

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐIỆN LỰC

Địa chỉ: Số 04, Nguyễn Siêu, P.Bến Nghé, Q1, TP.HCM

Điện thoại: 08.22152585 – Fax: 08.22200498

-----o0o-----

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2012

Tp.HCM, tháng 10/2013

Số: **77**/BC-PĐT-ĐC

Tp.HCM, ngày **23** tháng **10** năm 2013

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
Công ty Cổ phần Đầu tư – Thương mại – Dịch vụ Điện Lực
Năm 2012

- Tên Công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư – Thương mại – Dịch vụ Điện Lực
- Trụ sở chính : Số 04 Nguyễn Siêu, P. Bến Nghé, quận 1, Tp.HCM
- Điện thoại : 08. 22103291
- Fax : 08. 22200498
-

I. Thông tin chung:

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư – Thương mại – Dịch vụ Điện Lực
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:
- Vốn điều lệ: 841.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu:
- Địa chỉ: Số 04 Nguyễn Siêu, P. Bến Nghé, quận 1, Tp.HCM
- Số điện thoại: 08. 22103291
- Số fax: 08. 22200498
- Website: www. Pist.com.vn

2. Quá trình hình thành và phát triển

- Quá trình hình thành và phát triển: (ngày thành lập, thời điểm niêm yết, thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay).
- Các sự kiện khác.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh du lịch nội địa và quốc tế, kinh doanh khách sạn, nhà hàng, tư vấn thiết kế các công trình điện..vv
- Địa bàn kinh doanh: Tp. HCM, Vũng tàu, Cần thơ và các tỉnh miền nam

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị.: tập trung
- Cơ cấu bộ máy quản lý.
- Các công ty con, công ty liên kết:
+ Công ty TNHH PTN:

Địa chỉ: Công viên nước Cần Thơ - Phường Cái Kề, Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ

Vốn điều lệ: 71.000.000.000 đồng, trong đó PIST góp 65% tương đương 46.150.000.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh: kinh doanh công viên nước, khu vui chơi giải trí

Định hướng phát triển

– Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- + Đem lại lợi nhuận cao nhất cho doanh nghiệp,
- + Đem lại lợi ích cho cổ đông và doanh nghiệp
- + Đem lại thu nhập ổn định cho người lao động
- + Xây dựng thương hiệu công ty ngày càng vững mạnh, phát triển ổn định và bền vững.
- + Trở thành một trong những công ty phát triển mạnh hoạt động đa ngành nghề trong đó lấy mũi nhọn là ngành bất động sản và ngành kinh doanh khách sạn, resort, du lịch.
- + Đóng góp vào ngân sách nhà nước, tạo phúc lợi cho xã hội

– Chiến lược phát triển trung và dài hạn.: tập trung vào phát triển kinh doanh nhà hàng, khách sạn, trung tâm thương mại, chung cư cao tầng, bất động sản nghỉ dưỡng, xây dựng các công trình điện, kinh doanh dịch vụ lễ hành.

– Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty.

– *Các rủi ro:*

- + sự bất ổn trong phát triển kinh tế
- + Sự thay đổi trong chính sách của chính phủ về thuế, chủ trương giao đất, thu tiền sử dụng đất, mô hình hoạt động trong công ty cổ phần có vốn nhà nước ...vv
- + Việc tuyển dụng nhân sự đủ tài và đức gặp nhiều khó khăn đe dọa đến tính ổn định và kế thừa của bộ máy.
- + Sự cạnh tranh với các công ty lớn và có kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, du lịch, khách sạn...vv

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

STT	Tên khoản mục chi phí	Kế hoạch 2012	Thực hiện 2012	So sánh TH/KH
A	Doanh thu	181,000,000	66,235,948	36,6%
	- DT từ hoạt động bất động sản		7,564,764	
	- DT từ hoạt động khách sạn		20,095,443	
	- DT từ hoạt động dịch vụ lễ hành		35,357,146	
	- DT từ hoạt động dịch vụ cho thuê xe		1,368,846	

	- DT từ hoạt động tài chính & dịch vụ khác		1,849,749	
B	Chi phí	176,000,000	70,955,096	
C	Lợi nhuận trước thuế	5,000,000	(4,719,148)	

Trong năm 2012, Tổng doanh thu toàn công ty đạt gần 66,2 tỷ đồng, chỉ bằng 51% so với năm 2011, đạt hơn 36% so với kế hoạch năm 2012. Nhìn chung doanh thu năm 2012 của Công ty bị giảm sút khá mạnh và không có lợi nhuận. Các sản phẩm căn hộ không bán được sản phẩm, tồn kho nhiều; một số dự án mới không thể khởi công như dự kiến do thị trường bất động sản đang ngày càng xuống dốc. Doanh thu và lợi nhuận trong lĩnh vực du lịch, nhà hàng khách sạn chỉ đạt mức hoàn thành kế hoạch mà không có sự tăng trưởng do xu hướng suy giảm kinh tế chung của thị trường.

Lợi nhuận trong năm 2012 là âm 4,7 tỷ đồng. Nguyên do chính của việc lợi nhuận giảm là doanh thu từ kinh doanh bất động sản không đạt được kế hoạch đề ra, sản phẩm căn hộ quận 8 bán rất chậm. Do lợi nhuận trước thuế năm 2012 không có nên công ty không thể chi trả cổ tức cho cổ đông cũng như không trích lập các quỹ như dự kiến ban đầu.

2. Tổ chức và nhân sự:

– Danh sách Ban điều hành:

a. Tổng giám đốc:

Họ và tên:	Đinh Ngọc Hà
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	05/02/1952
Nơi sinh:	Nghệ An
CMND:	số 010098216 do Công an CA.Hà Nội cấp ngày 12/08/1997
Địa chỉ thường trú:	237/18 Phan Văn Trị, phường 11, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
Số cổ phần nắm giữ : (thời điểm 31/12/2012)	35.460 cổ phần, chiếm 0,117% tổng vốn góp
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng vốn góp
+ Cá nhân sở hữu:	35.460 cổ phần, chiếm 0,117% tổng vốn góp

b. Giám đốc Bộ phận Tài chính:

Họ và tên:	Nguyễn Hoàng Đông
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	25/11/1975
Nơi sinh:	TP.HCM
Địa chỉ thường trú:	26/3 Mỹ Huệ, Trung Chánh, Hóc Môn, TP.HCM
Điện thoại liên lạc:	0903 836 398
Số cổ phần nắm giữ : (thời điểm 31/12/2012)	20.592 cổ phần, chiếm 0,068% tổng vốn góp
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng vốn góp
+ Cá nhân sở hữu:	20.592 cổ phần, chiếm 0,068% tổng vốn góp

c. Kế toán trưởng:

Họ và tên: Nguyễn Thị Thu Huệ
Giới tính: Nữ
Ngày tháng năm sinh: 07/09/1968
Nơi sinh: Thanh Hoá
CMND: số 021777085 do CA TP.HCM cấp ngày 12/03/2011
Địa chỉ thường trú: 409/17 Vĩnh Viễn, phường 5, quận 10, TP.HCM

Số cổ phần nắm giữ : 32.486 cổ phần, chiếm 0,107% tổng vốn góp
(thời điểm 31/12/2012)
+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng vốn góp
+ Cá nhân sở hữu: 32.486 cổ phần, chiếm 0,107% tổng vốn góp

d. Phó giám đốc phụ trách Bộ phận Kế hoạch và đầu tư:

Họ và tên: Đào Nam Tuấn
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 31/10/1964
Nơi sinh: Hà Nội
Địa chỉ thường trú: 502/41 Huỳnh Tấn Phát, P. Bình Thuận, Quận 7, Tp.HCM

Số cổ phần nắm giữ : 34.769 cổ phần, chiếm 0,114% tổng vốn góp
(thời điểm 31/12/2012)
+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng vốn góp
+ Cá nhân sở hữu: 34.769 cổ phần, chiếm 0,114 % tổng vốn góp

e. Giám đốc Bộ phận Nhân sự - Hành chính:

Họ và tên: Đặng Hữu Trí
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 03/07/1974
Nơi sinh: TP.HCM
Địa chỉ thường trú: 17A Bùi Minh Trục, phường 6, Quận 8, TP.HCM

Số cổ phần nắm giữ : 13.524 cổ phần, chiếm 0,044% tổng vốn góp
(thời điểm 31/12/2012)
+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng vốn góp
+ Cá nhân sở hữu: 13.524 cổ phần, chiếm 0,044 % tổng vốn góp

f. Giám đốc Bộ phận Kinh doanh và nghiên cứu phát triển:

Họ và tên: Nguyễn Thị Hoàng Giang
Giới tính: Nữ
Ngày tháng năm sinh: 12/08/1977
Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh
Địa chỉ thường trú: 18 Lý Văn Phúc, phường Tân Định, quận 1, TP.HCM

Số cổ phần nắm giữ : 10.000 cổ phần, chiếm 0,033% tổng vốn góp
(thời điểm 31/12/2012)
+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng vốn góp

+ Cá nhân sở hữu:

10.0 phần, chiếm 0,033 % tổng vốn góp

- Những thay đổi trong ban điều hành: Bà Đỗ Thị Xuân chi rút khỏi Hội đồng quản trị, Ông Nguyễn Phước Đức thay thế

- Số lượng cán bộ, nhân viên.: 135 người

- Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động:

+ chính sách đối với người lao động công ty luôn chủ trương tạo điều kiện cho các cá nhân tự do sáng tạo, đóng góp, phát huy hết năng lực

+ luôn đảm bảo các chế độ cho người lao động: bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, thất nghiệp, trợ cấp khó khăn, đào tạo nâng cao tay nghề; tham quan học tập, nghỉ dưỡng; thăm hỏi động viên khi gia đình gặp khó khăn, chăm sóc cho con em cán bộ công nhân viên...

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn: Trong năm qua do thị trường bất động sản gặp khó khăn nên công ty chủ trương giãn tiến độ, không đầu tư hay mở rộng dự án. Các dự án cũ thì giãn tiến độ chờ cơ hội.

1. Dự Án Quận 8

Đã bàn giao nhà cho khách hàng trong tháng 6/2012. Hiện công ty đang tìm đối tác cho thuê 2 sàn thương mại, bán các căn hộ còn lại, mở rộng các loại hình kinh doanh tại tầng trệt và bán các căn hộ còn lại.

2. Dự án 16 Âu Cơ

Đang hoàn tất hồ sơ xin giấy phép xây dựng.

Đã hoàn tất lập thiết kế bản vẽ thi công và tổng đầu tư, chờ cấp sổ đỏ mới.

Đang tích cực mời gọi hợp tác đầu tư hoặc sang nhượng toàn bộ dự án

3. Dự án Củ chi

Đang xin điều chỉnh qui hoạch cho phù hợp

4. Dự án Công viên nước Cần Thơ

Đang triển khai khai thác kinh doanh tuy nhiên doanh thu chưa cao

Đang trình UB Tp. Cần Thơ xin điều chỉnh lại công năng của công viên nước

Đang mời gọi đối tác hợp tác để triển khai kinh doanh.

5. Các dự án khác: công ty chủ trương giãn tiến độ chờ thị trường khởi sắc hoặc sang nhượng lại nếu có cơ hội.

b) Các công ty con, công ty liên kết: Công ty hiện chỉ có một công ty con là công ty TNHH PTN chuyên khai thác và quản lý công viên nước Cần Thơ. Vị trí nằm tại Công viên nước cần thơ, Tp.Cần thơ. Do cơ sở vật chất còn cũ chưa được đầu tư nên doanh thu còn thấp, chưa có lợi nhuận.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm
<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
Tổng giá trị tài sản	557.523.255.852	567.369.777.573	1,02 %
Doanh thu thuần	126.567.964.964	65.110.024.050	51%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.571.984.023	(4.561.781.072)	
Lợi nhuận khác	(200.958.009)	(157.366.778)	0,78%
Lợi nhuận trước thuế	2.371.026.014	(4.719.147.850)	
Lợi nhuận sau thuế	1.017.083.346	(5.447.867.088)	
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	
<i>* Đối với tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
Tổng giá trị tài sản			
Doanh thu			
Thuế và các khoản phải nộp			
Lợi nhuận trước thuế			
Lợi nhuận sau thuế			

– Các chỉ tiêu khác: (tùy theo đặc điểm riêng của ngành, của công ty để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất).

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1.40	1.53	
+ Hệ số thanh toán nhanh: TSLĐ - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	0.30	0.14	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0.52	0.47	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1.06	0.87	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	0.22	0.18	

<u>Giá vốn hàng bán</u>			
Hàng tồn kho bình quân			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0.13	0.11	
4. <i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1.08%	-8.37%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0.28%	-1.80%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0.14%	-0.96%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	2.01%	-7.01%	
.....			

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) **Cổ phần:**

- Tổng số cổ phần: 30.407.161 cổ phần tự do chuyển nhượng.

b) **Cơ cấu cổ đông:**

Cổ đông tổ chức:

- Cổ đông nhà nước:

1. Tổng công ty Điện lực Miền Nam: 8.503.664 cổ phần, chiếm 27,966% tổng vốn góp
2. Tổng Công ty Điện lực Tp.HCM: 700.000 cổ phần, chiếm 2.302% tổng vốn góp

- Cổ đông tổ chức khác:

3. Công Ty Cổ Phần Một Vạn Tám: 54.904 cổ phần, chiếm 0.181% tổng vốn góp
4. Công Ty CP Cơ Điện Thủ Đức: 30.000 cổ phần, chiếm 0.099% tổng vốn góp
5. Công Ty TNHH An Hòa Linh: 24.252 cổ phần, chiếm 0.081% tổng vốn góp
6. Điện lực TP Cần Thơ: 8.400 cổ phần, chiếm 0.028% tổng vốn góp

Cổ đông cá nhân:

- Không có cổ đông lớn.
- Các cổ đông nhỏ khác sở hữu: 21.085.641 cổ phần, chiếm 69.343% tổng vốn góp

c) **Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

Trong năm 2012, PIST đã xin tăng vốn thêm **28.940.360.000** đồng, tương ứng với số lượng cổ phần là 2.894.036 cổ phần

d) **Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có**

e) **Các chứng khoán khác: không có**

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

a. Về hoạt động kinh doanh bất động sản

Trong năm qua do thị trường bất động sản còn đóng băng nên doanh thu từ hoạt động này không đạt như kỳ vọng đề ra. Một số sản phẩm chỉ bán hòa vốn để thu hồi vốn nhanh. Tổng doanh thu từ bất động sản cả năm 2012 chỉ đạt hơn 7,5 tỷ đồng chủ yếu là thu tiền bán các căn hộ tại Quận 8.

Riêng đối với các dự án bất động sản khác: công ty chủ trương giãn tiến độ chờ cơ hội đầu tư.

b. Hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn và cho thuê xe

❖ *Khách Sạn Điện Lực*

Doanh thu trong năm 2012 của Khách Sạn Du Lịch Điện Lực đạt 78% so với kế hoạch, đạt khoảng 7,4 tỷ đồng và giảm nhiều so với cùng kỳ 2011. Lợi nhuận trong năm chỉ đạt 441 triệu đồng. Nguyên nhân do khách sạn vừa khôi phục, cải tạo lại một số phòng đã cho thuê năm 2011 nên lượng khách chỉ tăng trở lại từ tháng 4/2012.

❖ *Khách sạn Vũng Tàu:*

Hoạt động kinh doanh của Khách sạn Điện lực Vũng Tàu trong năm 2012 đạt kết quả tương đối khá dù thị trường du lịch nói chung và thị trường Vũng Tàu nói riêng còn nhiều khó khăn do nạn chèn ép khách hàng của một số khách sạn, cửa hàng tại Vũng Tàu đã hạn chế lượng khách hàng về Vũng Tàu nghỉ ngơi. Bên cạnh đó, cơ sở vật chất của khách sạn đã xuống cấp nên khó khăn trong việc thu hút khách hàng. Tuy vậy khách sạn đã nỗ lực vượt mức lợi nhuận kế hoạch đề ra. Trong năm 2012 doanh thu của khách sạn đạt 13,192 tỷ đồng đạt 94% so với kế hoạch; lợi nhuận thực hiện là 942 triệu đồng vượt kế hoạch 27%. Mặc dù thị trường du lịch năm 2012 bị giảm sút, việc kinh doanh có hiệu quả của khách sạn Vũng Tàu là điều đáng ghi nhận và khích lệ.

❖ *Trung tâm lễ hành Cuộc Sống Việt*

Trong năm 2012, Trung Tâm đạt doanh thu gần 35,48 tỷ đồng đạt 88% kế hoạch năm 2012. Lợi nhuận đạt hơn 520 triệu đồng, đạt 65% so với kế hoạch cả năm 2012. So với cùng kỳ năm 2011 thì doanh thu bị giảm, lợi nhuận cũng giảm so với cùng kỳ. Nguyên nhân do thị trường du lịch giảm sút, một số tour bị hủy, công ty phải giảm giá để cạnh tranh, vì vậy giá vốn tăng cao. Tuy nhiên trung tâm vẫn tăng cường hoạt động marketing, mở rộng hợp tác, tận dụng tốt các cơ hội phát triển du lịch của Việt Nam và tăng cường kiểm soát chi phí giảm giá thành để tăng hiệu quả sử dụng vốn đầu tư.

❖ *Kinh doanh cho thuê xe*

Hoạt động kinh doanh xe năm nay đạt khá so với năm 2011, doanh thu năm 2012 đạt hơn 1.4 tỷ đồng. Ngoài các khách hàng truyền thống, năm 2012 công ty còn mở rộng hợp tác dài hạn với các công ty du lịch uy tín để có doanh thu ổn định.

c. Công tác tiếp thị, quảng bá thương hiệu

Trong năm 2012, Công ty tập trung vào việc quảng bá thương hiệu cho lĩnh vực du lịch, bất động sản, khách sạn như tham gia hội chợ du lịch, quảng cáo chương trình tour trên báo, mạng internet, vv. Đội ngũ nhân viên sales tour làm việc tích cực nhất là trong các tour lẻ và các tour bên ngoài

khách hàng truyền thông ngành điện. Công ty áp dụng các chính sách giảm giá bán căn hộ, quảng cáo các sản phẩm bất động sản trên nhiều kênh truyền thông, tuy nhiên hiệu quả chưa cao do thị trường năm qua sức mua bị giảm sút. Trong năm qua, công tác tiếp thị chú trọng vào:

- Quảng cáo các tour du lịch trên trang web của Tổng Công ty, EVN SPC, tham gia hội chợ du lịch.
- Tuyển dụng đội ngũ nhân viên kinh doanh tiếp thị sản phẩm đến nhiều đối tượng khách hàng.
- Thiết lập chính sách giá bán linh hoạt từng thời điểm.
- Khuyến mãi tặng phẩm cho khách hàng mua nhà, thanh toán tiền sớm.

d. Đối với công tác nhân sự, đào tạo

Tính đến thời điểm 31/12/2012 toàn công ty có 135 lao động. Tất cả các lao động được đóng bảo hiểm xã hội đầy đủ, được đào tạo nâng cao tay nghề, cho tham quan học tập, nghỉ dưỡng và tham gia các hoạt động vì cộng đồng.

Tuy tình hình kinh doanh trong năm 2012 còn khó khăn song công ty vẫn quan tâm và chăm lo đầy đủ đời sống cho cán bộ công nhân viên như khám sức khỏe cho cán bộ CNV toàn công ty, tổ chức tham quan du lịch cho nhân viên nữ ngày 8/3, hội thao giao lưu trong công ty, họp mặt mừng xuân...vv đảm bảo thu nhập ổn định cho người lao động.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Tính đến 31/12/2012 tổng tài sản của công ty đạt 567,399 tỷ đồng giảm 1,7% so với cùng kỳ năm 2011 chủ yếu là các khoản đầu tư ngắn hạn giảm, tồn kho tăng lên. Hiệu suất sử dụng tài sản năm 2012 là 0.11 lần giảm so với năm 2011 (0,13 lần). Hiệu suất sử dụng tài sản cố định tăng lên từ 0,55 lần của năm 2011 lên 0,7 lần năm 2012. Hàng tồn kho tăng mạnh do Dự án Âu Cơ và dự án Quận 8 chưa bán được, chi phí tăng cao. Do năm 2012 không có lợi nhuận nên ROA của công ty bị âm, hoạt động của công ty chưa hiệu quả

b) Tình hình nợ phải trả

Hiện tại đến 31/12/2012 tổng nợ phải trả của công ty là hơn 264 tỷ đồng, trong đó nợ ngắn hạn là 202,8 tỷ đồng chủ yếu là khoản nợ công ty tài chính về trái phiếu phát hành nộp tiền sử dụng đất của dự án 16 Âu Cơ. Tỷ số nợ trên tổng tài sản đến 31/12/2012 là 47% và nợ trên vốn chủ sở hữu là 87%..

Công ty chủ trương hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng lại dự án để thu hồi vốn, hoàn trả lại khoản vay của công ty Tài Chính Điện Lực, giảm áp lực nợ vay.

IV. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong thời gian tới, Công ty tiến hành cơ cấu lại tổ chức hoạt động, cụ thể:

- Sắp xếp lại các nhân sự, tinh gọn bộ máy, thu hẹp một số lĩnh vực không hiệu quả
- Tuyển dụng nhân sự cho ngành thiết kế điện, tư vấn điện
- Bổ sung thêm 1 phó tổng giám đốc phụ trách về đầu tư.
- Một số đơn vị trực thuộc chuyển thành công ty con để dễ quản lý

V. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Trong năm 2013 và giai đoạn 2013-2015, Công ty tập trung vào các nhiệm vụ chính sau đây:

- Hoàn thiện lại cơ cấu tổ chức, tinh giản bộ máy.
- Sang nhượng, chuyển đổi các dự án không hiệu quả.
- Cải tạo các khách sạn cũ, nâng cao chất lượng đội ngũ nhân viên phục vụ.
- Tập trung vào các ngành đang có hiệu quả như du lịch, khách sạn và thêm ngành mới là tư vấn, thiết kế, giám sát công trình điện.
- Mời gọi hợp tác đầu tư các dự án lớn.

VI. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

VII. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Theo nghị quyết đại hội cổ đông nếu tình hình năm 2012 thuận lợi như kỳ vọng, kế hoạch lợi nhuận 2012 của PIST sẽ đạt lãi trước thuế 5 tỷ, tương ứng EPS: 166 đ/cổ phiếu. Nay tình hình lại khó hơn cả năm 2011 nên Công ty không thể hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch. Lợi nhuận âm so với năm 2011, lỗ gần 4,7 tỷ đồng. Kinh doanh bất động sản bị ngưng trệ, các dự án hợp tác đầu tư với các đối tác bị hủy hoặc không thể triển khai (kể cả kế hoạch sản phẩm mới cho năm 2013-2014).

Diễn giải	Kế hoạch lãi sau thuế 2012	Thực hiện lãi sau thuế 2012	Thực hiện lãi cổ đông PIST
T.cộng lãi	5.000.000	- 4.719.148	
Số cổ phiếu lưu hành	30.407.313	30.407.313	
EPS (đ/CP)	166	-96	

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Năm 2012 được xem là năm kinh tế khó khăn nhất từ thời kỳ đổi mới nền kinh tế Việt Nam. Ban giám đốc và toàn thể CBCNV đã nỗ lực hết mình nhằm đảm bảo hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Mặc dù kết quả kinh doanh năm 2012 không đạt kế hoạch, tuy nhiên, Công ty vẫn duy trì tình hình tài chính an toàn, hiệu quả sử dụng đồng vốn của cổ đông vẫn khả quan. Trong năm 2013, HĐQT tiếp tục đặt niềm tin và sự kỳ vọng và khả năng chèo lái con thuyền PIST của Ban giám đốc và đội ngũ CNCNV toàn công ty vượt qua những khó khăn, thách thức mới để đạt được những thành công lớn hơn.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Trong nhiệm kỳ 5 năm tới, HĐQT đã có những nỗ lực trong việc phát triển thêm lĩnh vực kinh doanh mới khi ngành BĐS rơi vào khó khăn kể từ năm 2008. Tuy nhiên cho đến nay HĐQT chỉ mới đạt được một số phương án ban đầu cho các dự án mới như mở thêm ngành tư vấn thiết kế điện, thi công công trình điện, tư vấn giám sát điện năng. Điều này có phần tất yếu khách quan của nền kinh tế, có phần do sự thận trọng của HĐQT. Do đó trong thời gian tới, HĐQT sẽ mạnh dạn hơn

trong việc phát triển lĩnh vực kinh doanh mới bên cạnh bất động sản và du lịch mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra.

Dự kiến trong nhiệm kỳ tới Công ty sẽ bổ sung thành viên HĐQT từ kiêm nhiệm sang chuyên trách và sẽ tham gia hỗ trợ cho Ban Tổng giám đốc.

VIII. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Chức vụ tại Công ty	Số CMND /ĐKKD	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ	Số CP sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu CP cuối kỳ
Hội đồng quản trị								
1	Tổng Công ty Điện lực Miền Nam (Ông Nguyễn Văn Hợp đại diện)		4106000123	07/04/1993	Tp.HCM	72 Hai Bà Trưng, quận 1, Tp.HCM	8.503.665	27,966%
	Nguyễn Văn Hợp	Chủ tịch HĐQT	024042337	31/07/2002	Tp.HCM	19 Nguyễn Văn Cừ, P.1, Quận 1, Tp.HCM	48.220	0,1586%
2	Hoàng Minh Dũng	Ủy viên HĐQT	022018098	10/09/1999	Tp.HCM	32 Đinh Công Tráng, Quận 1, Tp.HCM	10.000	0,0329%
3	Công đoàn Tổng Cty Điện lực Miền Nam (Ô. Lê Minh Ba đại diện)						150.000	0,4933%
	Ô. Lê Minh Ba	Ủy viên HĐQT	020783461	17/08/2006	Tp.HCM	383 Bis/41, P. Cầu Kho, Quận 1, Tp.HCM	30.000	0,0987%
4	B. Đinh Ngọc Hà	Ủy viên HĐQT	010098216	12/08/1997	Hà Nội	237/18 Phan Văn Trị, P.11, Q. Bình Thạnh, Tp.HCM	35.460	0,1166%
5	Tổng Công ty Điện lực Tp.HCM (đại diện bà Đỗ Thị Xuân Chi)	Ủy viên HĐQT	23825550	29/08/2000	Tp.HCM	35 Tôn Đức Thắng, P.Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM.	700.000	2,3021%

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: không có

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: .

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2012-2017, từ ngày 01/01/2012 đến 31/12/2012: 17 cuộc họp.

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ (%)	Lý do không tham dự
1	Ô. Nguyễn Văn Hợp	Chủ tịch HĐQT	17/17	100	
2	Ô. Lê Minh Ba	Ủy viên HĐQT	17/17	100	
3	Ô. Hoàng Minh Dũng	Ủy viên HĐQT	17/17	100	
4	B. Đinh Ngọc Hà	Ủy viên HĐQT	17/17	100	
5	B. Đỗ Thị Xuân Chi	Ủy viên HĐQT (6 tháng đầu năm 2012)	10/11	91%	không đồng ý tại cuộc họp biên bản số 17/BB-PIST-HĐQT ngày 19/03/2012
6	Ô. Nguyễn Phước Đức	Ủy viên HĐQT (6 tháng cuối năm 2012)	6/6	100	

Tương ứng với các cuộc họp là các Nghị quyết được ban hành. Cụ thể như sau:

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	14/NQ-PIST-HĐQT	12/03/2012	Thông nhất hoàn trả tiền góp vốn vượt quá tỉ lệ đăng ký và tiền lãi cho cổ đông góp đợt 3 & 4
2	16/NQ-PIST-HĐQT	14/03/2012	Đề xuất ông Hoàng Minh Dũng - UV HĐQT điều hành PIST từ 14/05/2012 đến 31/07/2012 trong thời gian TGD nghỉ phép năm 2012
3	18/NQ-PIST-HĐQT	21/03/2012	Thông nhất phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình dự án khu cao ốc chung cư - văn phòng - dịch vụ - thương mại tại 16 Âu Cơ, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú
4	20/NQ-PIST-HĐQT	21/03/2012	Thông nhất chuyển tài sản góp vốn cho Cty TNHH thương mại dịch vụ PTN Cần Thơ : điều chỉnh tỉ lệ góp vốn và thông nhất giao khu công viên nước Cần thơ cho Cty TM DV PTN quản lý, khai thác, kinh doanh

5	22/NQ-PIST-HĐQT	21/03/2012	Thông nhất "giao cho Tổng Giám Đốc đại diện Công ty ký giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất 36,4 ha của thửa đất tại huyện Củ Chi, tpHCM"
6	30/NQ-PIST-HĐQT	24/04/2012	Thông qua quyết định khen thưởng cho tập thể và cá nhân có thành tích xuất sắc trong sản xuất kinh doanh năm 2011 theo danh sách kèm theo
7	32/NQ-PIST-DHĐCĐ	27/04/2012	Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2012 của PIST
8	35/NQ-PIST-HĐQT	27/04/2012	Thông qua hợp đồng hợp tác đầu tư dự án 16 Âu Cơ
9	37/NQ-PIST-HĐQT	09/05/2012	Thông qua việc biểu quyết đồng ý phê duyệt giá bán căn hộ cao tầng An Dương Vương Điện Lực tại phường 16, Quận 8, Tp.HCM
10	43/NQ-PIST-HĐQT	31/05/2012	Thông nhất chọn Công ty TNHH dịch vụ tư vấn tài chính kế toán kế toán và kiểm toán (AASC) thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2012 của PIST
11	49/NQ-PIST-HĐQT	10/09/2012	Thông nhất bàn giao không hoàn vốn công trình “Đường dây trung hạ thế và trạm biến thế cột 1x560 kVA – 15(22)kV” cho Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh quản lý vận hành và bán điện đến tận hộ dân chung cư cao tầng An Dương Vương Điện lực tại phường 16, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh.
12	56/NQ-PIST-HĐQT	12/11/2012	Thông nhất “ Ngưng góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện lực Việt Nam”.
13	59/NQ-PIST-HĐQT	20/11/2012	- Thông qua việc biểu quyết đồng ý phê duyệt giá bán căn hộ cao tầng An Dương Vương Điện Lực tại phường 16, Quận 8, Tp.HCM của Công ty Cổ phần Đầu tư – Thương mại – Dịch vụ Điện Lực. - Thông nhất theo đề xuất Công ty kể từ ngày 01/01/2013 lương các Giám đốc Khách sạn Du lịch Điện lực, Khách sạn Du lịch Điện lực Vũng Tàu và Trung tâm Lữ hành Cuộc sống Việt sẽ do đơn vị trực thuộc chi trả.

14	61/NQ-PIST-HĐQT	27/11/2012	Thông nhất Vay vốn lưu động 10 (mười) tỷ đồng để thanh toán khối lượng xây dựng đợt cuối chung cư cao tầng An Dương Vương, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.
15	65/NQ-PIST-HĐQT	07/12/2012	Thông nhất cùng HTX Hà Quang (đơn vị hợp tác đầu tư dự án trên với PIST) chọn tư vấn kiến trúc ZOO STUDIO là đơn vị thiết kế kiến trúc 03 căn nhà mẫu khu làng nghề cá cảnh, hoa lan, cây kiểng (36 ha) huyện Củ Chi, Tp.HCM và đồng thời yêu cầu HTX Hà Quang tiếp tục làm việc với đơn vị tư vấn ZOO STUDIO để giảm giá hợp đồng.
16	71/NQ-PIST-HĐQT	21/12/2012	- Thông nhất thanh lý hợp đồng phát hành trái phiếu theo hợp đồng số 212/HĐNTP/EVNFC-PIST ngày 02/12/2010 giữa Công ty Tài chính CP Điện Lực và Công ty CP Đầu tư – Thương mại – Dịch vụ Điện Lực. - Giao Tổng giám đốc lập và trình HĐQT phương án sử dụng tài sản của Công ty để bổ sung vào giá trị tài sản còn thiếu để thực hiện nghĩa vụ tài chính khi thanh lý hợp đồng.

d) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty.

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Ban Kiểm soát							
Lê Xuân Thái	Trưởng Ban KS	370511999	13/10/2003	Kiên Giang	135/17 Hòa Hưng, P.12, Quận 10, Tp.HCM	21.000	0,0691%
Nguyễn Ngọc Hoài	Thành viên Ban KS	022540090	03/07/2003	Tp.HCM	392A/12 Trần Xuân Soạn, KP.3, P.Tân Hưng, Quận 7, Tp.HCM	1.662	0,0055%
Nguyễn Tấn Hùng	Thành viên Ban KS	290413420	23/06/2006	Tây Ninh	M75/2, ấp Hiệp Hòa, X.Hiệp Tân, H.Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh	2.332	0,0077%

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Thực hiện chức năng và nhiệm vụ của Ban kiểm soát được quy định tại Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư - Thương mại - Dịch vụ Điện lực. Định kỳ, Ban kiểm soát đã tiến hành giám sát quá trình hoạt động của Công ty trong năm qua với các nội dung sau:

- Kết quả kiểm tra tình hình thực hiện sản xuất kinh doanh và thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2012.
- Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban giám đốc Công ty.
- Kiến nghị của Ban kiểm soát.

Kết quả kiểm tra tình hình thực hiện sản xuất kinh doanh và tài chính năm 2012

❖ Nhận xét về báo cáo tài chính doanh nghiệp:

- Báo cáo tài chính của Công ty phản ánh trung thực và hợp lý, được lập phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.
- Ban kiểm soát đã kiểm tra và thống nhất kết quả kiểm toán năm tài chính 2012, các đánh giá hoạt động tài chính của Công ty do Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán - AASC Việt Nam thực hiện.

❖ Nhận xét về tình hình hoạt động kinh doanh:

- Kết quả SXKD chưa đạt hiệu quả (lỗ 4,719 tỷ đồng), chủ yếu từ hoạt kinh doanh bất động sản, hàng tồn kho cao; Công ty phải giảm giá bán căn hộ để thu hồi vốn nhanh (doanh thu thực hiện so kế hoạch ĐH cổ đông giao chỉ đạt 36,80%, năm 2011 đạt 89,5%).
- Tỷ trọng doanh thu từ kinh doanh nhà hàng, khách sạn, Du lịch lữ hành đều có lợi nhuận, tuy nhiên vẫn chưa cao (đạt 88% so với năm 2011). Nguyên nhân chính do ảnh hưởng khủng hoảng kinh tế vẫn chưa được phục hồi, lạm phát gia tăng, thu nhập giảm.

❖ Nhận xét tình hình công nợ:

Chủ yếu công nợ Nợ phải trả 264 tỷ đồng, trong đó:

- Trái phiếu phát hành được dùng để đầu tư cho dự án Cụm cao ốc Văn phòng Trung tâm Thương mại số 16 Âu Cơ - Q. Tân Phú: 200 tỷ đồng. Trả lãi phát hành trái phiếu trong năm 2012 là 30,5 tỷ đồng (khoản nợ này đang được Công ty thương thảo với nhà đầu tư về việc gia hạn thời gian trả nợ và xin giảm lãi năm 2012 của năm thứ 2).
- Vay ngắn hạn để thanh toán khối lượng xây dựng Chung cư cao tầng An Dương Vương, Quận 8 là 2,8 tỷ đồng.

❖ Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty

- Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Năm 2012, Hội đồng quản trị đã tổ chức chỉ đạo và phối hợp chặt chẽ với Ban Giám đốc Công ty để tìm các giải pháp tháo gỡ những khó khăn trong bối cảnh bất động sản vẫn đang tụt dốc như hiện nay. Trong đó, tập trung chủ yếu vẫn là tìm kiếm đầu ra, giải quyết hàng tồn kho, thu hồi vốn nhanh; quản lý vốn an toàn.

Hội đồng quản trị đã thể hiện trách nhiệm cao trong việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông, việc chỉ đạo Công ty thời gian qua tuân thủ đúng chức năng nhiệm vụ đã được quy định trong Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

- Hoạt động của Ban Giám đốc:

Năm 2012, Ban giám đốc Công ty đã triển khai đầy đủ các chủ trương, nhiệm vụ do Đại hội đồng Cổ đông, Hội đồng quản trị giao trên cơ sở căn cứ vào nhiệm vụ SXKD và Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, Nghị quyết Hội đồng quản trị.

Hoạt động quản lý điều hành của Ban Giám đốc Công ty trên tinh thần tận tâm, trách nhiệm, minh bạch và tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty.

❖ Đề xuất, kiến nghị:

- Công ty tập trung vào khâu kinh doanh bất động sản, đẩy nhanh tiến độ bán căn hộ để tăng doanh thu, tích cực tìm đối tác để sang nhượng các dự án chưa cần thiết để tập trung vốn vào các dự án trọng tâm, đảm bảo kinh doanh có lãi vào các năm tiếp theo.

- Đối với các đơn vị trực thuộc như: Khách sạn Du lịch Điện lực, Khách sạn Du lịch Điện lực Vũng Tàu và Trung tâm Lữ hành Cuộc sống Việt, Công ty cần chỉ đạo trực tiếp về tình hình thực hiện định mức chi phí, giảm các khoản chi phí chưa cần thiết, tăng doanh thu để mang lại kế hoạch lợi nhuận như mong muốn.

- Đối với khoản vay từ việc phát hành trái phiếu, Công ty phải tìm kiếm các giải pháp để giải quyết công nợ và để giảm áp lực về lãi vay...

- Tích cực chuyển hướng, tìm kiếm hoạt động một số lĩnh vực khác trên cơ sở tận dụng những ưu thế sẵn có để tăng thêm lợi nhuận, nâng cao thu nhập nhằm giữ chân lực lượng lao động có trình độ, trách nhiệm, mặt khác tạo niềm tin cho cổ đông.

3. *Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát*

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

STT	Họ và tên	Thù lao/Lương năm 2012	Lương thưởng khác	Tổng thu nhập
1	2	3	4	5=3+4
I. Hội đồng quản trị & Ban kiểm soát				
1	Nguyễn Văn Hợp	133.332.000		133.332.000
2	Đỗ Xuân Chi	26.666.664		26.666.664
3	Nguyễn Phước Đức	53.333.328		53.333.328
4	Lê Minh Ba	79.999.992		79.999.992
5	Hoàng Minh Dũng	79.999.992		79.999.992
6	Lê Xuân Thái	79.999.992		79.999.992
7	Nguyễn Ngọc Hoài	39.999.996		39.999.996
8	Nguyễn Tấn Hùng	39.999.996		39.999.996
II. Cán bộ quản lý				
1	Đinh Ngọc Hà	246.537.069	127.323.300	373.860.369
2	Đặng Hữu Trí	161.397.000	100.918.000	262.315.000
3	Đào Nam Tuấn	124.237.000	69.910.700	194.147.700
4	Nguyễn Thị Thu Huệ	179.250.000	114.435.000	293.685.000
5	Nguyễn Hoàng Đông	161.116.000	97.613.100	258.729.100
6	Nguyễn Thị Hoàng	154.103.000	90.442.500	244.545.500

	Giang			
--	-------	--	--	--

- b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:
- c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:
- d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: (Nêu rõ những nội dung chưa thực hiện được theo quy định của pháp luật về quản trị công ty. Nguyên nhân, giải pháp và kế hoạch khắc phục/kế hoạch tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty).

IX. **Báo cáo tài chính**

1. Ý kiến kiểm toán

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo Tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực được lập ngày 25 tháng 03 năm 2013 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 tháng 12 năm 2012 được trình bày từ trang 5 đến trang 32 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kiểm toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Những vấn đề ảnh hưởng đến ý kiến của kiểm toán viên

- Như đã nêu tại thuyết minh 2.14 về chính sách ghi nhận doanh thu kinh doanh bất động sản. Công ty đang ghi nhận doanh thu kinh doanh bất động sản theo phương pháp thực thu.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán (đính kèm)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		402.913.016.993	415.000.989.066
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	10.101.631.375	10.992.740.570
111	1. Tiền		6.701.631.375	4.192.740.570
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.400.000.000	6.800.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	500.000.000	44.500.000.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		500.000.000	44.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu		22.992.648.754	32.124.261.111
131	1. Phải thu của khách hàng		2.507.252.316	3.034.191.427
132	2. Trả trước cho người bán	5	17.354.202.839	23.891.774.681
135	5. Các khoản phải thu khác	6	3.331.112.976	5.398.214.380
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(199.919.377)	(199.919.377)
140	IV. Hàng tồn kho	7	366.594.785.394	326.793.245.433
141	1. Hàng tồn kho		366.594.785.394	326.793.245.433
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.723.951.470	590.741.952
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	210.669.400	115.428.673
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.822.963.742	2.915.847
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	9	178.909.688	154.570.353
158	5. Tài sản ngắn hạn khác	10	511.408.640	317.827.079
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		164.456.760.580	162.522.266.786
220	II. Tài sản cố định		93.046.940.732	131.339.797.014
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	22.431.832.888	24.403.844.911
222	- Nguyên giá		37.422.350.255	37.593.269.918
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(14.990.517.367)	(13.189.425.007)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	100.735.000	186.979.000
228	- Nguyên giá		452.820.000	452.820.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(352.085.000)	(265.841.000)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	70.514.372.844	106.748.973.103
240	III. Bất động sản đầu tư	14	25.379.774.502	25.584.435.234
241	- Nguyên giá		25.925.536.454	25.925.536.454
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(545.761.952)	(341.101.220)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	15	45.250.000.000	4.300.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		42.250.000.000	1.300.000.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác		3.000.000.000	3.000.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		780.045.346	1.298.034.538
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	512.176.822	736.499.607
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.2	-	293.666.407
268	3. Tài sản dài hạn khác	17	267.868.524	267.868.524
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		567.369.777.573	577.523.255.852

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

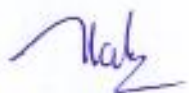
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		264.075.483.021	297.671.063.106
310	I. Nợ ngắn hạn		262.948.813.476	296.850.932.152
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	18	202.808.293.866	206.000.000.000
312	2. Phải trả cho người bán	19	44.028.457.201	43.317.877.548
313	3. Người mua trả tiền trước		438.084.000	568.964.480
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	1.294.058.018	1.306.980.416
315	5. Phải trả người lao động		2.181.513.595	2.977.418.261
316	6. Chi phí phải trả	21	198.107.051	2.721.510.520
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	11.576.714.313	39.200.258.612
323	11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		423.585.432	757.922.315
330	II. Nợ dài hạn		1.126.669.545	820.130.954
333	3. Phải trả dài hạn khác	23	330.285.000	330.285.000
336	6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		-	80.538.040
338	8. Doanh thu chưa thực hiện		796.384.545	409.307.914
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		303.294.294.552	279.852.192.746
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	303.294.294.552	279.852.192.746
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		304.073.133.204	275.132.773.204
413	3. Vốn khác của chủ sở hữu		1.000.000.000	1.000.000.000
416	6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	50.439.706
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		2.116.228.358	2.116.228.358
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		656.807.637	656.807.637
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(4.551.874.647)	895.943.841
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		567.369.777.573	577.523.255.852

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
4. Nợ khó đòi đã xử lý		105.222.249	105.222.249
5. Ngoại tệ các loại			
- Đô la Mỹ (USD)		-	33.305,00
- Đồng tiền chung Châu Âu (EUR)		793,42	793,42

Người lập biểu



Nguyễn Ngọc Hân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Huệ

Lập, ngày 25 tháng 03 năm 2013

Tổng Giám đốc



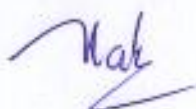
Đinh Ngọc Hà

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2012

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	65.110.024.050	126.567.964.964
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		65.110.024.050	126.567.964.964
11	4. Giá vốn hàng bán	26	57.012.063.102	114.322.608.415
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.097.960.948	12.245.356.549
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	914.949.615	3.464.463.897
22	7. Chi phí tài chính	28	60.885	10.941.735
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		60.885	-
24	8. Chi phí bán hàng		1.403.696.606	1.538.434.061
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		12.170.934.144	11.588.460.627
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(4.561.781.072)	2.571.984.023
31	11. Thu nhập khác	29	210.974.547	608.410.888
32	12. Chi phí khác	30	368.341.325	809.368.897
40	13. Lợi nhuận khác		(157.366.778)	(200.958.009)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(4.719.147.850)	2.371.026.014
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31.1	435.052.831	1.338.788.334
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31.2	293.666.407	15.154.334
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(5.447.867.088)	1.017.083.346

Người lập biểu



Nguyễn Ngọc Hân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Huệ



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2012

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(4.719.147.850)	2.371.026.014
	2. Điều chỉnh các khoản		1.221.886.577	(1.047.699.929)
02	- Khấu hao TSCĐ		2.091.997.092	2.312.894.609
03	- Các khoản dự phòng		-	(105.356.511)
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(870.171.400)	(3.255.238.027)
06	- Chi phí lãi vay		60.885	-
08	3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(3.497.261.273)	1.323.326.085
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		44.351.697.316	7.054.203.748
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(39.801.539.961)	(13.756.990.143)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay		(1.553.927.929)	30.776.949.662
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		129.082.058	343.214.041
13	- Tiền lãi vay đã trả		(60.885)	-
14	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(994.923.733)	(4.573.424.534)
15	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		362.076.916	-
16	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.189.170.737)	(743.602.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.194.028.228)	20.423.676.859
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác		(2.007.402.263)	(2.514.212.781)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác		-	529.727.273
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(44.500.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		44.000.000.000	22.515.450.033
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(38.412.922.185)	(1.300.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		914.949.615	2.285.012.867
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		4.494.625.167	(22.984.022.608)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		2.808.293.866	6.000.000.000
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(6.000.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(3.191.706.134)	6.000.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(891.109.195)	3.439.654.251
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		10.992.740.570	7.537.514.586
61	Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ		-	15.571.733
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	10.101.631.375	10.992.740.570

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Hân

Nguyễn Thị Thu Huệ

Nguyễn Ngọc Hân

Nguyễn Thị Thu Huệ

Lập, ngày 25 tháng 03 năm 2013

Đinh Ngọc Hà
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐIỆN LỰC
 QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực, có tên giao dịch là Power Investment Trade Services Company và tên viết tắt là PIST được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007426 ngày 30 tháng 7 năm 2007 và thay đổi lần thứ 2 vào ngày 30 tháng 03 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 4 Nguyễn Siêu, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ đăng ký của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007426 được thay đổi lần thứ 2 vào ngày 30/03/2009 là 841.000.000.000 đồng. Vốn thực góp được phản ánh trong khoản mục Vốn đầu tư của chủ sở hữu - Mã số 411 tại thời điểm 30/6/2012 là 304.073.133.204 đồng và được chia thành 30.407.313 cổ phần.

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
- Văn phòng Công ty	Tp.HCM	Kinh doanh bất động sản; Cho thuê xe du lịch.
- Khách sạn Điện lực 2	Tp.HCM	Kinh doanh dịch vụ khách sạn.
- Khách sạn Du lịch Điện lực Vũng tàu	Tp.HCM	Kinh doanh dịch vụ khách sạn.
- Trung tâm lễ hành Cuộc Sống Việt	Tp.HCM	Kinh doanh dịch vụ lễ hành.
- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Thương Mại Dịch vụ Điện Lực - Sân Giao dịch BĐS Ngôi nhà Tương Lai.	Tp.HCM	Sân giao dịch bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh nhà hàng, khách sạn tại trụ sở);
- Kinh doanh dịch vụ lễ hành nội đại, quốc tế;
- Cho thuê xe, Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, sân giao dịch bất động sản;
- Cho thuê văn phòng, kho bãi. Kinh doanh dịch vụ vui chơi (không hoạt động tại trụ sở);
- Đào tạo nghề, đào tạo ngoại ngữ;
- Đại lý bảo hiểm, đại lý thu đổi ngoại tệ, đại lý bán vé máy bay, đại lý bán ô tô;
- Đại lý dịch vụ bưu chính viễn thông (trừ kinh doanh đại lý cung cấp dịch vụ truy cập, truy nhập internet tại trụ sở);
- Xây dựng công trình dân dụng, chuyên nghiệp;
- Đầu tư, xây dựng công trình điện vừa và nhỏ, công trình thủy điện, nhiệt điện, khí và năng lượng điện;
- Mua bán văn phòng phẩm, mỹ phẩm, hàng gia dụng, xe ô tô, rượu;
- Sản xuất, mua bán thiết bị điện, viễn thông và cơ khí (không sản xuất tại trụ sở);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi; đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị dùng trong mạch);
- Bán buôn sắt, thép, kim loại khác, xi măng; gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh;

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

2.3 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chí phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chí phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chí phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.4 . 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 đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.5 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.6 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.7 . Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	32 – 50 năm
- Máy móc thiết bị	5 – 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 – 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 – 8 năm
- Phần mềm quản lý	5 năm

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc mua đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

Quyền sử dụng đất có thời hạn sẽ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn được nhà nước cấp quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không trích khấu hao.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Kỳ phiếu, tín phiếu kho bạc, tiền gửi ngân hàng có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường hoặc giá trị hợp lý của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán: nếu chứng khoán đã được niêm yết thì giá trị thị trường được tính theo giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) hoặc giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE); nếu chứng khoán chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán thì giá trị thị trường được xác định theo giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) tại ngày lập dự phòng hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm lập dự phòng. Trường hợp không thể xác định được giá trị thị trường của chứng khoán thì Công ty không trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán. Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi thì giá trị thị trường là giá trị sổ sách tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất.

- Đối với các khoản đầu tư dài hạn vào tổ chức kinh tế khác: mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính của tổ chức kinh tế khác.

2.9 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

2.10. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.11 . Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiền hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

2.12. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng thành viên phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Từ năm 2012 Công ty thay đổi chính sách kế toán đối với các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và hạch toán chênh lệch tỷ giá hối đoái theo hướng dẫn tại Thông tư 179/2012/TT-BTC thay thế cho Thông tư 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp. Theo đó các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, nợ phải thu, nợ phải trả không bao gồm các khoản Người mua ứng trước và Ứng trước cho người bán, Doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản/tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Việc xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được thay đổi so với năm 2011 như sau:

	Năm 2012	Năm 2011
Tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính.	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm được để số dư trên báo cáo tài chính, đầu năm sau ghi bút toán ngược để xóa số dư
Các khoản nợ dài hạn	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm được kết chuyển vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Đối với số lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ năm 2011 trở về trước chưa phân bổ hết vào chi phí trong năm thì số dư còn lại được phân bổ tiếp vào chi phí tài chính của các năm tiếp theo, thời gian phân bổ theo số năm còn lại tương ứng nhưng không quá 5 năm kể từ năm phát sinh khoản lỗ chênh lệch tỷ giá đó.	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm được kết chuyển vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả kinh doanh của công ty bị lỗ thì một phần chênh lệch tỷ giá được phân bổ vào các năm sau để công ty không bị lỗ nhưng mức ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng chênh lệch tỷ giá của số dư ngoại tệ dài hạn phải trả trong năm đó. Số chênh lệch tỷ giá còn lại sẽ được theo dõi và tiếp tục phân bổ vào chi phí trong các năm tiếp theo với thời gian tối đa là 5 năm.

Việc thay đổi chính sách kế toán này không áp dụng hồi tố cho Báo cáo tài chính năm 2011 trở về trước.

2.14. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Doanh thu kinh doanh bất động sản được ghi nhận theo phương pháp thực thu.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.15. Ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.16. Các khoản thuế

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tiền mặt	735.322.742	975.280.364
Tiền gửi ngân hàng	5.966.308.633	3.217.460.206
Các khoản tương đương tiền	3.400.000.000	6.800.000.000
	10.101.631.375	10.992.740.570

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/06/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn tại tổ chức tín dụng	500.000.000	44.500.000.000
	500.000.000	44.500.000.000

5 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tạm ứng chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án 16 - Âu Cơ	-	2.257.672.090
Tạm ứng chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án Cù Chi	6.930.398.914	6.230.398.914
Tạm ứng chi phí quản lý dự án Cồn Khương	611.748.436	611.748.436
Tạm ứng chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án Ninh Thuận	4.039.510.199	4.039.510.199
Tạm ứng chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án Phú Quốc	5.000.000.000	5.000.000.000
Tạm ứng chi phí thực hiện dự án Peridot	688.565.703	5.285.351.111
Tạm ứng cho người bán khác	83.979.587	467.093.931
	17.354.202.839	23.891.774.681

6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công ty Nam Long về dự án Công viên nước Cần Thơ và Cồn Khương	920.895.608	628.037.690
Hợp tác xã Nông Công nghiệp (Chi phí đầu tư xây dựng)	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải thu Số tài chính Tp. HCM về tiền hỗ trợ tái định cư	-	2.182.521.300
Lãi dự thu của tiền gửi	70.194.445	1.179.238.890
Tạm ứng cho Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ PTN	891.123.787	69.946.410
Phải thu thuế TNCN của cán bộ công nhân viên	197.929.165	116.648.532
Công ty Cổ phần Xây lắp Điện	25.407.210	25.407.210
Phải thu khác	225.562.761	196.414.348
	3.331.112.976	5.398.214.380

7 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	79.242.806	40.700.902
Công cụ, dụng cụ	19.500.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	366.496.042.588	325.119.968.084
Hàng hóa	-	1.632.576.447
	366.594.785.394	326.793.245.433

(*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
- Dự án xây dựng Chung cư An Dương Vương Điện Lực (Chung cư Peridot) tại địa chỉ số 226/51 An Dương Vương, phường 16, quận 8, TP. HCM để	81.942.539.872	72.282.247.105
- Dự án xây dựng Cụm cao ốc Văn phòng - Trung tâm thương mại tại địa chỉ số 16 Âu Cơ, Tân Phú, TP. HCM để bán. Hiện tại Công ty làm chủ đầu tư.	284.498.051.451	252.782.269.714
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	55.451.265	55.451.265
	366.496.042.588	325.119.968.084

8 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	210.669.400	115.428.673
	210.669.400	115.428.673

9 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Thuế TNDN tạm nộp 2% trên số tiền thu bán căn hộ dự án Peridot	178.909.688	75.553.826
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	75.360.625
Thuế Thu nhập cá nhân	-	3.655.902
	178.909.688	154.570.353

10 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tạm ứng	507.408.640	316.827.079
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	4.000.000	1.000.000
	511.408.640	317.827.079

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐ đồng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	25.326.011.428	317.530.113	8.238.494.030	3.711.234.347	37.593.269.918
Số tăng trong năm	-	-	-	14.681.818	14.681.818
- Mua sắm	-	-	-	14.681.818	14.681.818
Số giảm trong năm	(185.601.481)	-	-	-	(185.601.481)
- Giảm khác	(185.601.481)	-	-	-	(185.601.481)
Số dư cuối năm	25.140.409.947	317.530.113	8.238.494.030	3.725.916.165	37.422.350.255
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	7.345.680.421	154.229.873	2.389.709.544	3.299.805.169	13.189.425.007
Số tăng trong năm	630.472.416	40.138.983	914.072.492	216.408.469	1.801.092.360
- Khấu hao TSCĐ	630.472.416	40.138.983	914.072.492	216.408.469	1.801.092.360
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	7.976.152.837	194.368.856	3.303.782.036	3.516.213.638	14.990.517.367
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	17.980.331.007	163.300.240	5.848.784.486	411.429.178	24.403.844.911
Tại ngày cuối năm	17.164.257.110	123.161.257	4.934.711.994	209.702.527	22.431.832.888

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay 3.438.474.502 đồng
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.604.191.597 đồng

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm quản lý	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	452.820.000	452.820.000
Số tăng trong năm	-	-
- Mua trong năm	-	-
Số dư cuối năm	452.820.000	452.820.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	265.841.000	265.841.000
Số tăng trong năm	86.244.000	86.244.000
- Khấu hao trong năm	86.244.000	86.244.000
Số dư cuối năm	352.085.000	352.085.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	186.979.000	186.979.000
Tại ngày cuối năm	100.735.000	100.735.000

13 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Xây dựng cơ bản		
Công viên nước Cần Thơ	-	38.705.780.103
Khu nhà vườn Cồn Khương- Cần Thơ	31.133.987.565	31.130.396.655
Khu biệt thự Củ Chi- HTX Hà Quang	26.316.471.598	24.079.321.598
Khu làng vườn du lịch sinh thái Củ Chi	3.979.905.455	3.979.545.455
Dự án khu nghỉ dưỡng Ninh Thuận	3.973.696.222	3.973.696.222
Dự án khu biệt thự Phú Hòa Đông huyện Củ Chi	3.000.000.000	3.000.000.000
Dự án khu nghỉ dưỡng Phú Quốc	1.446.630.454	1.402.153.001
Dự án khách sạn du lịch Điện lực Đà Lạt	183.523.176	183.523.176
Cải tạo nâng cấp khách sạn du lịch Vũng Tàu	480.158.374	294.556.893
	70.514.372.844	106.748.973.103

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	15.692.500.000	10.233.036.454	25.925.536.454
- Khu đất dự án Hoàng Tâm - Cà Mau	11.941.300.000	-	11.941.300.000
- Nhà số 25-25A Tăng Bạt Hổ Q.Bình Thạnh	3.751.200.000	10.233.036.454	13.984.236.454
Số dư cuối năm	15.692.500.000	10.233.036.454	25.925.536.454
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	341.101.220	341.101.220
Số tăng trong năm	-	204.660.732	204.660.732
- Khấu hao nhà số 25-25A Tăng Bạt Hổ	-	204.660.732	204.660.732
Số dư cuối năm	-	545.761.952	545.761.952
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	15.692.500.000	9.891.935.234	25.584.435.234
Tại ngày cuối năm	15.692.500.000	9.687.274.502	25.379.774.502
Trong đó:			
- Khu đất dự án Hoàng Tâm - Cà Mau	11.941.300.000	-	11.941.300.000
- Nhà số 25-25A Tăng Bạt Hổ Q.Bình Thạnh	3.751.200.000	9.687.274.502	13.438.474.502

15 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con ^(*)	42.250.000.000	1.300.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN	42.250.000.000	1.300.000.000
Đầu tư dài hạn khác	3.000.000.000	3.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Điện lực Việt Nam	3.000.000.000	3.000.000.000
	45.250.000.000	4.300.000.000

⁽¹⁾ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện lực cam kết góp vốn vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN số tiền là 46.150.000.000 VND chiếm tỷ lệ 65% vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1801178692 đăng ký thay đổi lần 1 ngày 27 tháng 10 năm 2011. Trong năm 2012 Công ty góp thêm vốn bằng dự án Công viên nước Cần Thơ được định giá là 40.950.000.000 đồng. Ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN là hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (trò chơi giải trí công viên nước). Công ty đang trong giai đoạn trước hoạt động.

Đầu tư dài hạn khác

	Số lượng cổ phần	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư Xây dựng Điện lực Việt Nam	300.000	3.000.000.000	3.000.000.000
		<u>3.000.000.000</u>	<u>3.000.000.000</u>

16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	125.245.836	224.568.621
Giá trị CCDC, lợi thế quyền sử dụng đất do đánh giá lại chờ phân bổ	271.930.986	511.930.986
Chi phí phân bổ khác	115.000.000	
	<u>512.176.822</u>	<u>736.499.607</u>

17 . TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	267.868.524	267.868.524
	<u>267.868.524</u>	<u>267.868.524</u>

18 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Vay ngắn hạn	2.808.293.866	6.000.000.000
- Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực - CN HCM	-	6.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Quận 4 ⁽¹⁾	2.808.293.866	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	200.000.000.000	200.000.000.000
- Trái phiếu Công ty CP Đầu tư TMDV Điện Lực ⁽²⁾	200.000.000.000	200.000.000.000
	<u>202.808.293.866</u>	<u>206.000.000.000</u>

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn

⁽¹⁾ Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số LD1233900171 ngày 04/12/2012 với các điều khoản chi tiết như sau:

- Mục đích vay: Thanh toán khối lượng xây dựng Chung cư cao tầng An Dương Vương Điện lực tại Quận 8.

Thông tin bổ sung cho khoản nợ dài hạn đến hạn trả

⁽²⁾ Công ty phát hành 200 trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực (Ký hiệu: PIST0110) ngày 01 tháng 12 năm 2010, mỗi trái phiếu mệnh giá 1 tỷ VND, hình thức trái phiếu ghi sổ có kỳ hạn 2 năm. Lãi suất trái phiếu năm đầu 14,5%/năm, lãi suất năm thứ 2 là 15%/năm. Ngày 02 tháng 12 năm 2012 đến kỳ hạn trả nợ gốc. Tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu được dùng để đầu tư cho dự án Cụm cao ốc Văn phòng- Trung tâm thương mại số 16 Âu Cơ, Q. Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh. Hiện nay Công ty đang thương thảo với nhà đầu tư về việc gia hạn thời gian trả nợ và xin giảm lãi trái phiếu năm thứ 2.

19 . PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Lãi phát hành trái phiếu	30.500.000.000	29.402.777.778
Khối lượng xây dựng hoàn thành Dự án Chung cư Peridot	2.103.705.677	4.689.350.106
Tạm giữ tiền bảo hành công trình Dự án Chung cư Peridot	9.233.312.413	7.705.765.886
Phải trả người bán về các chi phí SXKD-Văn phòng	295.062.336	191.597.681
Phải trả người bán về các chi phí SXKD-KSVT	1.551.195.243	940.224.342
Phải trả người bán về các chi phí SXKD-TTLH	345.181.532	388.161.755
	44.028.457.201	43.317.877.548

20 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	334.080.604	169.187.238
Thuế thu nhập doanh nghiệp	283.713.282	831.305.125
Thuế Thu nhập cá nhân	244.583.113	306.488.053
Thuế Nhà đất và tiền thuê đất	418.609.936	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	25.350.142	-
	1.306.337.077	1.306.980.416

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

21 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Lãi vay trích trước do phát hành trái phiếu phục vụ dự án 16 Âu Cơ	-	2.499.999.998
Lãi vay trích trước của khoản vay phục vụ Dự án Peridot	-	19.000.000
Trích trước chi phí Tour	11.282.319	-
Chi phí phải trả khác	186.824.732	202.510.522
	198.107.051	2.721.510.520

22 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp, KPCD	36.065.103	100.556.966
Cổ tức phải trả cổ đông do Sáp nhập Công ty CP Xây lắp điện	334.556.200	334.556.200
Cổ tức năm 2010 còn phải trả	545.839.888	566.051.110
Phải trả Công ty Điện lực 2 ghi nhận từ sáp nhập Công ty CP Xây lắp điện	3.678.599.593	3.678.599.593
Cổ đông góp vốn đợt 3+4 (*)	4.815.717.600	33.762.863.878
Phải trả Tổng công ty Điện lực miền Nam tiền mua sắm vật tư	300.000.000	300.000.000
Phải trả Cục thuế TP.HCM tiền thuê đất tại KSTP	113.321.589	214.746.736
Phải trả PTN (tiền đất đã nộp tại CVN Cần Thơ)	1.120.834.050	-
2% phí bảo trì căn hộ	558.033.200	-
Các khoản phải trả phải nộp khác	73.747.090	242.884.129
	11.576.714.313	39.200.258.612

(*) Tính đến ngày 31/12/2012, Công ty đã được UBCK Nhà Nước chấp thuận ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo CV số 1287/UBCK-QLPH ngày 26/04/2012 số tiền: 28.940.360.000 đồng, số tiền cổ đông góp vốn 4.815.717.600 đồng Công ty đang tiếp tục làm thủ tục xin UBCK Nhà nước chấp thuận ghi nhận tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu.

23 . PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	330.285.000	330.285.000
	330.285.000	330.285.000

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quý Đầu tư phát triển	Quý dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng		
Số dư đầu năm trước	275.132.773.204	1.000.000.000	34.867.973	2.093.513.564	894.188.529	454.100.513	279.609.443.783		
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	1.017.083.346	1.017.083.346		
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	22.714.794	12.619.108	(35.333.902)	-		
Trích khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(60.574.116)	(60.574.116)		
Hoàn nhập CLTG đầu năm	-	-	(34.867.973)	-	-	-	(34.867.973)		
Đánh giá CLTG cuối năm	-	-	50.439.706	-	-	-	50.439.706		
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	-	(479.332.000)		
Nộp phạt vi phạm chứng khoán	-	-	-	-	(250.000.000)	-	(250.000.000)		
Số dư cuối năm trước	275.132.773.204	1.000.000.000	50.439.706	2.116.228.358	656.807.637	895.943.841	279.852.192.746		
Tăng vốn trong năm nay (*)	28.940.360.000	-	-	-	-	-	28.940.360.000		
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(5.460.146.147)	(5.460.146.147)		
Hoàn nhập CLTG đầu năm	-	-	(50.439.706)	-	-	-	(50.439.706)		
Tăng khác	-	-	-	-	-	48.600	48.600		
Số dư cuối năm nay	304.073.133.204	1.000.000.000	-	2.116.228.358	656.807.637	(4.564.153.706)	303.282.015.493		

(*) Công ty tăng vốn điều lệ theo công văn chấp thuận số 1287/UBCK-QLPH ngày 26/4/2012 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
Tổng Công ty Điện lực miền Nam	85.036.647.982	28%	85.036.647.982	31%
Tổng Công ty Điện lực TP.HCM	7.000.000.000	2%	7.000.000.000	3%
Các đối tượng khác	212.036.485.222	70%	183.096.125.222	67%
	304.073.133.204	28%	275.132.773.204	31%

d) Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	84.100.000	84.100.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.407.313	27.513.277
- Cổ phiếu phổ thông	30.407.313	27.513.277
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.407.313	27.513.277
- Cổ phiếu phổ thông	30.407.313	27.513.277
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành: 10.000 đồng		

c) Các quỹ công ty

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	2.116.228.358	2.116.228.358
Quỹ dự phòng tài chính	656.807.637	656.807.637
	2.773.035.995	2.773.035.995

Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:

- Quỹ đầu tư phát triển được dùng để bổ sung vốn điều lệ của Công ty.
- Quỹ dự phòng tài chính được dùng để:
 - + Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh.
 - + Bù đắp khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị.

25 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ lữ hành, vé máy bay	35.357.146.486	38.886.384.130
Doanh thu dịch vụ nhà hàng, khách sạn	20.095.442.526	23.465.199.591
Doanh thu dịch vụ cho thuê xe	1.368.846.360	1.509.539.545
Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	7.564.764.041	62.031.188.363
Doanh thu khác	205.600.000	196.240.899
Doanh thu cho thuê nhà	518.224.637	479.412.436
	65.110.024.050	126.567.964.964

(*) Chi tiết doanh thu kinh doanh bất động sản trong năm

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
- Doanh thu bán căn hộ Phú Thạnh	782.810.622	7.971.948.050
- Doanh thu chuyển nhượng 1 phần dự án 16 Âu Cơ	-	40.922.960.760
- Doanh thu bán căn hộ Tây Thạnh- Sơn Kỳ	640.258.182	684.512.727
- Dự án chung cư Peridot- Quận 8	6.141.695.237	12.451.766.826
	7.564.764.041	62.031.188.363

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Giá vốn dịch vụ lữ hành, vé máy bay	32.726.913.660	35.773.998.194
Giá vốn dịch vụ nhà hàng, khách sạn	14.554.441.847	14.324.717.559
Giá vốn kinh doanh bất động sản	7.774.271.684	62.132.668.760
Giá vốn hoạt động cho thuê xe	1.751.775.179	1.886.563.170
Giá vốn hoạt động cho thuê nhà	204.660.732	204.660.732
	57.012.063.102	114.322.608.415

(*) Chi tiết giá vốn kinh doanh bất động sản trong năm

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
- Giá vốn bán căn hộ Phú Thạnh	891.901.530	8.456.957.143
- Giá vốn bán căn hộ Tây Thạnh- Sơn Kỳ	740.674.917	704.083.127
- Giá vốn chuyển nhượng 1 phần dự án 16 Âu Cơ	-	40.768.897.000
- Dự án chung cư Peridot- Quận 8	6.141.695.237	12.202.731.490
	7.774.271.684	62.132.668.760

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	870.171.400	3.464.251.757
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	44.778.215	212.140
	914.949.615	3.464.463.897

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Chi phí lãi vay	60.885	10.941.735
	60.885	10.941.735

29 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Thu từ nhượng bán phế liệu	72.727.273	529.727.273
Thu do khác hàng bỏ tiền đặt cọc mua nhà	30.000.000	-
Hoàn nhập dự phòng trợ cấp mất việc làm	55.948.494	-
Thu nhập khác	52.298.780	78.683.615
	210.974.547	608.410.888

30 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	738.741.003
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	26.500.000	25.000.000
Truy thu thuế	282.159.174	-
Chi phí khác	59.682.151	45.627.894
	368.341.325	809.368.897

31 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Chi phí nguyên, vật liệu	400.123.034	471.185.466
Chi phí nhân công	6.622.911.936	7.799.150.723
Chi phí khấu hao	1.887.336.360	2.108.233.877
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.487.933.171	1.752.192.265
Chi phí khác bằng tiền	4.836.224.279	5.695.144.741
	15.234.528.780	17.825.907.072

32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

31.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(4.719.147.850)	2.371.026.014
- Lợi nhuận kế toán trước thuế của Văn phòng công ty	(6.623.427.420)	(2.784.918.295)
- Lợi nhuận kế toán trước thuế của Khách sạn Vũng Tàu	942.467.672	71.733.926
- Lợi nhuận kế toán trước thuế của Khách sạn Điện lực 2	441.538.777	4.169.417.763
- Lợi nhuận kế toán trước thuế của Trung tâm lễ hành Cuộc Sống Việt	520.273.121	914.792.620
Các khoản điều chỉnh tăng	668.077.377	993.916.405
- Thù lao Hội đồng Quản trị	411.110.960	-
- Chi phí không hợp lệ của Văn phòng	18.381.131	124.862.753
- Chi phí không hợp lệ của Trung tâm lễ hành Cuộc sống Việt	56.957.349	224.175.361
- Chi phí không hợp lệ của Khách sạn Điện lực	-	10.651.000
- Khoản phạt vi phạm hành chính về Thuế của Văn phòng	129.829.997	-
- Khoản phạt vi phạm hành chính về Thuế của Khách sạn Vũng Tàu	18.832.510	-
- Khoản phạt vi phạm hành chính về Thuế của Trung tâm lễ hành	32.965.430	25.000.000
- Doanh thu chưa thực hiện năm 2011	-	409.307.914
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi cuối năm 2012	-	199.919.377
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.048.230.449)	(838.952.227)
- Doanh thu chưa thực hiện năm 2011 đã thực hiện	(409.307.914)	-
- Doanh thu chưa thực hiện năm 2010 đã thực hiện	-	(533.676.339)
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi năm 2010	-	(305.275.888)
- Chuyển lỗ năm 2011 của Khách sạn Vũng Tàu	(638.922.535)	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	(5.099.300.922)	2.525.990.192
- Thu nhập tính thuế của Văn phòng công ty	(6.232.406.969)	(2.829.163.143)
- Thu nhập tính thuế của Khách sạn Vũng Tàu	92.487.961	-
- Thu nhập tính thuế của Khách sạn Điện lực 2	430.422.186	4.191.185.354
- Thu nhập tính thuế của Trung tâm lễ hành Cuộc Sống Việt	610.195.900	1.163.967.981
Thuế suất Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	283.276.512	1.338.788.334
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp của Khách sạn Vũng Tàu	23.121.990	-
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp của Khách sạn Điện lực 2	107.605.547	1.047.796.339
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp của Trung tâm lễ hành Cuộc Sống Việt	152.548.975	290.991.995
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	283.276.512	1.338.788.334
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	151.776.319	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	831.305.125	3.915.026.874
Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(994.923.733)	(4.422.510.083)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm	271.434.223	831.305.125

31.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(1.174.665.628)	2.409.948.592
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	293.666.407	(308.820.741)
	-	293.666.407
	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào Báo cáo kết quả kinh doanh		
Chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	1.235.282.964	(1.174.665.627)
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(15.154.334)	308.820.741
	293.666.407	15.154.334

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tổng lợi nhuận sau thuế	(5.460.146.147)	1.017.083.346
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(5.460.146.147)	1.017.083.346
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	28.960.295	27.513.277
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(189)	37

34 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2012		01/01/2012	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.101.631.375	-	10.992.740.570	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	5.838.365.292	-	8.432.405.807	-
Các khoản cho vay	-	-	44.500.000.000	-
Đầu tư dài hạn	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
	18.939.996.667	-	66.925.146.377	-

	Giá trị số kế toán	
	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	202.808.293.866	206.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	55.935.456.514	82.848.421.160
Chi phí phải trả	198.107.051	2.721.510.520
	258.941.857.431	291.569.931.680

Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác)

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2012				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.101.631.375	-	-	10.101.631.375
Phải thu khách hàng, phải thu khác	5.838.365.292	-	-	5.838.365.292
Đầu tư dài hạn	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
	15.939.996.667	-	3.000.000.000	18.939.996.667
Tại ngày 01/01/2012				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.992.740.570	-	-	10.992.740.570
Phải thu khách hàng, phải thu khác	8.432.405.807	-	-	8.432.405.807
Đầu tư dài hạn	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
	19.425.146.377	-	3.000.000.000	22.425.146.377

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở đồng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2012				
Vay và nợ	202.808.293.866	-	-	202.808.293.866
Phải trả người bán, phải trả khác	55.605.171.514	330.285.000	-	55.935.456.514
Chi phí phải trả	198.107.051	-	-	198.107.051
	258.611.572.431	330.285.000	-	258.941.857.431
Tại ngày 01/01/2012				
Vay và nợ	206.000.000.000	-	-	206.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	82.518.136.160	330.285.000	-	82.848.421.160
Chi phí phải trả	2.721.510.520	-	-	2.721.510.520
	291.239.646.680	330.285.000	-	291.569.931.680

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

35. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

36 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Kinh doanh bất động sản VND	Kinh doanh dịch vụ khách sạn VND	Kinh doanh dịch vụ lữ hành VND	Kinh doanh hoạt động khác VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	7.564.764.041	20.095.442.526	35.357.146.486	2.092.670.997	65.110.024.050
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(209.507.643)	5.541.000.679	2.630.232.826	136.235.086	8.097.960.948
Tài sản bộ phận	535.927.118.658	4.671.163.229	1.289.390.818	25.482.104.868	567.369.777.573
Tổng tài sản	535.927.118.658	4.671.163.229	1.289.390.818	25.482.104.868	567.369.777.573
Nợ phải trả của các bộ phận	257.414.920.258	4.080.311.692	1.174.281.356	-	262.669.513.306
Tổng nợ phải trả	257.414.920.258	4.080.311.692	1.174.281.356	-	262.669.513.306

Báo cáo bộ phận thứ yếu - Theo khu vực địa lý:

Toàn bộ hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

37 . NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm Công ty đã có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ			
<i>Tại Văn phòng Công ty</i>			
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	266.416.838	41.264.702.918
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN	Công ty con	5.454.546	8.181.819
<i>Tại Khách sạn Vũng tàu</i>			
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	3.637.898.363	5.151.134.999
<i>Tại Khách sạn Điện lực 2</i>			
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	1.087.677.258	8.404.412.729
<i>Tại Trung tâm lữ hành Cuộc Sống Việt</i>			
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	3.725.416.215	9.290.149.165

Sổ dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm

	Mối quan hệ	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải thu			
<i>Tại Văn phòng Công ty</i>			
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	226.160.000	155.706.260
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN	Công ty con	821.177.377	-
<i>Tại Khách sạn Vũng tàu</i>			
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể		8.176.000
<i>Tại Khách sạn Điện lực 2</i>			
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	37.592.000	337.257.000
<i>Tại Trung tâm lễ hành Cuộc Sống Việt</i>			
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	186.893.000	466.503.400
Phải trả			
<i>Tại Văn phòng Công ty</i>			
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	3.678.599.593	3.678.599.593
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN	Công ty con	1.120.834.050	-
<i>Tại Khách sạn Vũng tàu</i>			
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	300.000.000	300.000.000
<i>Tại Khách sạn Điện lực 2</i>			
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	-	-
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:			
		Năm 2012 VND	Năm 2011 VND

- Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành Công ty và Ban Kiểm soát	1.993.659.629	2.412.820.235
--	---------------	---------------

Tp.HCM ngày tháng năm 2013

**Xác nhận của đại diện theo pháp luật
của Công ty**

Chủ tịch HĐQT



NGUYỄN VĂN HỢP

C.T.C.P.