

**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 31/12/2013

**CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH.**

Số chứng thực: 00509      Mã số: SCT/BS  
- 02 -

Ngày: 27-02-2015

**CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG TRUNG HÒA**



K/T. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH  
*Phan Thị Hải Yến*

Hà Nội, tháng 02 năm 2014

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 21

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam (Sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm tài chính 2013 và 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 An	Ủy viên

#### **Ban Tổng Giám đốc**

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

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 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 tại ngày 31/12/2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 được trình bày trong Báo cáo tài chính từ trang 06 đến trang 21 kèm theo.

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 có ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính này.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 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, Chế độ kế toán Việt Nam và các Quy định hiện hành khác về kế toán 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 02 năm 2014



Số: 03 /2014/VFA-BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**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 kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam, được lập ngày 06/01/2014, từ trang 06 đến trang 21, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, 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 Giám đốc

Ban Giám đốc 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 Giám đốc 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 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 Giám đốc 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 của chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN (TIẾP THEO)

### Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại ngày 31/12/2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các Quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.



**Đỗ Quốc Bảo**

**Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 1373 - 2013 - 154 - 1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VFA**

Hà Nội, ngày 18 tháng 02 năm 2013

**Nguyễn Minh Sỹ**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 1670 - 2013 - 154 - 1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>38.959.144.404</b>	<b>38.563.259.329</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>3.448.947.051</b>	<b>3.584.399.180</b>
Tiền	111		498.947.051	564.399.180
Các khoản tương đương tiền	112		2.950.000.000	3.020.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>268.182.955</b>	<b>538.922.300</b>
Phải thu khách hàng	131		100.000.000	-
Trả trước cho người bán	132		145.742.955	493.172.500
Các khoản phải thu khác	135	5	22.440.000	45.749.800
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>6</b>	<b>33.690.368.150</b>	<b>32.698.735.356</b>
Hàng tồn kho	141		33.690.368.150	32.698.735.356
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.551.646.248</b>	<b>1.741.202.493</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.780.797	25.176.518
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.545.865.451	1.697.279.630
Tài sản ngắn hạn khác	158	7	-	18.746.345
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>136.491.457.267</b>	<b>141.937.745.253</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>9.224.748.958</b>	<b>10.221.853.808</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	8	9.224.748.958	10.217.053.799
- Nguyên giá	222		12.506.951.263	13.661.436.986
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.282.202.305)	(3.444.383.187)
Tài sản cố định vô hình	227	9	-	4.800.009
- Nguyên giá	228		-	39.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	(34.399.991)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>10</b>	<b>17.952.681.904</b>	<b>22.422.406.253</b>
- Nguyên giá	241		19.951.312.272	24.328.812.272
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.998.630.368)	(1.906.406.019)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>109.165.000.000</b>	<b>109.165.000.000</b>
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	11	10.000.000.000	10.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	258	12	99.165.000.000	99.165.000.000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>149.026.405</b>	<b>128.485.192</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	149.026.405	128.485.192
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>175.450.601.671</b>	<b>180.501.004.582</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.189.841.046</b>	<b>1.899.562.723</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.189.841.046</b>	<b>1.899.562.723</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả người bán	312		534.534.925	61.267.419
Người mua trả tiền trước	313		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	4.201.625	123.922.744
Chi phí phải trả	316		546.520.695	1.573.106.851
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		95.814.801	132.765.709
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Doanh thu chưa thực hiện	338		8.769.000	8.500.000
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>174.260.760.625</b>	<b>178.601.441.859</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>15</b>	<b>174.260.760.625</b>	<b>178.601.441.859</b>
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		(3.295.185.270)	1.045.495.964
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>175.450.601.671</b>	<b>180.501.004.582</b>



Trần Đức Phú  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 06 tháng 01 năm 2014

Lưu Quang Hồng  
Kế toán trưởng

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.



**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc tại 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	16	5.422.699.818	2.344.045.454
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	16	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	16	5.422.699.818	2.344.045.454
4. Giá vốn hàng bán	11	17	5.959.895.655	2.548.037.823
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng cung cấp dịch vụ	20		(537.195.837)	(203.992.369)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	18	55.994.197	477.715.722
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3.065.877.120	1.224.158.665
10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3.547.078.760)	(950.435.312)
11. Thu nhập khác	31		382.454.545	1.507.590.908
12. Chi phí khác	32		208.967.391	3.434.366
13. Lợi nhuận khác	40		173.487.154	1.504.156.542
14. Lợi nhuận trước thuế	50		(3.373.591.606)	553.721.230
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	19	-	138.430.308
17. Lợi nhuận sau thuế	60		(3.373.591.606)	415.290.922
18. Lợi nhuận trên cổ phiếu	70	20	-	23



Trần Đức Phú  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 06 tháng 01 năm 2014

Lưu Quang Hồng  
Kế toán trưởng

Các thuyết minh đính kèm 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 tháng 12 năm 2013

Mẫu số B 03-DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(3.364.608.908)	553.721.230
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ	02		1.335.578.598	912.127.782
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(147.935.067)	(1.089.512.222)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(2.176.965.377)	376.336.790
- Tăng/ giảm các khoản phải thu	09		540.192.522	(408.002.780)
- Tăng hàng tồn kho	10		(1.004.151.411)	(15.024.788.392)
- Giảm/ tăng các khoản phải trả	11		(800.272.355)	814.740.408
- Tăng/ giảm chi phí trả trước	12		(1.145.492)	179.703.111
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(94.793.944)	(320.143.927)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		260.350.267	1.500.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		-	(599.829.598)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(3.276.785.790)	(13.481.984.388)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(236.760.000)
- Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		4.010.900.000	2.408.350.000
- Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		55.994.197	480.170.166
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		4.066.894.197	2.651.760.166
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(925.560.536)	(167.296.932)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(925.560.536)	(167.296.932)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(135.452.129)	(10.997.521.154)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	3.584.399.180	14.581.920.334
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	3.448.947.051	3.584.399.180



Trần Đức Phú  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 06 tháng 01 năm 2014

Lưu Quang Hồng  
Kế toán trưởng

Các thuyết minh đính kèm 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 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;
- 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;
- 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: Dự án xây dựng khu tái định cư Khương Đình I; và 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 BĐS 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 NĂM TÀI CHÍNH**

#### **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, Chế độ Kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các Quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

#### **2.2 NĂM TÀI CHÍNH, 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 kế toán 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 31/12/2013 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 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt giai đoạn hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

#### **3.4 HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho được xác định 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 giá mua, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Giá hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành.

### 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)

#### 3.5 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 Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 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:

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc, thiết bị	06
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

#### 3.6 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.

#### 3.10 THUẾ

##### 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 hiện hành áp dụng cho Công ty là 25%.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế Thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

##### Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**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)**

**3.11 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.

Theo đó các bên liên quan của Công ty bao gồm: các nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể đến các chính sách tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết của nhà đầu tư, thành viên trong Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	324.163.462	537.104.161
Tiền gửi ngân hàng	174.783.589	27.295.019
Các khoản tương đương tiền	2.950.000.000	3.020.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.448.947.051</b>	<b>3.584.399.180</b>

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
	VND	VND
Thuế thu nhập cá nhân	4.540.000	25.364.800
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	-	20.385.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	17.900.000	-
<b>Cộng</b>	<b>22.440.000</b>	<b>45.749.800</b>

**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. HÀNG TỒN KHO**

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	33.690.368.150	33.690.368.150
<b>Cộng</b>	<b>33.690.368.150</b>	<b>32.698.735.356</b>

**7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	-	18.746.345
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>18.746.345</b>

**8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại 01/01/2013	11.291.840.000	1.523.595.419	763.443.304	82.558.263	13.661.436.986
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	660.011.429	411.916.031	82.558.263	1.154.485.723
- Thanh lý, nhượng bán	-	660.011.429	-	-	660.011.429
- Phân loại lại theo TT 45	-	-	411.916.031	82.558.263	494.474.294
Tại 31/12/2013	11.291.840.000	863.583.990	351.527.273	-	12.506.951.263
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại 01/01/2013	1.795.553.990	1.023.239.950	576.054.466	49.534.781	3.444.383.187
Khấu hao trong năm	452.343.696	178.577.561	43.752.003	-	674.673.260
Giảm trong năm	-	451.044.038	336.275.323	49.534.781	836.854.142
- Thanh lý, nhượng bán	-	451.044.038	-	-	451.044.038
- Phân loại lại theo TT 45	-	-	336.275.323	55.868.095	392.143.418
Tại 31/12/2013	2.247.897.686	750.773.473	283.531.146	-	3.282.202.305
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2013	9.496.286.010	500.355.469	187.388.838	33.023.482	10.217.053.799
Tại 31/12/2013	9.043.942.314	112.810.517	67.996.127	-	9.224.748.958

**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.

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm máy vi tính VND	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>			
Tại ngày 01/01/2012	20.000.000	19.200.000	39.200.000
Giảm trong năm	20.000.000	19.200.000	39.200.000
- Phân loại lại theo TT 45	20.000.000	19.200.000	39.200.000
Tại ngày 31/12/2012	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/01/2012	20.000.000	14.399.991	34.399.991
Giảm trong năm	20.000.000	14.399.991	34.399.991
- Phân loại lại theo TT 45	20.000.000	14.399.991	34.399.991
Tại ngày 31/12/2012	-	-	-
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>			
Tại ngày 01/01/2012	-	4.800.009	4.800.009
Tại ngày 31/12/2012	-	-	-

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Tại ngày 01/01/2013	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2013
<b>Nguyên giá</b>	24.328.812.272	-	4.377.500.000	19.951.312.272
- Quyền sử dụng đất	7.072.000.000	-	-	7.072.000.000
- Nhà	17.256.812.272	-	4.377.500.000	12.879.312.272
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	1.906.406.019	660.905.338	568.680.989	1.998.630.368
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	1.906.406.019	660.905.338	568.680.989	1.998.630.368
<b>Giá trị còn lại</b>	22.422.406.253	(660.905.338)	3.808.819.011	17.952.681.904
- Quyền sử dụng đất	7.072.000.000	-	-	7.072.000.000
- Nhà	15.350.406.253	(660.905.338)	3.808.819.011	10.880.681.904



**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.

**11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH**

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
	VND	VND
Công ty CP Bất động sản Việt Đức - PT	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>

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.

**12. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
	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 Đầu tư PT&TM Hạ Long	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>99.165.000.000</b>	<b>99.165.000.000</b>

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

Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 09HĐ/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 m<sup>2</sup> 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 đtrợc các cơ quan quản lý Nhà nước chấp thuận bao gồm: Dự án xây dựng lại khu tập thể số 22 Liễu Giai - phường Cống 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.

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ	71.878.545	27.550.556
Chi phí tiền thuê nhà trả trước ở Trà Vinh	-	47.700.000
Chi phí sửa chữa nhà	77.147.860	53.234.635
<b>Cộng</b>	<b>149.026.405</b>	<b>128.485.192</b>

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	94.793.944
Thuế thu nhập cá nhân	4.201.625	29.128.800
<b>Cộng</b>	<b>4.201.625</b>	<b>123.922.744</b>

**15. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*a, Bảng biến động vốn chủ sở hữu*

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
				Cộng
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
Tại ngày 01/01/2013	177.165.000.000	390.945.895	1.045.495.964	178.601.441.859
Góp vốn điều lệ	-	-	-	-
Lãi trong năm	-	-	(3.373.591.606)	(3.373.591.606)
Tăng trong năm	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	(925.560.536)	(925.560.536)
Phân phối quỹ phúc lợi	-	-	(41.529.092)	(41.529.092)
Tại ngày 31/12/2013	177.165.000.000	390.945.895	(3.295.185.270)	174.260.760.625

**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.

**15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

*b, Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

	Tại ngày 31/12/2013			Tại ngày 01/01/2013		
	Theo ĐKKD	Thực tế	Tỷ lệ vốn sở hữu %	Theo ĐKKD	Thực tế	Tỷ lệ vốn sở hữu %
<b>Các cổ đông sáng lập</b>	<b>500.000</b>	<b>177.165</b>		<b>500.000</b>	<b>177.165</b>	
- 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%
<b>Cộng</b>	<b>500.000</b>	<b>177.165</b>	<b>100%</b>	<b>500.000</b>	<b>177.165</b>	<b>100%</b>
<b>Tỷ lệ góp vốn đã thực hiện</b>	<b>100%</b>	<b>35%</b>		<b>100%</b>	<b>35%</b>	

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

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
- <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
+ 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
- <b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>177.165.000.000</b>	<b>177.165.000.000</b>

*d, Cổ phiếu*

	Tại ngày 31/12/2013 VND	Tại ngày 01/01/2013 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

**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.

**16. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.422.699.818	2.344.045.454
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng	5.261.987.000	2.181.818.181
Doanh thu cung cấp dịch vụ	160.712.818	162.227.273
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>5.422.699.818</b>	<b>2.344.045.454</b>

**17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	5.181.554.393	1.809.470.554
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	778.341.262	738.567.269
<b>Cộng</b>	<b>5.959.895.655</b>	<b>2.548.037.823</b>

**18. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	55.994.197	477.715.722
Lãi đầu tư vào Công ty liên doanh	-	-
<b>Cộng</b>	<b>55.994.197</b>	<b>477.715.722</b>

**19. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lợi nhuận kế toán	(3.373.591.606)	553.721.230
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	14.685.000	-
+ Cộng: Chi phí không được khấu trừ	14.685.000	-
- Trừ: Khấu trừ lỗ tính thuế	-	-
Thu nhập chịu thuế	(3.360.241.606)	553.721.230
Thuế suất thuế thu nhập hiện hành	25%	25%
Thuế phải nộp tính theo thuế suất hiện hành	-	138.430.308
Ảnh hưởng của miễn giảm thuế	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>138.430.308</b>

**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.

**20. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Tại ngày 31/12/2013	Năm 2013
	Cổ phiếu	VND
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành	18.000.000	
Cổ phiếu phổ thông đã được mua	17.716.500	
<b>Cổ phiếu phổ thông bình quân tính lãi (*)</b>	<b>17.716.500</b>	
Kết quả kinh doanh thuần thuộc về các cổ đông Công ty		(3.373.591.606)
Điều chỉnh bởi cổ tức ưu đãi		-
<b>Kết quả thuần cơ bản</b>		<b>(3.373.591.606)</b>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		<b>-</b>

**21. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.306.522.000	4.039.302.229
Chi phí nguyên vật liệu	405.368.747	492.017.875
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.237.679.763	2.352.509.168
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.317.010.822	4.867.201.374
Chi phí bằng tiền khác	618.943.263	2.249.352.811
<b>Cộng</b>	<b>5.885.524.595</b>	<b>14.000.383.457</b>

**22. THÔNG TIN KHÁC**

**22.1 Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc**

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
<b>Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:</b>		
- Lương và phụ cấp	292.600.000	448.000.000
- Các khoản thu nhập khác	-	-
<b>Tổng</b>	<b>292.600.000</b>	<b>448.000.000</b>

**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.

**22. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**22.2 Thông tin các bên liên quan**

**a, Giao dịch với các bên liên quan**

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
<b>Doanh thu với các bên liên quan</b>	<b>88.800.000</b>	<b>87.000.000</b>
Doanh thu bán hàng hóa	-	-
- Công ty CP bất động sản Việt Đức - PT	1.534.714.273	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-
- Công ty CP bất động sản Việt Đức - PT	88.800.000	87.000.000

**b, Số dư các bên liên quan**

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>
- Công ty CP bất động sản Việt Đức - PT	10.000.000.000	10.000.000.000

**22.3 Số liệu so sánh**



Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 đã được Công ty TNHH Kiểm toán.

Trần Đức Phú  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 06 tháng 01 năm 2013

Lưu Quang Hồng  
Kế toán trưởng