



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN BƯU CHÍNH
VIỆN THÔNG VIỆT NAM
BẢO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

<u>TRANG</u>	<u>NỘI DUNG</u>
2 - 3	BẢO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
4 - 5	BẢO CÁO KIỂM TOÁN
6 - 7	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
8	BẢO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
9	BẢO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
10 - 19	THUYẾT MINH BẢO CÁO TẠI CHỖ

MỤC LỤC

HÀ NỘI

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Việt Nam (Sau đây gọi tắt là "Công ty") đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014.

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 2014 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 31/12/2014 được Công ty TNHH Kiểm toán VFA kiểm toán.

TÌNH HÌNH TẠI CHỖ VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2014 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 được trình bày trong Báo cáo tài chính từ trang 06 đến trang 19 kèm theo.

CÁC SỰ KIẾN SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ 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 31/12/2014 có ảnh hưởng trong yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính này.

BẢO CẢO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TTP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phân 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 31/12/2014 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 phân đoạn 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 trong yêu cầu 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 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 số sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phân 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 tài 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 29 tháng 01 năm 2015



Số: 02/2015/VFA-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN BƯU CHÍNH VIỆT NAM *Kính gửi:*

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Việt Nam, được lập ngày 29/01/2015, từ trang 06 đến trang 19, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014, 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 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.

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 31/12/2014; các thủ tục kiểm toán thay thế không thực hiện được. Do đó, chúng tôi không đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của khoản mục này cũng như ảnh hưởng của chúng đến các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2014.

Y kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoài trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, 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 Việt Nam tại ngày 31/12/2014 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014, 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.



Trần Xuân Hà

Phó 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 29 tháng 01 năm 2015

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 2014

Mẫu số B 01-DN
 Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã Thuyết	số mình	Tài ngày 31/12/2014	Tài ngày 01/01/2014
A - TÀI SẢN NGÂN HẠN			36.487.155.883	38.959.144.404
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4		425.224.369	3.448.947.051
Tiền			125.224.369	498.947.051
Các khoản tương đương tiền			300.000.000	2.950.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn			143.295.567	268.182.955
Phải thu khách hàng			12.000.000	100.000.000
Trả trước cho người bán			130.028.400	145.742.955
Các khoản phải thu khác			1.267.167	22.440.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi			-	-
IV. Hàng tồn kho	5		34.294.875.653	33.690.368.150
Hàng tồn kho			34.294.875.653	33.690.368.150
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho			-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác			1.623.760.294	1.551.646.248
Chi phí trả trước ngắn hạn			16.583.520	5.780.797
Thuế GTGT được khấu trừ			1.607.176.774	1.545.865.451
Tài sản ngắn hạn khác			-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN			135.346.128.047	136.491.457.267
II. Tài sản cố định			8.628.613.828	9.224.748.958
Tài sản cố định hữu hình	6		8.628.613.828	9.224.748.958
- Nguyên giá			12.417.951.263	12.506.951.263
- Giá trị hao mòn lũy kế			(3.789.337.435)	(3.282.202.305)
Tài sản cố định vô hình			-	-
- Nguyên giá			-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế			-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			230	-
III. Bất động sản đầu tư	7		17.437.707.316	17.952.681.904
- Nguyên giá			19.951.312.272	19.951.312.272
- Giá trị hao mòn lũy kế			(2.513.604.956)	(1.998.630.368)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn			109.165.000.000	109.165.000.000
Dầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	8		10.000.000.000	10.000.000.000
Dầu tư dài hạn khác	9		99.165.000.000	99.165.000.000
V. Tài sản dài hạn khác			114.806.903	149.026.405
Chi phí trả trước dài hạn	10		114.806.903	149.026.405
TỔNG CỘNG TÀI SẢN			171.833.283.930	175.450.601.671

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN
Mã Thuuyết số minh
Tài ngày
Tài ngày

300 802.391.544 1.189.841.046

A - NỢ PHẢI TRẢ

I. Nợ ngắn hạn

Vay và nợ ngắn hạn

Phải trả người bán

Người mua trả tiền trước

Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước

Chi phí phải trả

Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn

II. Nợ dài hạn

Doanh thu chưa thực hiện

B - VỐN CHỦ SỞ HỮU

I. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ dự phòng tài chính

Lợi nhuận chưa phân phối

II. Nguồn kinh phí và quỹ khác

TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN



Trần Đức Phú
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2015

Lưu Quang Hồng
Kế toán trưởng

440	171.833.283.930	175.450.601.671
430	-	-
420	(6.525.053.509)	(3.295.185.270)
418	-	-
417	390.945.895	390.945.895
411	177.165.000.000	177.165.000.000
410	171.030.892.386	174.260.760.625
11	171.030.892.386	174.260.760.625
400	171.030.892.386	174.260.760.625
338	64.949.090	8.769.000
330	-	-
323	56.879.804	95.814.801
319	-	-
316	541.120.695	546.520.695
314	565.000	4.201.625
313	38.000.000	-
312	100.876.955	534.534.925
311	-	-
310	802.391.544	1.189.841.046
300	802.391.544	1.189.841.046

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc tại 31/12/2014

Mẫu số B 02-DN

Đơn vị tính: VND

CHI TIÊU	Mã Thuyết		số mình
	Năm 2014	Năm 2013	

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	12	317.521.728	5.422.699.818
---	----	----	-------------	---------------

2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-
---------------------------------	----	---	---	---

3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	12	317.521.728	5.422.699.818
---	----	----	-------------	---------------

4. Giá vốn hàng bán	11	13	523.610.952	5.959.895.655
---------------------	----	----	-------------	---------------

5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	20	(206.089.224)	(537.195.837)
--	----	----	---------------	---------------

6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	14	41.753.109	55.994.197
----------------------------------	----	----	------------	------------

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	25	3.045.231.477	3.065.877.120
---------------------------------	----	----	---------------	---------------

1. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30	30	(3.209.567.592)	(3.547.078.760)
--------------------------------------	----	----	-----------------	-----------------

1. Thu nhập khác	31	31	19.846.624	382.454.545
------------------	----	----	------------	-------------

1. Chi phí khác	32	32	14.482.988	208.967.391
-----------------	----	----	------------	-------------

1. Lợi nhuận khác	40	40	5.363.636	173.487.154
-------------------	----	----	-----------	-------------

1. Lợi nhuận trước thuế	50	50	(3.204.203.956)	(3.373.591.606)
-------------------------	----	----	-----------------	-----------------

1. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	-	-	-
--------------------------------	----	---	---	---

1. Lợi nhuận sau thuế	60	60	(3.204.203.956)	(3.373.591.606)
-----------------------	----	----	-----------------	-----------------



Lưu Quang Hồng
 Kế toán trưởng

Trần Đức Phú
 Tổng Giám đốc
 Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2015



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu số B 03-DN

Đơn vị tính: VND

CHI TIÊU	Mã Thuyết	số minh	Năm 2014	Năm 2013
----------	-----------	---------	----------	----------

I LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Lợi nhuận trước thuế (3.204.203.956) (3.364.608.908)

2. Điều chỉnh cho các khoản

- Khấu hao TSCĐ 02 1.016.572.232 1.335.578.598

- Lợi từ hoạt động đầu tư 05 (47.116.745) (147.935.067)

3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động 08 (2.234.748.469) (2.176.965.377)

- Tăng/ giảm các khoản phải thu 09 63.787.465 540.192.522

- Tăng hàng tồn kho 10 (604.507.503) (1.004.151.411)

- Giảm tăng các khoản phải trả 11 (387.660.902) (800.272.355)

- Tăng/ giảm chi phí trả trước 12 23.416.779 (1.145.492)

- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp 14 (94.793.944)

- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh 15 94.537.486 260.350.267

- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh 16 - -

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh 20 (3.045.175.144) (3.276.785.790)

II LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác 21 - -

- Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác 22 5.363.636 4.010.900.000

- Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia 27 41.753.109 55.994.197

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư 30 47.116.745 4.066.894.197

III LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG TẠI CHÍNH

- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu 36 (25.664.283) (25.560.536)

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tại chính 40 (25.664.283) (25.560.536)

50 (3.023.722.682) (135.452.129)

60 3.448.947.051 3.584.399.180

70 425.224.369 3.448.947.051

4 425.224.369 3.448.947.051

(Handwritten signature)

Lưu Quang Hồng
Kế toán trưởng

Trần Đức Phú
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2015



1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 KHAI QUÁT CHUNG

Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính 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, Khôi 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 Việt Nam 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 tư 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 tư vấn bất động sản;
- Dịch vụ đầu tư bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- Dịch vụ đầu tư, xây dựng (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế);
- Văn tài hàng hóa, vận chuyển hàng 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 Khuông Lĩnh 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 BDS đầu tư và hoạt động cho thuê văn phòng.

THUYẾT MINH BẢO CẢO TẠI CHÍNHH (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 BẢO CẢO TẠI CHÍNHH VÀ NĂM TẠI CHÍNHH

2.1 CƠ SỞ LẬP BẢO CẢO TẠI CHÍNHH

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 TẠI CHÍNHH, 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 MỨC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 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 giá 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, giá 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 liên quan khác, nếu có, để có được 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 CHỈNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.5. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÓN

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ 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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25
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 ngay kết thúc niên độ kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính là lãi tiền gửi ngân hàng và lãi tiền 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 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.

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 CHỈ SỐ 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 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	Tại ngày
31/12/2014	31/12/2014
VND	VND
324.163.462	61.731.254
174.783.589	63.493.115
2.950.000.000	300.000.000
3.448.947.051	425.224.369

Công

HÀNG TÔN KHO

Tại ngày	Tại ngày
01/01/2014	31/12/2014
VND	VND
33.690.368.150	34.294.875.653
5.661.009.619	5.690.780.346
25.040.906.270	25.040.906.270
688.479.575	688.479.575
509.954.190	509.954.190
2.364.755.272	2.364.755.272
33.690.368.150	34.294.875.653

Công

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

- Dự án Đầu tư xây dựng khu tái định cư Khome Đình I

- Dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư thuộc trung tâm chính trị - hành chính và dịch vụ thương mại tỉnh Trà Vinh

Dự án Đầu tư xây dựng khu C30, quận 10 TP Hồ Chí Minh (*)

- Dự án Đầu tư xây dựng đường Tam Đảo, quận 10, TP Hồ Chí Minh (*)

- Dự án Đầu tư xây dựng tòa nhà văn phòng Bảo Lao Đông, 198 Minh Khai, TP Hồ Chí Minh (*)

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. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Tại ngày 01/01/2014	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tanh lý, nhượng bán	Tại ngày 31/12/2014
NGUYÊN GIÁ	11.291.840.000	-	-	-	11.291.840.000
Tăng trong năm	-	89.000.000	-	-	89.000.000
Giảm trong năm	-	-	89.000.000	-	-
Tanh lý, nhượng bán	-	-	-	89.000.000	-
TẠI NGÀY 01/01/2014	2.247.897.686	452.343.696	116.700.534	27.090.900	283.531.146
TẠI 01/01/2014	746.883.456	283.531.146	3.282.202.305	9.224.748.958	8.628.613.828
HAO MÓN LUY KẾ	9.043.942.314	116.700.534	67.996.127	40.905.227	8.591.598.618
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
TẠI 31/12/2014	2.700.241.382	863.583.990	221.622.046	3.789.337.435	9.224.748.958
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	116.700.534	67.996.127	9.224.748.958	40.905.227	8.591.598.618
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
TẠI 01/01/2014	7.072.000.000	12.879.312.272	19.951.312.272	19.951.312.272	7.072.000.000
Giá trị còn lại của BĐS đầu tư	10.880.681.904	17.952.681.904	17.437.707.316	10.365.707.316	7.072.000.000
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
TẠI NGÀY 31/12/2014	7.072.000.000	10.365.707.316	17.437.707.316	10.365.707.316	7.072.000.000

Nhà cửa
Phương tiện
vận tải
Thiết bị
quản lý
Tổng cộng

7. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại ngày 01/01/2014	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tanh lý, nhượng bán	Tại ngày 31/12/2014
Nguyên giá BĐS đầu tư	12.879.312.272	12.879.312.272	19.951.312.272	19.951.312.272	7.072.000.000
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
TẠI NGÀY 01/01/2014	1.998.630.368	1.998.630.368	514.974.588	514.974.588	1.998.630.368
Giá trị hao mòn lũy kế	1.998.630.368	1.998.630.368	1.998.630.368	1.998.630.368	1.998.630.368
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
TẠI NGÀY 31/12/2014	12.879.312.272	19.951.312.272	19.951.312.272	19.951.312.272	7.072.000.000
Giá trị còn lại của BĐS đầu tư	10.880.681.904	17.952.681.904	17.437.707.316	10.365.707.316	7.072.000.000
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
TẠI NGÀY 31/12/2014	10.365.707.316	17.437.707.316	17.437.707.316	10.365.707.316	7.072.000.000

Quyền sử
đúng đất
VND
Nhà
VND
Tổng cộng

THUYẾT MINH BẢO CẢO 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.

8. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH

Tại ngày	Tại ngày
31/12/2014	31/12/2014
VND	VND
10.000.000.000	10.000.000.000
10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	Cộng
10.000.000.000	10.000.000.000

Công ty CP Bất động sản Việt Đức - PT

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 31/12/2014 số vốn Công ty thực góp là 10 tỷ đồng.

9. ĐẦU TƯ DẠI HẠN KHÁC

Tại ngày	Tại ngày
31/12/2014	01/01/2014
VND	VND
79.165.000.000	79.165.000.000
10.000.000.000	10.000.000.000
10.000.000.000	10.000.000.000
10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	Cộng
99.165.000.000	99.165.000.000

Công ty CP Địa ốc viên thông (1)
Công ty Cổ phần Dầu từ Sông Đà - Việt Đức (2)
Công ty CP Dầu từ PT&TM Hà Long

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 Tở 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 31/12/2014, 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.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Tài ngày	Tài ngày
01/01/2014	31/12/2014
VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ	81.894.371
Chi phí sửa chữa nhà	32.912.532
Cộng	114.806.903
	149.026.405

11. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a, *Bảng biến động vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Vốn đầu tư	Quý đầu tư	Lợi nhuận	Cộng
	Vốn đầu tư	Quý đầu tư	Lợi nhuận	Cộng
	phát triển	chưa phân phối		
Tài 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)
Chia cổ tức năm 2011, 2012	-	-	(925.560.536)	(925.560.536)
Phân phối quỹ phúc lợi	-	-	(41.529.092)	(41.529.092)

Tài ngày 31/12/2012	177.165.000.000	390.945.895	(3.295.185.270)	174.260.760.625
---------------------	-----------------	-------------	-----------------	-----------------

Tài ngày 01/01/2013	177.165.000.000	390.945.895	(3.295.185.270)	174.260.760.625
---------------------	-----------------	-------------	-----------------	-----------------

Góp vốn điều lệ	-	-	-	-
Lãi trong năm	-	-	(3.204.203.956)	(3.204.203.956)
Tặng trong năm	-	-	-	-
Chia cổ tức năm 2012	-	-	(25.664.283)	(25.664.283)
Phân phối quỹ phúc lợi	-	-	-	-
Tài ngày 31/12/2013	177.165.000.000	390.945.895	(6.525.053.509)	171.030.892.386

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. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2014	Năm 2013
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	317.521.728	5.422.699.818
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng	317.521.728	5.261.987.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	160.712.818	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	317.521.728	5.422.699.818

13. GIA VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2014	Năm 2013
Gia vốn của hàng hoá đã bán	523.610.952	5.181.554.393
Gia vốn của dịch vụ đã cung cấp	778.341.262	-
Cộng	523.610.952	5.959.895.655

14. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2014	Năm 2013
Lãi tiền gửi ngân hàng	41.753.109	55.994.197
Lãi đầu tư vào Công ty liên doanh	-	-
Cộng	41.753.109	55.994.197

15. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2014	Năm 2013
Chi phí nhân công	2.133.000.500	2.306.522.000
Chi phí nguyên vật liệu	302.261.165	405.368.747
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.119.746.082	1.237.679.763
Chi phí dịch vụ mua ngoài	477.934.965	1.317.010.822
Chi phí bằng tiền khác	197.999.430	618.943.263
Cộng	4.230.942.142	5.885.524.595

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. THÔNG TIN KHÁC

16.1 Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

Năm 2014	Năm 2013
VND	VND

Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:

265.060.000	292.600.000
-	-
Tổng	265.060.000

- Lương và phụ cấp
- Các khoản thu nhập khác

16.2 Thông tin các bên liên quan

a, *Giao dịch với các bên liên quan*

Doanh thu với các bên liên quan

Năm 2014	Năm 2013
VND	VND
60.000.000	1.623.514.273
Tài ngày	Tài ngày
31/12/2014	01/01/2014
VND	VND
10.000.000.000	10.000.000.000

Doanh thu bán hàng hóa
- Công ty CP bất động sản Việt Đức - PT
Doanh thu cung cấp dịch vụ
- Công ty CP bất động sản Việt Đức - PT
- Công ty CP bất động sản Việt Đức - PT

b, *Số dư các bên liên quan*

10.000.000.000	10.000.000.000
10.000.000.000	10.000.000.000

- Công ty CP bất động sản Việt Đức - PT

16.3 *Số liệu so sánh*

CHỨNG THỰC BÀN SAO ĐUNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực: 20850
Quyển số: -9CT7BS

Đã số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 đã được Công ty TNHH

Ngày: 21-10-2016



Lưu Quang Hồng
Kế toán trưởng
Phạm Thị Mai Yên

Trần Đức Phú
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2015