

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 31/12/2016

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 22190 Quyển số: 0-SCT/BS

Ngày: 19-09-2017



CHỦ TỊCH

Lui Mạnh Tiên

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	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 - 25

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính viễn thông Việt Nam (“Công ty”) trình bày Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

<u>Hội đồng Quản trị</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Bổ nhiệm</u>	<u>Miễn nhiệm</u>
Ông Tô Mạnh Cường	Chủ tịch		02/06/2016
Ông Đặng Đức Khôi	Chủ tịch	02/06/2016	
Ông Trần Đức Phú	Ủy viên		
Ông Nguyễn Đức Hoàn	Ủy viên		

<u>Ban Tổng Giám đốc</u>	
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 31/12/2016 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán VFA.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 được trình bày trong Báo cáo tài chính từ trang 6 đến trang 25 kèm theo.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc điều hành khẳng định không có bất cứ sự kiện bất thường hoặc sự kiện nào phát sinh sau ngày 31/12/2016 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 31/12/2016.

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 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016. 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 chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đã được thuyết minh trong Báo cáo tài chính hay chưa;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở giả định hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

Ban Tổng Giám đốc 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 Ban Tổng Giám đốc,



Trần Đức Phú
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2017



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VFA

CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN

P.1703 - Tầng 17 - Tòa nhà 25T1 Trung Hòa - Cầu Giấy - Hà Nội
Tel: (844) 3555 1838 Fax: (844) 3555 1837 www.vfa.com.vn

Số: 10/2017/VFA-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 31/12/2016

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") được lập ngày 20/03/2017, từ trang 6 đến trang 25 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, 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 ngày 31/12/2016.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng 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 Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập 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 được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi không tham gia chứng kiến kiểm kê chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty tại ngày 31/12/2016, các thủ tục kiểm toán thay thế không thực hiện được. Theo đó, chúng tôi không đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về tính hiện hữu và giá trị của khoản mục này cũng như ảnh hưởng của nó đến các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016.

Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ đối chiếu xác nhận của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà-Việt Đức và Công ty CP Dịch vụ Xây dựng Lâm Hà. Theo đó, chúng tôi không đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về số vốn góp cũng như khả năng thu hồi của các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác cũng như ảnh hưởng của chúng đến các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016.

Chúng tôi không đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về khả năng thu hồi của các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Đức-PT, Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn thông và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển thương mại Hạ Long. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về khoản mục đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư vào các đơn vị khác cũng như ảnh hưởng của chúng đến các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016.

Chúng tôi không đủ cơ sở để đánh giá khả năng thu hồi của Dự án Khu dân cư thuộc khu trung tâm chính trị- hành chính và dịch vụ thương mại- dân cư tỉnh Trà Vinh. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về số dư chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án trên trong khoản mục Hàng tồn kho theo thuyết minh số 08.

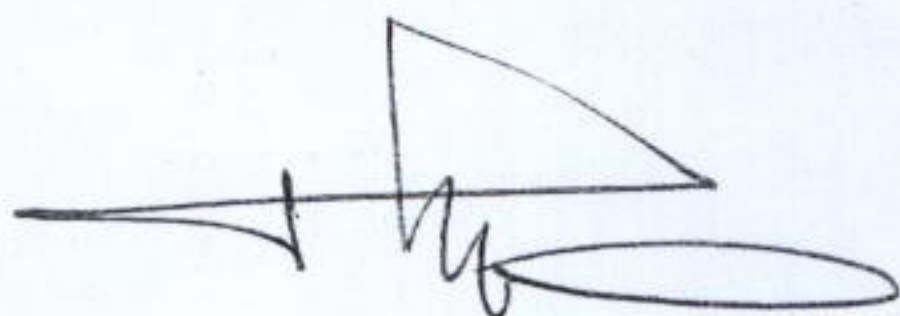
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực 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 31/12/2016, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ và tình hình vốn góp của chủ sở hữu của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Vấn đề khác

Chúng tôi xin lưu ý tới thuyết minh Báo cáo tài chính số 16.1 - Vốn chủ sở hữu, đến thời điểm 31/12/2016, Vốn điều lệ của Công ty chưa góp đủ theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh là 322.835.000.000 đồng.



Trần Xuân Hà
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận ĐK hành nghề kiểm toán
số 1317 - 2013 - 154 - 1



Đỗ Quốc Bảo
Giám đốc
Giấy chứng nhận ĐK hành nghề kiểm toán
số 1373 - 2013 - 154 - 1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VFA
Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2017

38
ÔN
NH
EM
V
TÁ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2016

Mẫu số B01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.861.260.044	6.653.597.963
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.369.853.976	2.806.925.973
Tiền	111		1.369.853.976	1.606.925.973
Các khoản tương đương tiền	112		-	1.200.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		131.057.600	2.602.544.594
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	-	2.469.225.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		130.766.600	126.800.000
Phải thu ngắn hạn khác	136		291.000	6.519.594
Hàng tồn kho	140		-	18.445.455
Hàng tồn kho	141		-	18.445.455
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.360.348.468	1.225.681.941
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	45.000.000	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152	13	1.273.011.555	1.225.681.941
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	42.336.913	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		171.439.948.303	167.117.168.691
Tài sản cố định	220		7.684.361.378	8.149.849.312
Tài sản cố định hữu hình	221	7	7.684.361.378	8.149.849.312
- Nguyên giá	222		12.417.951.263	12.417.951.263
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.733.589.885)	(4.268.101.951)
Bất động sản đầu tư	230	8	17.347.472.980	17.392.590.148
- Nguyên giá	231		19.951.312.272	19.951.312.272
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.603.839.292)	(2.558.722.124)
Tài sản dở dang dài hạn	240		34.711.418.476	32.355.400.154
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	9	34.711.418.476	32.355.400.154
Đầu tư tài chính dài hạn	250		111.634.225.000	109.165.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	10	10.000.000.000	10.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	11	101.634.225.000	99.165.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		62.470.469	54.329.077
Chi phí trả trước dài hạn	261	6	62.470.469	54.329.077
TỔNG TÀI SẢN	270		174.301.208.347	173.770.766.654

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2016

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Mẫu số B01-DN	
			Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
NỢ PHẢI TRẢ	300		3.051.471.187	2.570.526.612
Nợ ngắn hạn	310		3.051.471.187	2.570.526.612
Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	295.390.500	218.913.900
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		93.580.000	58.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	749.115	42.577.913
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		543.749.195	541.120.695
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		101.497.576	73.710.303
Phải trả ngắn hạn khác	319	14	400.000.000	3.814.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	1.600.000.000	1.600.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16.504.801	32.389.801
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		171.249.737.160	171.200.240.042
Vốn chủ sở hữu	410	16	171.249.737.160	171.200.240.042
Vốn góp của chủ sở hữu	411		177.165.000.000	177.165.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		177.165.000.000	177.165.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		390.945.895	390.945.895
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(6.306.208.735)	(6.355.705.853)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(6.313.368.940)	52.742.053
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7.160.205	(6.408.447.906)
TỔNG NGUỒN VỐN	440		174.301.208.347	173.770.766.654



Trần Đức Phú
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2017

Lưu Quang Hồng
Kế toán trưởng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B02-DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	17	903.139.998	4.688.117.877
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		903.139.998	4.688.117.877
Giá vốn hàng bán	11	18	754.933.642	3.513.961.296
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		148.206.356	1.174.156.581
Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	11.999.830	4.769.210
Chi phí tài chính	22		-	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	20	153.049.984	945.496.426
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.156.202	233.429.365
Thu nhập khác	31		131.067.418	120.277.946
Chi phí khác	32		131.063.415	142.022.742
Lợi nhuận khác	40		4.003	(21.744.796)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.160.205	211.684.569
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	-	42.336.913
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.160.205	169.347.656
Lợi nhuận trên cổ phiếu	70	23	0,4	10



Trần Đức Phú
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2017

Lưu Quang Hồng
Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B03-DN
Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		1.203.769.759	2.861.647.742
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2		(1.625.344.045)	(1.089.487.808)
Tiền chi trả cho người lao động	3		(889.715.800)	(1.301.112.700)
Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	5		(42.336.913)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		482.428.132	720.214.969
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(577.872.960)	(411.645.087)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.449.071.827)	779.617.116
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.999.830	2.084.488
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		11.999.830	2.084.488
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			1.600.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	1.600.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(1.437.071.997)	2.381.701.604
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	2.806.925.973	425.224.369
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	1.369.853.976	2.806.925.973



Trần Đức Phú
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2017

Lưu Quang Hồng
Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B09-DN

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 Tiên, 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 các dự án như nêu tại thuyết minh Báo cáo tài chính số 9- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và cho thuê Bất động sản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09-DN

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 của Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính viễn thông Việt Nam được lập theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

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 Các thay đổi trong chính sách kế toán và thuyết minh

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp được hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014 thay thế cho Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC và Thông tư 244/2009/TT-BTC. Theo hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC, Công ty không thực hiện điều chỉnh hồi tố các ảnh hưởng của việc thay đổi chính sách kế toán.

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 Công ty phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản 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 năm tài chính.

3.3 Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09-DN

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 Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn. Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi được thực hiện theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 17/12/2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3.5 Nguyên tắc ghi nhận 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.

3.6 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 trưởng 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
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09-DN

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 Bất động sản đầu tư và hao mòn

Bất động sản của Công ty là giá trị các căn hộ do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê và chờ tăng giá, được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

3.8 Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận và phản ánh trên Báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc. Khi có bằng chứng về việc giá trị các khoản đầu tư bị giảm giá, Công ty sẽ xem xét việc trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn cho phần giá trị bị tổn thất. Trong trường hợp không có thông tin tham chiếu để xác định mức độ giảm giá của các khoản đầu tư, giá trị các khoản đầu tư dài hạn khác sẽ vẫn được ghi nhận và phản ánh theo giá gốc trên Báo cáo tài chính.

3.9 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.

3.10 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 hiện hành áp dụng cho Công ty là 20%.

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.

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

Tầng 2, Khối A, Tòa nhà Licogi 13, Đường Khuất
Duy Tiến, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09-DN

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)

3.11 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 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tiền mặt	317.721.960	1.435.361.160
Tiền gửi ngân hàng	1.052.132.016	171.564.813
Các khoản tương đương tiền	-	1.200.000.000
Cộng	1.369.853.976	2.806.925.973

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Xây dựng Lâm Hà	-	2.469.225.000
Cộng	-	2.469.225.000

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngắn hạn	45.000.000	-
- Tiền thuê nhà	45.000.000	-
Dài hạn	62.470.469	54.329.077
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	62.470.469	54.329.077
Cộng	107.470.469	54.329.077

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09-DN

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

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2016	11.291.840.000	863.583.990	262.527.273	12.417.951.263
- Mua trong năm	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2016	11.291.840.000	863.583.990	262.527.273	12.417.951.263
HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2016	3.155.805.006	863.583.990	248.712.955	4.268.101.951
- Khấu hao trong năm	451.673.616	-	13.814.318	465.487.934
Tại ngày 31/12/2016	3.607.478.622	863.583.990	262.527.273	4.733.589.885
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2016	8.136.034.994	-	13.814.318	8.149.849.312
Tại ngày 31/12/2016	7.684.361.378	-	-	7.684.361.378

* Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 990.656.718 VND

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Đơn vị tính: VND	
		Nhà cửa vật kiến trúc	Cộng
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2016	7.072.000.000	12.879.312.272	19.951.312.272
- Mua trong năm	-	-	-
Tại ngày 31/12/2016	7.072.000.000	12.879.312.272	19.951.312.272
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2016	-	2.558.722.124	2.558.722.124
- Khấu hao trong năm	-	45.117.168	45.117.168
Tại ngày 31/12/2016	-	2.603.839.292	2.603.839.292
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2016	7.072.000.000	10.320.590.148	17.392.590.148
Tại ngày 31/12/2016	7.072.000.000	10.275.472.980	17.347.472.980

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09-DN

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

9. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	34.711.418.476	33.261.014.124	32.355.400.154	32.355.400.154
- Dự án Đầu tư xây dựng khu tái định cư Khương Đình I	8.036.487.206	8.036.487.206	5.934.566.680	5.934.566.680
- Dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư thuộc trung tâm chính trị - hành chính và dịch vụ - thương mại tỉnh Trà Vinh	24.465.347.974	24.465.347.974	24.341.095.895	24.341.095.895
- Dự án Đầu tư xây dựng đường Tam Đảo, quận 10, TP Hồ Chí Minh	759.178.944	759.178.944	759.178.944	759.178.944
- Dự án Đầu tư xây dựng khu C30, quận 10 TP Hồ Chí Minh	1.280.454.352	1.280.454.352	1.150.608.636	1.150.608.636
- Dự án khác	169.950.000	169.950.000	169.950.000	169.950.000

(*): Công ty chưa trích lập dự phòng giảm giá Hàng tồn kho Dự án Khu dân cư thuộc khu trung tâm chính trị- hành chính và dịch vụ thương mại- dân cư tỉnh Trà Vinh với số tiền là 10.714.755.956 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.

Mẫu số B09-DN

10. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Đức PT	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000

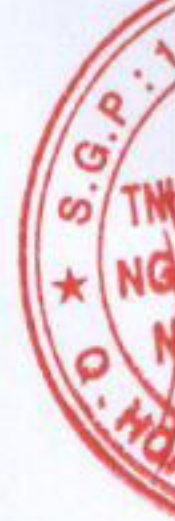
Góp vốn vào Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Đức - PT theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0103037868, đăng ký lần đầu ngày 02/06/2009, theo đó Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam cam kết tham gia 4.000.000 cổ phần tương đương 40 tỷ đồng, chiếm 40% vốn điều lệ. Đến thời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

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư dài hạn khác	101.634.225.000	101.634.225.000	99.165.000.000	99.165.000.000
+ Công ty CP Địa ốc viễn thông (1)	79.165.000.000	79.165.000.000	79.165.000.000	79.165.000.000
+ Công ty CP Đầu tư Sông Đà Việt Đức (2)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
+ Công ty CP Đầu tư PT& TM Hạ Long (3)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
+ Công ty CP Dịch vụ Xây dựng Lâm Hà (4)	2.469.225.000	2.469.225.000	-	-
Cộng	101.634.225.000	101.634.225.000	99.165.000.000	99.165.000.000

(1) Công ty Cổ phần Địa ốc viễn thông

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.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

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

Tầng 2, Khối A, Tòa nhà Licogi 13, Đường Khuất Duy Tiến, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội

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.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B09-DN

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC (TIẾP THEO)

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 Đầu tư 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 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.

(3) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Hạ Long

Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02 ngày 26/9/2011 về việc góp vốn thực hiện việc đầu tư tại dự án khu biệt thự nhà vườn thương mại và dịch vụ tổng hợp Hưng Nga tại xã Thanh Lâm Mê Linh, Hà Nội.

Trong năm 2015, Công ty đã có công văn yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Hạ Long hoàn trả 6 lô đất: N6-10, N5-11, N5-09, N05-10, N05-11 thuộc sở hữu của công ty tuy nhiên Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Hạ Long chưa hoàn trả.

(4) Công ty CP Dịch vụ Xây dựng Lâm Hà

Hợp đồng hợp tác đầu tư số 28.01-2016/HĐHTĐT về việc góp vốn xây dựng đường tạm Tam Đảo giai đoạn 2. Hiện tại dự án đang trong quá trình triển khai thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09-DN

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

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả	Giá trị	Số có khả
	VND	năng trả nợ VND	VND	năng trả nợ VND
Phải trả người bán ngắn hạn	295.390.500	295.390.500	218.913.900	218.913.900
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Việt Phương	145.000.000	145.000.000	165.000.000	165.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng An Khang	43.260.000	43.260.000	43.260.000	43.260.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Bưu điện	99.000.000	99.000.000	-	-
Các đối tượng khác	8.130.500	8.130.500	10.653.900	10.653.900
Cộng	295.390.500	295.390.500	218.913.900	218.913.900

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả	Giá trị	Số có khả
	VND	năng trả nợ VND	VND	năng trả nợ VND
Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Xây lắp Bưu điện	99.000.000	99.000.000	-	-
Cộng	99.000.000	99.000.000	-	-

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày	Số phải nộp	Số đã thực	Tại ngày
	01/01/2016	trong năm	nộp trong năm	31/12/2016
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp	42.577.913	109.195.533	193.361.244	(41.587.798)
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	106.199.073	106.199.073	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.336.913	-	84.673.826	(42.336.913)
Thuế thu nhập cá nhân	241.000	2.996.460	2.488.345	749.115
Thuế và các khoản phải thu	1.225.681.941	136.741.923	89.412.309	1.273.011.555
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	1.225.681.941	136.741.923	89.412.309	1.273.011.555
Cộng	(1.183.104.028)	(27.546.390)	103.948.935	(1.314.599.353)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09-DN

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

14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
- Kinh phí công đoàn	-	3.814.000
- Phải trả phải nộp khác	400.000.000	-
Nhận vốn góp theo thỏa thuận hợp tác ngày 17/09/2016- DA Khương Đình 1, trong đó:	400.000.000	-
Công ty Cổ phần xây dựng số 02 - Vinaconex	400.000.000	-
Cộng	400.000.000	3.814.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN BÙU CHÍNH VIÊN THÔNG VIỆT NAM

Tầng 2, Khối A, Tòa nhà Licogi 13, Đường Khuất Duy Tiến, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09-DN

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

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2016		Trong năm		Tại ngày 31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	1.600.000.000	1.600.000.000	-	-	1.600.000.000	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Đức PT	1.600.000.000	1.600.000.000	-	-	1.600.000.000	1.600.000.000
Cộng	1.600.000.000	1.600.000.000	-	-	1.600.000.000	1.600.000.000

Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Đức PT theo hợp đồng vay vốn số 03/2015/HĐVV ngày 5/2/2015 không có tài sản đảm bảo, lãi suất 0%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09-DN

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	VND	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2015	177.165.000.000	390.945.895	(6.525.053.509)	171.030.892.386
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-
- Lãi trong năm	-	-	169.347.656	169.347.656
Tại ngày 31/12/2015	177.165.000.000	390.945.895	(6.355.705.853)	171.200.240.042
Tại ngày 01/01/2016	177.165.000.000	390.945.895	(6.355.705.853)	171.200.240.042
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-
- Lãi trong năm	-	-	7.160.205	7.160.205
- Tăng khác	-	-	42.336.913	42.336.913
Tại ngày 31/12/2016	177.165.000.000	390.945.895	(6.306.208.735)	171.249.737.160

Đến thời điểm 31/12/2016, Vốn điều lệ của Công ty chưa góp đủ theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh là 322.835.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09-DN

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

16.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tập đoàn Bưu chính viễn thông Việt Nam	140.000.000.000	140.000.000.000
Ngân hàng TM Cổ phần Hàng Hải	25.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Bưu điện	12.165.000.000	12.165.000.000
Cộng	177.165.000.000	177.165.000.000

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 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	-	-

16.4 Cổ phiếu

	Năm 2016 CP	Năm 2015 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	17.716.500	17.716.500
+ Cổ phiếu phổ thông	17.716.500	17.716.500
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)		
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 (loại được phân loại là VCSH)		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

17. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu chuyển nhượng dự án	-	4.108.791.818
Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư	903.139.998	579.326.059
Cộng	903.139.998	4.688.117.877

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09-DN

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

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn chuyển nhượng dự án	-	2.978.209.472
Giá vốn cho thuê BĐS đầu tư	754.933.642	535.751.824
Cộng	754.933.642	3.513.961.296

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.999.830	4.769.210
Cộng	11.999.830	4.769.210

20. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	153.049.984	945.496.426
+ Chi phí nhân công	92.997.410	311.192.400
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	-	27.090.900
+ Chi phí CCDC	-	112.286.432
+ Chi phí thuê văn phòng	-	179.220.780
+ Chi phí trang phục	-	95.000.000
+ Các khoản chi phí QLDN khác	60.052.574	220.705.914
Cộng	153.049.984	945.496.426

21. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	174.209.450
Chi phí nhân công	1.205.348.200	1.635.392.400
Chi phí khấu hao tài sản cố định	510.605.102	27.090.900
Chi phí dịch vụ mua ngoài	768.392.098	437.766.004
Chi phí khác bằng tiền	779.656.548	428.912.447
Cộng	3.264.001.948	2.703.371.201

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09-DN

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

22. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán sau thu nhập chịu thuế	7.160.205	169.347.656
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
+ Thù lao Ban kiểm soát không trực tiếp	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
+ Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	7.160.205	169.347.656
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	17.716.500	17.716.500
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	0,4	10

23. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN

23.1 Giao dịch với bên liên quan

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Mua hàng từ các bên liên quan	600.000.000	38.961.040
Công ty Cổ phần Xây lắp Bưu điện	600.000.000	38.961.040
Thu nhập của ban Tổng Giám đốc	171.120.000	226.390.000
Tiền lương, thưởng	171.120.000	226.390.000

23.2 Số dư với bên liên quan

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải trả người bán ngắn hạn	99.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Bưu điện	99.000.000	-
Vay dài hạn	1.600.000.000	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Đức PT	1.600.000.000	1.600.000.000

24. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 đã được Công ty TNHH Kiểm toán VFA kiểm toán.



Trần Đức Phú
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2017

Lưu Quang Hồng
Kế toán trưởng