

**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**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
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.

