tiết kiệm, được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi ngân hàng, tiền gửi tiết kiệm và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ của các ngân hàng.

3.6 Thuế và các khoản thanh toán ngân sách

Thuế Giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng (GTGT) được hạch toán theo phương pháp khấu trừ: thuế GTGT phải nộp được xác định bằng thuế GTGT đầu ra trừ đi (-) thuế GTGT đầu vào được khấu trừ phát sinh trong kỳ kế toán;

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty hiện hành là 25%.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.7 Bên liên quan

Một bên được coi là Bên liên quan của Công ty nếu có khả năng kiểm soát được hoặc có ảnh hưởng đáng kể đến Công ty trong việc ra quyết định về tài chính và hoạt động kinh doanh. Một bên có khả năng kiểm soát đối với Công ty khi nắm giữ vai trò đáng kể trong quyền biểu quyết và quyền quyết định các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty. Ngoài ra, quan hệ tài sản, công nợ và các giao dịch với các bên bị chi phối bởi cùng một chủ thể thì cũng được coi là quan hệ và giao dịch với các bên liên quan. Chủ thể chi phối có thể là đơn vị kinh tế hoặc cá nhân nhà đầu tư, nhà quản lý.

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 01/01/2012 VND
Tiền mặt	537.104.161	1.744.940.623
Tiền gửi ngân hàng	27.295.019	1.310.979.711
Các khoản tương đương tiền	3.020.000.000	11.526.000.000
Cộng	3.584.399.180	14.581.920.334

4.2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 01/01/2012 VND
Công ty CP Đầu tư PT&TM Hạ Long	-	10.000.000.000
Cộng	-	10.000.000.000

Khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư PT&TM Hạ Long cuối kỳ được theo dõi ở khoản mục Các khoản Đầu tư tư dài hạn khác.

4.3 Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 01/01/2012 VND
Thuế thu nhập cá nhân	25.364.800	13.633.500
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	20.385.000	22.839.444
Bảo hiểm xã hội	-	26.046.666
Cộng	45.749.800	62.519.610

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

4.4 Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2012	Tại ngày 01/01/2012
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dự án	32.698.735.356	17.673.946.964
Cộng	32.698.735.356	17.673.946.964

4.5 Tài sản ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2012	Tại ngày 01/01/2012
	VND	VND
Tạm ứng	18.746.345	84.949.692
Cộng	18.746.345	84.949.692

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

4.6 Tài sản cố định hữu hình

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	Nhà cửa vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2012	11.165.000.000	1.523.595.419	900.167.851	82.558.263	13.671.321.533
Tăng trong năm	126.840.000	-	11.818.182	-	138.658.182
- Tăng do mua mới	-	-	11.818.182	-	11.818.182
- Tăng khác	126.840.000	-	-	-	126.840.000
Giảm trong năm	-	-	148.542.729	-	148.542.729
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	148.542.729	-	148.542.729
Tại 31/12/2012	11.291.840.000	1.523.595.419	763.443.304	82.558.263	13.661.436.986
HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2012	1.343.210.294	773.197.402	522.289.551	37.494.450	2.676.191.697
Khấu hao trong năm	452.343.696	250.042.548	198.873.278	12.040.331	913.299.853
Giảm trong năm	-	-	145.108.363	-	145.108.363
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	145.108.363	-	145.108.363
Tại 31/12/2012	1.795.553.990	1.023.239.950	576.054.466	49.534.781	3.444.383.187
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2012	9.821.789.706	750.398.017	377.878.300	45.063.813	10.995.129.836
Tại 31/12/2012	9.496.286.010	500.355.469	187.388.838	33.023.482	10.217.053.799

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 264.346.417 đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

4.7 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy vi tính VND	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng VND
Nguyên giá TSCĐ vô hình			
Tại ngày 01/01/2012	20.000.000	19.200.000	39.200.000
Tại ngày 31/12/2012	20.000.000	19.200.000	39.200.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2012	20.000.000	7.999.995	27.999.995
Khấu hao trong năm	-	6.399.996	6.399.996
Tại ngày 31/12/2012	20.000.000	14.399.991	34.399.991
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
Tại ngày 01/01/2012	-	11.200.005	11.200.005
Tại ngày 31/12/2012	-	4.800.009	4.800.009

4.8 Bất động sản đầu tư

	Tại ngày 01/01/2012	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2012
Nguyên giá	18.086.383.181	8.199.929.091	1.957.500.000	24.328.812.272
- Quyền sử dụng đất	-	7.072.000.000	-	7.072.000.000
- Nhà	18.086.383.181	1.127.929.091	1.957.500.000	17.256.812.272
Giá trị hao mòn lũy kế	1.330.550.014	738.567.269	162.711.264	1.906.406.019
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	1.330.550.014	738.567.269	162.711.264	1.906.406.019
Giá trị còn lại	16.755.833.167	7.461.361.822	1.794.788.736	22.422.406.253
- Quyền sử dụng đất	-	7.072.000.000	-	7.072.000.000
- Nhà	16.755.833.167	389.361.822	1.794.788.736	15.350.406.253

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

4.9 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	Tại ngày 31/12/2012	Tại ngày 01/01/2012
	VND	VND
Công ty CP Bất động sản Việt Đức - PT	10.000.000.000	-
Cộng	10.000.000.000	-

Góp vốn vào Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Đức - PT theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0103037868, đăng ký lần đầu ngày 02/06/2009, theo đó Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam cam kết tham gia 4.000.000 cổ phần tương đương 40 tỷ đồng, chiếm 40% vốn điều lệ. Đến thời điểm 31/12/2012 số vốn Công ty thực góp là 10 tỷ đồng.

4.10 Đầu tư dài hạn khác

	Tại ngày 31/12/2012	Tại ngày 01/01/2012
	VND	VND
Công ty CP dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương	79.165.000.000	79.165.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà - Việt Đức	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP Bất động sản Việt Đức - PT	-	10.000.000.000
Công ty CP Đầu tư PT&TM Hạ Long	10.000.000.000	-
Cộng	99.165.000.000	99.165.000.000

(1) Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương

Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 09HD/PVPL-VNPT giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam và Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam ngày 12/12/2008 về việc chuyển nhượng 3.360.000 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương.

Việc góp vốn nhằm thực hiện Dự án Tổ hợp công trình Nam Đàn Plaza đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận phê duyệt quy hoạch tổng thể mặt bằng dự án 9.584 m² tại đường Phạm Hùng, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội theo Công văn số 1720/UBND - GL&QLHT ngày 02/10/2008.

Giá chuyển nhượng 3.360.000 cổ phần của cổ đông sáng lập là 70.165.000.000 đồng. Tổng giá mua số cổ phần nêu trên là 100.688.560.000 đồng. Đến thời điểm 31/12/2012, Công ty đã thanh toán 79.165.000.000 đồng.

(2) Công ty Cổ phần Sông Đà - Việt Đức

Thỏa thuận hợp tác kinh doanh số 01/TT-HTKD ngày 09/09/2008 về việc bỏ vốn thành lập Công ty cổ phần Bất động sản Việt Đức - PT để thực hiện 02 Dự án khi đã được các cơ quan quản lý Nhà nước chấp thuận bao gồm: Dự án xây dựng lại khu tập thể số 22 Liễu Giai - phường Công Vị - quận Ba Đình - Hà Nội và Dự án xây dựng lại nhà C1 Hoàng Ngọc Phách - phường Láng Hạ - quận Đống Đa - Hà Nội.

Các cổ đông góp vốn bao gồm: Công ty Cổ phần Sông Đà - Việt Đức: 51% vốn điều lệ, Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam 40% vốn điều lệ, các pháp nhân và thể nhân khác 9% vốn điều lệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

4.11 Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 01/01/2012 VND
Chi phí trả trước dài hạn	128.485.192	286.569.268
Cộng	128.485.192	286.569.268

4.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 01/01/2012 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	94.793.944	276.507.563
Thuế thu nhập cá nhân	29.128.800	32.092.500
Cộng	123.922.744	308.600.063

4.13 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 01/01/2012 VND
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	131.955.978
Cộng	-	131.955.978

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

4.14 Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Vốn đầu tư	Quỹ đầu tư	Lợi nhuận	Cộng
	của chủ sở hữu	phát triển	chưa phân phối	
Tại ngày 01/01/2011	177.165.000.000	154.981.058	469.763.113	177.789.744.171
Góp vốn điều lệ	-	-	-	-
Lãi trong năm	-	-	886.113.304	886.113.304
Tăng trong năm	-	235.964.837	-	235.964.837
Phân phối lợi nhuận	-	-	(469.763.113)	(469.763.113)
Tại ngày 31/12/2011	177.165.000.000	390.945.895	886.113.304	178.442.059.199
Tại ngày 01/01/2012	177.165.000.000	390.945.895	886.113.304	178.442.059.199
Góp vốn điều lệ	-	-	-	-
Lãi trong năm	-	-	415.290.922	415.290.922
Tăng trong năm	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	(255.908.262)	(255.908.262)
Tại ngày 31/12/2012	177.165.000.000	390.945.895	1.045.495.964	178.601.441.859

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: 1.000.000 VND

	Tại ngày 31/12/2012			Tại ngày 01/01/2012		
	Theo ĐKKD	Thực tế	Tỷ lệ vốn sở hữu %	Theo ĐKKD	Thực tế	Tỷ lệ vốn sở hữu %
Các cổ đông sáng lập	500.000	177.165		500.000	177.165	
- Tập đoàn Bưu Chính Viễn Thông Việt Nam	390.000	140.000	78%	390.000	140.000	78%
- Ngân hàng TM Cổ phần Hàng Hải	70.000	25.000	14%	70.000	25.000	14%
- Công ty Cổ phần Xây lắp Bưu điện	40.000	12.165	8%	40.000	12.165	8%
Cộng	500.000	177.165	100%	500.000	177.165	100%
Tỷ lệ góp vốn đã thực hiện	100%	35%		100%	35%	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

4.14 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	177.165.000.000	177.165.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	177.165.000.000	177.165.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
Cộng	177.165.000.000	177.165.000.000

d) Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2012 VND	Tại ngày 01/01/2012 VND
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.716.500	17.716.500
+ Cổ phiếu phổ thông	17.716.500	17.716.500
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.344.045.454	3.985.536.052
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng	2.181.818.181	3.738.399.688
Doanh thu cung cấp dịch vụ	162.227.273	247.136.364
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.344.045.454	3.985.536.052

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH (TIẾP THEO)

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	1.809.470.554	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	738.567.269	719.560.008
Cộng	2.548.037.823	719.560.008

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	477.715.722	2.574.658.513
Lãi đầu tư vào Công ty liên doanh	-	12.823.000
Cộng	477.715.722	2.587.481.513

5.4 Chi phí tài chính

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền vay	-	-
Chi phí tài chính khác	-	3.500.000.000
Cộng	-	3.500.000.000

5.5 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lợi nhuận kế toán	553.721.230	1.203.484.405
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	-	66.000.000
+ Cộng: Chi phí không được khấu trừ	-	66.000.000
- Trừ: Khấu trừ lỗ tính thuế	-	-
Thu nhập chịu thuế	553.721.230	1.269.484.405
Thuế suất thuế thu nhập hiện hành	25%	25%
Thuế phải nộp tính theo thuế suất hiện hành	138.430.308	317.371.101
Ảnh hưởng của miễn giảm thuế	-	-
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	138.430.308	317.371.101

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH (TIẾP THEO)

5.6 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2012	Năm 2012
	Cổ phiếu	VND
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành	18.000.000	
Cổ phiếu phổ thông đã được mua	17.716.500	
Cổ phiếu phổ thông bình quân tính lãi (*)	17.716.500	
Kết quả kinh doanh thuần thuộc về các cổ đông Công ty		415.290.922
Điều chỉnh bởi cổ tức ưu đãi		-
Kết quả thuần cơ bản		415.290.922
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		23

(*) Chi tiêu được tính trên cơ sở lũy kế số cổ phiếu lưu hành và số ngày duy trì trước mỗi thay đổi trong năm.

5.7 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Chi phí nhân công	4.039.302.229	3.397.800.932
Chi phí vật liệu quản lý	311.025.081	48.566.775
Chi phí đồ dùng văn phòng	180.992.794	578.854.962
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.352.509.168	1.679.253.699
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.867.201.374	5.502.071.170
Chi phí bằng tiền khác	2.249.352.811	1.675.368.325
Cộng	14.000.383.457	12.881.915.863

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Thu nhập Ban Tổng Giám đốc

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:		
- Lương và phụ cấp	448.000.000	414.385.000
- Các khoản thu nhập khác	-	-
Tổng	448.000.000	414.385.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo.

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

6.2 Thông tin về các bên liên quan

a, Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Doanh thu với các bên liên quan	87.000.000	3.945.399.688
Doanh thu bán hàng hóa		3.738.399.688
- Công ty CP bất động sản Việt Đức - PT		3.738.399.688
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
- Công ty CP bất động sản Việt Đức - PT	87.000.000	207.000.000

b, Số dư các bên liên quan

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Đầu tư dài hạn khác	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty CP bất động sản Việt Đức - PT	10.000.000.000	10.000.000.000

6.3 Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán kết thúc ngày 31/12/2011 là số liệu so sánh cho Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

Người lập

Nguyễn Thị Ngọc Hà

Kế toán trưởng

Lưu Quang Hồng

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2012



Tổng Giám đốc

Trần Đức Phú