



CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐIỆN LỰC (PIST)
-----oOo-----

TÀI LIỆU
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
THƯỜNG NIÊN NĂM 2014

Tp.HCM, ngày 24/04/2014



CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2014
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ-THƯƠNG MẠI-DỊCH VỤ ĐIỆN LỰC

- **Thời gian:** 08h00 thứ năm, ngày 24/04/2014
➤ **Địa điểm:** Khách sạn Điện lực Vũng Tàu
➤ **Chủ trì:** Ông Nguyễn Văn Hợp - Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị.

Thời gian	Nội dung	Đảm nhiệm
07h30 – 08h30	Đón tiếp Đại biểu và Cổ đông tham dự đại hội Xác nhận tư cách Cổ đông Phát tài liệu đại hội và thẻ biểu quyết	Ban tổ chức
08h30 – 08h40	Tuyên bố lý do và giới thiệu Đại biểu Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách Cổ đông	Ô. Lê Xuân Thái <i>Trưởng Ban kiểm soát Ban tổ chức</i>
08h40 – 09h00	Giới thiệu Chủ tọa đại hội và Thư ký đại hội Giới thiệu thông qua Ban kiểm phiếu đại hội Giới thiệu thông qua chương trình đại hội.	Dẫn chương trình
09h00 – 09h20	Báo cáo tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2013 và kế hoạch thực hiện năm 2014	Ô. Thái Anh Tuấn <i>Tổng Giám Đốc Công ty</i>
09h20 – 09h30	Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2013	Ô. Hoàng Minh Dũng <i>Ủy viên Hội đồng Quản trị</i>
09h30 – 09h40	Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2013	Ô. Lê Xuân Thái <i>Trưởng ban Kiểm soát</i>
09h40 – 10h10	- Báo cáo tài chính năm 2013 đã được kiểm toán - Báo cáo thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2013 và trình kế hoạch chi thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2014 - Trình việc phân phối lợi nhuận năm 2013 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2014	Ô. Nguyễn Hoàng Đông <i>Giám Đốc Tài chính</i>
10h10 – 10h40	- Chủ tọa trình bày một số vấn đề cần thông qua và biểu quyết: - Báo cáo tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2013 Báo cáo kế hoạch thực hiện năm 2014 Báo cáo tài chính năm 2013 đã được kiểm toán - Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2013 - Thông qua việc phân phối lợi nhuận năm 2013 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2014 - Thông qua mức thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2014 - Ủy quyền cho HĐQT chọn đơn vị kiểm toán và đơn vị quản lý cổ phiếu. - Ủy quyền cho HĐQT quyết định thành lập công ty con, hoặc bổ sung một số ngành nghề mới để kinh doanh, hoặc hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng các dự án. - Đại hội thảo luận	Ô. Nguyễn Văn Hợp <i>Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị</i>
10h40 – 11h00	Đại hội nghỉ giải lao	
11h00 – 11h30	Ban kiểm phiếu công bố kết quả biểu quyết Thông qua Biên bản và Nghị quyết Bế mạc đại hội.	Ban kiểm phiếu Thư ký đoàn

TP.HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2014
BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

BÁO CÁO

❖ TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2013

❖ KẾ HOẠCH THỰC HIỆN NĂM 2014



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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **23**/BC-PIST

TP.HCM, ngày 08 tháng 5 năm 2014

BÁO CÁO TÓM TẮT TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2013 VÀ KẾ HOẠCH THỰC HIỆN NĂM 2014

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Theo đánh giá của Chính phủ, trong năm 2013 kinh tế vĩ mô cơ bản ổn định, tuy lạm phát đã được kiểm soát nhưng chưa vững chắc; tình hình cân đối ngân sách gặp khó khăn, bội chi cao hơn kế hoạch. Việc thực hiện lộ trình giá theo cơ chế thị trường đối với một số mặt hàng và dịch vụ thiết yếu còn chậm, chưa tạo được sự đồng thuận cao trong xã hội. Hoạt động của một số tổ chức tín dụng chưa thật an toàn. Thị trường bất động sản, thị trường chứng khoán còn trầm lắng. Tổng vốn đầu tư phát triển toàn xã hội so với GDP không đạt kế hoạch, sức cạnh tranh của nền kinh tế còn thấp.

Nhìn chung, sản xuất kinh doanh còn nhiều khó khăn, nợ xấu cao, số doanh nghiệp giải thể, ngừng hoạt động lớn. Tăng trưởng GDP chưa đạt kế hoạch (chỉ đạt 5,4% so với kế hoạch 5,5%), công nghiệp tăng trưởng còn chậm. Việc tái cơ cấu nền kinh tế, chuyển đổi mô hình tăng trưởng còn chậm so với yêu cầu. Nhiều ngành, sản phẩm đạt giá trị gia tăng thấp, đổi mới công nghệ chậm, hiệu quả sử dụng vốn đầu tư thấp. Giải quyết nợ đọng trong xây dựng cơ bản chậm. Tái cơ cấu doanh nghiệp nhà nước và các tổ chức tín dụng chưa đạt yêu cầu; quản trị doanh nghiệp chậm đổi mới, hiệu quả sản xuất kinh doanh thấp.

Trong bối cảnh chung của nền kinh tế Việt Nam, hoạt động của PIST cũng gặp rất nhiều khó khăn, tuy không lỗ như năm 2012 nhưng lợi nhuận năm 2013 còn thấp, chưa đạt kế hoạch dự kiến ban đầu.

PHẦN A: TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2013

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2013

Trong năm 2013, tổng doanh thu toàn Công ty thực hiện hơn 92,83 tỷ đồng, có khá hơn năm 2012 (tăng 40% so với năm 2012), nhưng chỉ đạt 71% so với kế hoạch năm 2013. Các sản phẩm căn hộ bán được rất ít, một số căn hộ được cho thuê; một số dự án mới không thể khởi công như dự kiến do thị trường bất động sản vẫn chưa khởi sắc, sức mua yếu. Doanh thu và lợi nhuận trong lĩnh vực nhà hàng khách sạn tuy đạt và vượt kế hoạch nhưng không đáng kể do xu hướng suy giảm kinh tế chung của thị trường, người dân thắt chặt chi tiêu.

Lợi nhuận toàn Công ty trong năm 2013 là hơn 59 triệu đồng. Nếu so với năm 2012 bị lỗ hơn 4,7 tỷ đồng thì lợi nhuận này có cải thiện nhưng quá thấp không đáp ứng kỳ vọng cổ đông và không đạt kế hoạch đề ra. Nguyên nhân chính của việc lợi nhuận giảm là doanh thu từ kinh doanh bất động sản và kết quả kinh doanh của Vietlife không đạt kế hoạch đề ra.



Do lợi nhuận trước thuế năm 2013 quá ít nên Công ty không thể chi trả cổ tức cho cổ đông cũng như không thể trích lập các quỹ như dự kiến ban đầu.

Bảng 1: Số liệu kết quả kinh doanh toàn Công ty năm 2013

Đơn vị tính: 1.000đ

HẠNG MỤC	KẾ HOẠCH NĂM 2013	THỰC HIỆN CẢ NĂM	SO SÁNH (%) THỰC HIỆN / KẾ HOẠCH
TỔNG DOANH THU	130.220.000	92.839.150	71,29%
Doanh thu dịch vụ lữ hành, vé máy bay		40.832.225	
Doanh thu từ nhà hàng, khách sạn		25.603.962	
Doanh thu từ bất động sản		19.786.823	
Doanh thu cho thuê xe		692.619	
Doanh thu cho thuê nhà		989.998	
Doanh thu khác		192.000	
Doanh thu hoạt động tài chính		507.683	
Thu nhập khác		4.233.840	
TỔNG CHI PHÍ	129.220.000	92.779.949	71,80%
Giá vốn bán hàng		76.966.758	
Chi phí bán hàng		1.804.260	
Chi phí quản lý doanh nghiệp		14.008.514	
Chi phí tài chính		86	
Chi phí khác		331	
TỔNG LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	1.000.000	59.201	5,92%

*** Về hoạt động kinh doanh bất động sản:**

Thị trường bất động sản vẫn còn tiếp tục khó khăn cộng với việc thắt chặt chi tiêu của người dân khiến việc bán các sản phẩm bất động sản rất chậm. Trong năm qua, để thúc đẩy doanh thu trong lĩnh vực bất động sản, Công ty đã tiến hành nhiều hình thức khuyến mãi, giảm giá bán, liên kết với các ngân hàng tham gia gói tài trợ 30.000 tỷ đồng của Chính phủ dành cho khách hàng mua căn hộ thương mại (có diện tích dưới 70m² và đơn giá dưới 15 triệu đồng/m²). Kết quả, doanh thu từ bất động sản cả năm 2013 đạt 19,78 tỷ đồng (tăng 2,6 lần so với năm 2012), tuy nhiên vẫn chưa đạt như kỳ vọng đề ra.

Riêng đối với các dự án bất động sản khác: Công ty chủ trương giãn tiến độ, chờ cơ hội đầu tư hoặc tìm cách sang nhượng.

*** Về hoạt động kinh doanh nhà hàng, khách sạn:**

Tổng doanh thu hoạt động nhà hàng, khách sạn trong năm 2013 là 25,6 tỷ đồng, so với năm 2012 tăng 27,4%. Tổng lợi nhuận trước thuế mà hai khách sạn đem lại trong năm 2013 là 1,81 tỷ đồng, tăng hơn 30% so với năm 2012.

Đây là kết quả đánh khích lệ sau quá trình củng cố và đẩy mạnh công tác tiếp thị, cải tạo lại một số hạng mục xuống cấp, khách sạn đã dần dần thu hút khách trở lại, doanh thu và lợi nhuận ngày càng khả quan hơn.

*** Về hoạt động dịch vụ lữ hành, bán vé máy bay:**

Trong năm 2013, Trung Tâm lữ hành Cuộc sống Việt (gọi tắt là Vietlife) được chuyển đổi mô hình từ hình thức Trung tâm sang Công ty TNHH một thành viên.

Trong bối cảnh suy giảm kinh tế, người dân thắt chặt chi tiêu, hoạt động kinh doanh du lịch trên cả nước nói chung đều bị giảm sút. Trong năm qua, doanh thu của Vietlife đạt 40,83 tỷ đồng; lợi nhuận trước thuế 475 triệu đồng; so với cùng kỳ năm 2012 thì doanh

thu của Vietlife tăng 15%, song lợi nhuận lại giảm 9%.

Nguyên nhân: do thị trường du lịch giảm sút, đồng thời Ban lãnh đạo Vietlife còn thụ động, chưa tạo đột phá trong sản phẩm du lịch.

II. TÌNH HÌNH CỔ ĐÔNG

Trong năm qua các giao dịch của cổ đông cụ thể như sau:

Số lượt chuyển nhượng trong năm 2013:	48 lượt
Số lượng cổ phần chuyển nhượng năm 2013:	86.033 cổ phần
Số lượng cổ đông chốt đến ngày 31/12/2013:	12.942 cổ đông
Tổng số vốn góp của cổ đông chốt đến 31/12/2013:	304.071.610.000 đồng

III. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Các khoản phải trả của Công ty chủ yếu bao gồm: trả nợ cho đơn vị xây dựng chung cư quận 8 (Peridot), trả cho Công ty Tài chính cổ phần Điện lực (nợ trái phiếu của dự án 16 Âu Cơ).

Tính đến 31/12/2013 tổng tài sản của Công ty là: 570.929.404.666 đồng. So với năm 2012 tổng tài sản của Công ty tăng 0,6%. Vốn chủ sở hữu của Công ty tính đến 31/12/2013 là 303.356.973.203 đồng tăng 0,02% so với 2012; trong đó vốn góp của cổ đông là: 304.071.610.000 đồng

Về cơ cấu tài sản: tài sản lưu động hiện chiếm 70,83% trong tổng tài sản

IV. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Dự án Chung cư cao tầng An Dương Vương - Điện Lực (Peridot)

Dự án được xây dựng trên diện tích đất 1.801m², tổng diện tích sàn xây dựng là 14.235 m², gồm 14 tầng lầu và 01 tầng hầm với 99 căn hộ chung cư và 03 sàn thương mại. Tính đến 31/12/2013, Công ty đã bán được 51/99 căn hộ; các căn hộ còn lại hiện cho thuê và tiếp tục chào bán.

Ghi chú: Các căn hộ còn lại và sàn thương mại đã được cấp giấy chủ quyền (đứng tên Công ty), rất thuận tiện trong giao dịch. Hiện Công ty cũng đã ký kết với Ngân hàng Công thương Q.8 TP.HCM tham gia gói hỗ trợ cho vay mua nhà 30.000 tỷ đồng của Chính phủ nhằm đẩy mạnh việc bán căn hộ Peridot.

2. Dự án cao ốc chung cư-văn phòng-dịch vụ-thương mại (dự án 16 Âu Cơ)

Dự án có qui mô: Diện tích đất 14.011,1 m²; tổng diện tích sàn xây dựng là: 82.200 m² bao gồm: 01 khối cao ốc văn phòng và 01 khối chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ cao 18 tầng + 01 hầm.

Hiện dự án đã có giấy phép xây dựng. Để tạo điều kiện thuận lợi trong việc mời gọi hợp tác đầu tư hoặc sang nhượng dự án, Công ty đã hoàn tất thủ tục tách sổ đỏ phần cao ốc văn phòng và chung cư - thương mại.

3. Các dự án ở Củ Chi

Đang xin điều chỉnh qui hoạch cho phù hợp

4. Dự án Công viên nước Cần Thơ

Đang giai đoạn hoàn tất thủ tục bổ sung công năng nhằm mở rộng các hoạt động kinh doanh khác (ngoài loại hình kinh doanh các trò chơi nước như đang được cấp phép) như: nhà hàng, resort, quán ăn, siêu thị, cơ sở TDTT....

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.

V. CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC

1. Công tác tiếp thị, quảng bá thương hiệu

Trong năm 2013, công tác tiếp thị, quảng bá thương hiệu của Công ty nói chung còn hạn chế, một phần do thị trường bất động sản vẫn chưa hồi phục, một phần sản phẩm kinh doanh của Công ty chưa đa dạng. Để tiết kiệm chi phí Công ty chỉ quảng cáo tập trung vào một số lĩnh vực sau:

- Quảng cáo các tour du lịch trên trang web của Tổng Công ty EVN SPC, tham gia hội chợ du lịch...
- Liên kết với các ngân hàng: Vietinbank, Sacombank tài trợ cho khách hàng vay vốn mua căn hộ
- Chương trình giảm giá bán từ 5-12% cho khách hàng mua căn hộ Peridot
- Khuyến mãi giảm giá tour du lịch cho mùa thấp điểm.
- Chương trình giảm giá bán từ 5-12% cho khách hàng mua căn hộ Peridot.
- Đăng quảng cáo trên các báo mạng, báo mua bán để cho thuê và bán căn hộ.
- Gửi thư ngỏ chào giá, giảm giá ưu đãi phòng khách sạn đến khách hàng.

2. Công tác nhân sự, đào tạo

Đến 31/12/2013 Công ty có 134 nhân sự, trong đó:

- | | |
|--|----------|
| - Văn phòng Công ty: | 35 người |
| - Sàn giao dịch bất động sản: | 04 người |
| - Khách sạn Du lịch Điện lực: | 39 người |
| - Khách sạn Du lịch Điện lực Vũng Tàu: | 37 người |
| - Công ty TNHH MTV dịch vụ lễ hành Cuộc sống Việt: | 20 người |

Trong năm 2013, Công ty có thay đổi lớn về nhân sự lãnh đạo: Bà Đinh Ngọc Hà Tổng giám đốc xin từ nhiệm và thay thế là Ông Thái Anh Tuấn.

So với qui mô kinh doanh hiện nay, nhân sự Công ty ở mức vừa phải. Tuy nhiên trình độ và năng suất lao động hiện nay còn thấp, nhiều dự án kinh doanh của Công ty chưa có được điều kiện tốt nhất để triển khai nên một số bộ phận nhân sự chưa được khai thác hết công suất. Do tình hình kinh doanh trong năm 2013 còn khó khăn nên Công ty chỉ chi lương ở mức hạn chế; tuy nhiên vẫn đề chăm lo cho người lao động, Công ty vẫn cố gắng quan tâm như: khám sức khỏe định kỳ cho CBCNV, tổ chức lễ 8/3, tham gia hội thao....

PHẦN B: KẾ HOẠCH THỰC HIỆN NĂM 2014

Trong xu hướng nền kinh tế Việt Nam phục hồi chậm chạp, vì thế dự báo công tác kinh doanh của Công ty trong năm 2014 còn gặp nhiều khó khăn, chưa thể khởi sắc trong ngắn hạn. Trước những khó khăn đó, Công ty đặt mục tiêu kinh doanh năm 2014 với các nội dung chính như sau:

- Cố gắng đảm bảo kết quả kinh doanh hòa vốn hoặc có lợi nhuận ở mức thấp.
- Thu gọn hoặc không triển khai các dự án kém hiệu quả; sang nhượng các dự án không hiệu quả.
- Triển khai các ngành nghề mới như: thiết kế, thi công, tư vấn giám sát các công trình điện, buôn bán vật tư ngành điện, đại lý bảo hiểm...
- Tổ chức lại bộ máy, tinh giản lao động không cần thiết
- Đẩy mạnh tìm kiếm hợp tác đầu tư, tiết kiệm tối đa chi phí sản xuất.

1. Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2014

Bảng 2: Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2014

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH
1	Tổng doanh thu	182.185
	Doanh thu từ bất động sản	102.080
	Doanh thu dịch vụ lữ hành, vé máy bay	45.100
	Doanh thu từ nhà hàng, khách sạn	25.000
	Doanh thu khác	10.000
2	Lợi nhuận trước thuế	1.000

Trong trường hợp thị trường có những điều kiện thuận lợi, Công ty sẽ trình HĐQT xem xét điều chỉnh kế hoạch kinh doanh năm 2014 và thông báo đến các cổ đông.

2. Các giải pháp thực hiện

2.1 Về hoạt động kinh doanh bất động sản

Hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm 2014 chủ yếu tập trung vào:

- Dự án chung cư Peridot, quận 8: Triển khai công tác quảng cáo, tiếp thị nhằm bán và cho thuê các căn hộ, sàn thương mại của chung cư.
- Nhà Tàng Bạt Hồ, quận Bình Thạnh: Chào mời bán hoặc cho thuê.
- Dự án 16 Âu Cơ: Nhượng bán hoặc hợp tác đầu tư.
- Dự án Công viên nước Cần Thơ: Mở rộng chức năng kinh doanh của dự án, đồng thời mời gọi hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty trong dự án.
- Dự án Phú Quốc: Cố gắng hoàn tất các thủ tục đầu tư theo yêu cầu của địa phương, đồng thời mời gọi hợp tác đầu tư.
- Các dự án ở Củ Chi: Tạm ngừng đầu tư, chờ tình hình kinh tế chung tốt hơn sẽ xây dựng phương án triển khai đầu tư tiếp.
- Các dự án khác: Mời gọi các nhà đầu tư có tiềm lực tài chính tốt để hợp tác.

2.2 Về hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch

- Tổ chức lại bộ máy để hoạt động hiệu quả hơn.
- Tập trung quảng bá thương hiệu, tìm kiếm thêm nguồn khách ngoài ngành điện.

2.3 Về hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn

- Xây dựng kế hoạch duy tu, sửa chữa thường xuyên cơ sở vật chất hiện có.
- Có kế hoạch thu hút lao động có trình độ, tay nghề cao nhằm nâng cao chất lượng phục vụ.

2.4 Các hoạt động kinh doanh khác

- Hoàn thiện các thủ tục bổ sung chức năng ngành nghề về điện, đồng thời xây dựng kế hoạch triển khai (xây dựng bộ máy, tuyển dụng nhân sự ...).
- Triển khai hoạt động kinh doanh đại lý bảo hiểm.

3. Công tác nhân sự - đào tạo nguồn nhân lực

Tinh gọn bộ máy, nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ quản lý, đào tạo nghiệp vụ và khuyến khích các hình thức học tập nâng cao trình độ chuyên môn cho CBCNV.

Nơi nhận:

- Các cổ đông
- Thành viên HĐQT
- Ban Kiểm soát
- Ban Tổng Giám đốc
- Các đơn vị trực thuộc
- Lưu văn thư



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2013

Số: **15** /BC-PIST-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 04 năm 2014

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2013 TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

Kính thưa Đại hội đồng cổ đông.

Tôi xin thay mặt Hội đồng quản trị Công ty (HĐQT) báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) tình hình hoạt động của HĐQT năm 2013 và dự kiến kế hoạch năm 2014 như sau:

I. Tổ chức của HĐQT

HĐQT Công ty năm 2013 gồm 05 thành viên sau:

- | | |
|------------------------|--|
| - Ông Nguyễn Văn Hợp | - Chủ tịch HĐQT |
| - Ông Lê Minh Ba | - Ủy viên HĐQT |
| - Ông Hoàng Minh Dũng | - Ủy viên HĐQT |
| - Ông Nguyễn Phước Đức | - Ủy viên HĐQT |
| - Ông Thái Anh Tuấn | - Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc PIST |

(thay thế bà Đinh Ngọc Hà từ ngày 26/04/2013)

II. Đánh giá tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2013

Năm 2013 tiếp tục là một năm đầy khó khăn với nền kinh tế Việt Nam. Mặc dù Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách, giải pháp nhằm giúp các doanh nghiệp duy trì ổn định và phát triển nhưng số lượng doanh nghiệp ngừng hoạt động và giải thể vẫn gia tăng, thị trường bất động sản đóng băng và dòng vốn chưa thể khai thông trong nền kinh tế.

Trong bối cảnh chung đó của nền kinh tế, Công ty Cổ phần Đầu tư - Thương mại - Dịch vụ Điện Lực (PIST) cũng bị ảnh hưởng không nhỏ khi việc kinh doanh bất động sản ngưng đọng, các dự án bị đình trệ và việc liên hệ kêu gọi hợp tác đầu tư hay chuyển nhượng với các đơn vị khác cũng gặp nhiều trở ngại. Với vai trò là đại diện cho ĐHCĐ, HĐQT Công ty đã tập trung chỉ đạo Ban điều hành và các đơn vị nỗ lực phấn đấu thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch của năm 2013. Mặc dù chưa đạt kế hoạch đề ra nhưng doanh thu thực hiện tăng hơn 40% so với cùng kỳ năm 2012. Có thể nói, sự cố gắng của tập thể CBCNV toàn Công ty, sự năng động của Ban điều hành và các đơn vị trong hoạt động để tiết giảm chi phí nhằm duy trì hoạt động, giữ vững ổn định tổ chức.

Năm 2013, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ toàn Công ty đạt hơn 92,8 tỷ đồng đạt 71% kế hoạch năm 2013, lợi nhuận trong năm 2013 là hơn 59 triệu đồng đạt gần 6% kế hoạch năm 2013. Lợi nhuận chưa cao do kinh doanh bất động sản tiếp tục bị giảm sút (Công ty đang bán các căn hộ Peridot dưới giá thành, nhưng vẫn chưa được khách hàng quan tâm mua). Hiện tại Công ty đã liên kết với Ngân hàng Công thương Q.8 để tham gia



gói hỗ trợ 30.000 tỷ của Chính Phủ dành cho người có thu nhập thấp mua nhà thương mại.

Về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013 của đơn vị có những tiến bộ so với năm 2012. Cụ thể như sau:

➤ Khách sạn Du lịch Điện lực: đã có những bước tiến bộ, doanh thu năm 2013 đạt khoảng 11,35 tỷ đồng, tăng 53% so với cùng kỳ 2012; lợi nhuận trong năm đạt 861 triệu đồng, đạt 101% kế hoạch đề ra.

➤ Khách sạn Du lịch Điện lực Vũng Tàu: cũng đã có những chuyển biến tốt, doanh thu năm 2013 đạt 14,53 tỷ đồng, tăng 21% kế hoạch năm; lợi nhuận thực hiện đạt 948 triệu đồng vượt kế hoạch 12%.

➤ Kết quả kinh doanh của Trung tâm lữ hành Cuộc sống Việt (Công ty TNHH MTV Cuộc sống Việt – Vietlife) không hoàn thành tất cả các chỉ tiêu được giao: doanh thu chỉ 40,98 tỷ đồng, đạt 91% kế hoạch năm 2013; lợi nhuận chỉ đạt 475 triệu đồng, đạt 52% so với kế hoạch năm 2013.

Ngoài ra, trong năm 2013 Công ty cũng đã thỏa thuận được với Công ty Tài chính cổ phần Điện lực mức lãi suất vay năm 2012-2013 là 5%/năm (thay vì 15%/năm như trong giai đoạn 2010-2011 và 2011-2012), đồng thời thỏa thuận hợp đồng khoanh nợ trong 2 năm 2014 và 2015 bằng tài sản thế chấp với lãi suất 0%.

III. Hoạt động của HĐQT năm 2013

1. Các quyết định, nghị quyết đã được ban hành

Căn cứ vào quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của HĐQT và tình hình thực tế của Công ty, trong năm 2013 HĐQT duy trì 30 cuộc họp để xem xét và giải quyết kịp thời các vấn đề thuộc trách nhiệm HĐQT. Đồng thời, HĐQT đã tích cực tham gia cùng với Ban Giám đốc điều hành của Công ty trực tiếp chỉ đạo các đơn vị, bộ phận trong quá trình triển khai thực hiện nghị quyết của HĐQT trên tất cả các lĩnh vực hoạt động của Công ty.

Năm 2013, HĐQT đã ban hành 35 nghị quyết và quyết định gồm:

- Các quyết định về việc ban hành bổ sung ngành nghề của Công ty
- Các nghị quyết liên quan đến việc góp vốn liên doanh, hợp tác đầu tư với các đối tác; chuyển nhượng vốn góp và liên quan đến vấn đề nguồn vốn cũng như đầu tư của Công ty
- Quyết định về việc bầu thay thế 01 thành viên HĐQT.
- Các quyết định về việc thay đổi người đại diện pháp luật của PIST
- Các nghị quyết về việc ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Lãnh đạo, Đơn vị ; Quy chế phân cấp trong quản lý, tuyển dụng, bổ nhiệm, miễn nhiệm, điều động và luân chuyển cán bộ; Sửa đổi quy chế tài chính.
- Các nghị quyết chuyển đổi từ Đơn vị trực thuộc thành Công ty con và ủy quyền người đại diện PIST cũng như liên quan đến vốn điều lệ tại Công ty (Trung tâm lữ hành Cuộc sống Việt chuyển đổi thành Công ty TNHH MTV Cuộc sống Việt – Vietlife)
- Các nghị quyết về việc phê duyệt quỹ tiền lương của Công ty.

2. Công tác sắp xếp đổi mới và tái cấu trúc doanh nghiệp

Trong năm 2013, HĐQT đã đưa ra định hướng chiến lược cho hoạt động SXKD của Công ty với mục tiêu tăng trưởng bền vững, lấy hiệu quả và nâng cao giá trị doanh nghiệp làm trọng tâm.

Một trong những chủ trương quan trọng của HĐQT trong năm 2013 là không đầu tư dàn trải để tập trung phát triển ngành nghề cốt lõi (bổ sung các ngành nghề về điện: tư vấn, thiết kế và xây dựng điện). Bên cạnh đó tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức từ Công ty đến các đơn vị trực thuộc.

IV. Kết quả giám sát đối với Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác

Với tinh thần trách nhiệm trước các cổ đông, người lao động trong Công ty và sự phát triển của đơn vị có thể đánh giá rằng HĐQT Công ty đã hoàn thành khá tốt chức trách nhiệm vụ của mình theo quy định của pháp luật trong việc giám sát đối với Giám đốc điều hành và toàn bộ CBCNV Công ty trong quá trình triển khai thực hiện nghị quyết của ĐHĐCĐ, cũng như các nghị quyết, quyết định của HĐQT.

Tuy nhiên do trong điều kiện kinh tế nói chung còn nhiều khó khăn, việc kinh doanh bất động sản nói riêng bị đình trệ nên các chỉ tiêu năm 2013 do Công ty đề ra chưa hoàn thành. HĐQT cũng như Ban điều hành cần phải nỗ lực hơn nữa trong năm 2014.

V. Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2014

Năm 2014, cũng là một năm còn rất nhiều khó khăn và thách thức với Công ty Cổ phần Đầu tư - Thương mại - Dịch vụ Điện Lực. Ngay sau khi có nghị quyết của Đại hội, HĐQT Công ty sẽ tiếp tục triển khai các giải pháp theo đúng tinh thần nghị quyết Đại hội để đảm bảo rằng các chỉ tiêu trọng yếu mà Đại hội thông qua sẽ được triển khai thực hiện với tinh thần trách nhiệm và sự nỗ lực cao của tập thể CBCNV Công ty.

● Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2014:

- Phân đầu hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch năm 2014 do ĐHĐCĐ thông qua.
- Một số dự án thiếu tính khả thi: sẽ ngưng triển khai hoặc thực hiện chuyển nhượng.
- Đưa vào hoạt động một số ngành nghề mới như: thiết kế, thi công và tư vấn giám sát các công trình điện, đại lý bảo hiểm, ...
- Triển khai xây dựng và hoàn thiện đề án tái cấu trúc PIST và các đơn vị trực thuộc nhằm tập trung sức mạnh cho sự phát triển của Công ty
- Chỉ đạo và tăng cường công tác kiểm tra kiểm soát đảm bảo cho các nghị quyết, quyết định của HĐQT; các quy định của pháp luật và quy chế quản lý nội bộ được thực thi trong toàn Công ty
- Phối hợp với Tổng công ty Điện lực Miền Nam triển khai phương án thoái vốn nhà nước tại PIST theo tinh thần Nghị quyết số 15/2014/NQ-CP do Chính phủ ban hành ngày 06/03/2014 “Về một số giải pháp đẩy mạnh cổ phần hóa, thoái hóa vốn nhà nước tại doanh nghiệp”
- Hoàn thiện các chính sách đối với người lao động nhằm thu hút nhân tài và tạo sự gắn bó giữa người lao động đối với Công ty.

Nhìn chung, trong năm 2014 dự báo Công ty sẽ rất khó khăn về mặt tài chính, nhất là thiếu hụt nghiêm trọng nguồn vốn lưu động do khả năng chuyển nhượng tài sản sẽ không thuận lợi bởi tình hình kinh tế chung. Trong thời gian ngắn, HĐQT, Ban điều hành cùng



toàn thể CBCNV Công ty sẽ cố gắng tập trung mọi nguồn lực để tìm cơ hội kinh doanh nhằm duy trì hoạt động, giữ vững ổn định tổ chức từng bước thoát ra khó khăn.

Trên đây là báo cáo về hoạt động của HĐQT Công ty năm 2013 và kế hoạch năm 2014. Chúng tôi mong nhận được ý kiến tham gia góp ý của các quý vị cổ đông nhằm giúp cho hoạt động của HĐQT đạt được kết quả tốt.

Xin trân trọng cảm ơn.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch



Nguyễn Văn Hợp



**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG
CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2013**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 năm 2014

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NĂM 2013

Kính thưa Đại hội đồng Cổ đông năm 2014

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 2013.
- Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban giám đốc Công ty.

A- Kết quả kiểm tra tình hình sản xuất kinh doanh và tài chính năm 2013

1- Báo cáo thực hiện kế hoạch Doanh thu - Lợi nhuận năm 2013:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	TH/KH
1	Doanh thu	130.220	92.839	71,29%
2	Chi phí	129.220	92.780	71,80%
3	Lợi nhuận trước thuế	1.000	59	5,9%
4	Tỷ suất LN/DT	0,76%	0,06%	

2- Tình hình tài chính tại thời điểm 31/12/2013:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	CHỈ TIÊU	31/12/2012	31/12/2013	TĂNG/GIẢM
A	TỔNG TÀI SẢN	567.369	570.929	3.560
I	Tài sản ngắn hạn	402.913	404.423	1.510
1.	Phải thu khách hàng	2.507	3.468	961
2.	Dự phòng phải thu ngắn hạn	(199)	(199)	-
3.	Hàng tồn kho	366.594	361.759	(4.835)
II	Tài sản dài hạn	164.456	166.506	2.050
B	TỔNG NGUỒN VỐN	567.369	570.929	3.560
I	Nợ phải trả	264.075	267.572	3.497
1.	Nợ ngắn hạn	262.948	266.495	3.547
2.	Nợ dài hạn	1.126	1.077	(49)
II	Nguồn vốn chủ sở hữu	303.294	303.357	63

3- Tình hình sử dụng tài sản, bảo toàn và phát triển vốn:

a) Tài sản ngắn hạn: 404,422 tỷ đồng, trong đó hàng tồn kho chiếm chủ yếu:

- Dự án xây dựng chung cư An Dương Vương: 79,115 tỷ đồng.
- Dự án xây dựng cụm cao ốc Văn phòng Trung tâm Thương mại số 16 Âu Cơ: 282,556 tỷ đồng.

b) Tài sản dài hạn: 166,506 tỷ đồng, trong đó:

- Chi phí xây dựng dở dang: 70,699 tỷ đồng, chủ yếu chi phí đầu tư ban đầu của các dự án. Trong đó: Khu nhà vườn Cồn Khương - Cần Thơ: 31,1 tỷ đồng; Khu biệt thự Cù Chi: 26,316 tỷ đồng và các dự án còn lại khác như: Khu nghỉ dưỡng Phú Quốc, Khu du lịch sinh thái Cù Chi, Khu nghỉ dưỡng Ninh Thuận, Khu biệt thự Phú Hòa Đông - huyện Củ Chi.

- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn: 49,150 tỷ đồng. Trong đó: Đầu tư vào công ty con Công ty TNHH TM Dịch vụ PTN là 46,150 tỷ đồng; đầu tư dài hạn khác Công ty CP đầu tư xây dựng điện lực Việt Nam là 3 tỷ đồng.

c) Hoạt động đầu tư và mua sắm tài sản cố định:

Trong tình hình bất động sản còn khó khăn, hoạt động đầu tư của Công ty không đáng kể, không mua sắm tài sản cố định mới.

4- Nguồn vốn chủ sở hữu:

Nguồn vốn chủ sở hữu là 303,356 tỷ đồng. Công ty phải thường xuyên liên hệ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp nhận ghi nhận tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu số tiền 4,815 tỷ đồng (gồm 4 tỷ đồng vốn góp của Tổng công ty Điện lực miền Nam do đánh giá lại tài sản hai khách sạn, 815 triệu đồng vốn góp của các cổ đông trễ hạn đợt 3, 4).

5- Tình hình nộp ngân sách Nhà nước:

Công ty chấp hành tốt các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

6- Tình hình thực chi phí quản lý:

Công ty đã tích cực tiết giảm các chi phí chung, chi phí tiền lương và tất cả các chi phí đầu vào một cách thấp nhất nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh không bị lỗ.

7- Nhận xét:

Ban kiểm soát kiểm tra và thống nhất kết quả kiểm toán năm tài chính 2013, 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.

a) Tình hình hoạt động kinh doanh

Tổng doanh thu năm 2013 toàn Công ty đạt hơn 92,8 tỷ đồng, tăng hơn 40% so với năm 2012, đạt 71% kế hoạch năm. Tuy nhiên, lợi nhuận chưa cao là do kinh doanh bất động sản tiếp tục bị giảm sút do các căn hộ chung cư An Dương Vương

51
:ON
:O P
U- T
DICH
IEN
-T, P I

bán rất chậm. Kết quả SXKD đạt thấp, lợi nhuận trước thuế chỉ đạt 59 triệu, tương ứng 5,9% kế hoạch được giao:

- Doanh thu bất động sản đạt thấp 19,78 tỷ đồng, trong khi đó hàng tồn kho còn rất cao 361,759 tỷ đồng (trong đó: 79,115 tỷ đồng của dự án xây dựng chung cư An Dương Vương; 282,556 tỷ đồng của dự án xây dựng cụm cao ốc Văn phòng Trung tâm Thương mại số 16 Âu Cơ).

- Khách sạn: Lợi nhuận trước thuế 1,81 tỷ đồng, đạt 6,99% trên doanh thu; Du lịch lữ hành: Lợi nhuận trước thuế 0,475 tỷ đồng, đạt 1,16% trên doanh thu nên cả hai lĩnh vực này còn có khả năng tăng lợi nhuận rất lớn.

b) Tình hình công nợ:

Nợ phải trả: 267,572 tỷ đồng, chiếm 46,86% trên tổng tài sản; riêng nợ ngắn hạn là 266,494 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 99,6% trên nợ phải trả, đang chịu áp lực thanh toán rất lớn. Trong đó:

- Nợ gốc là 200 tỷ đồng (có hạn thanh toán năm 2015) là trái phiếu phát hành để đầu tư cho dự án Cụm cao ốc Văn phòng Trung tâm Thương mại số 16 Âu Cơ, lãi vay còn phải trả 40,638 tỷ đồng.

- Còn lại 67,572 tỷ đồng là các khoản phải trả, phải nộp khác và nợ dài hạn 1,077 tỷ đồng (chiếm 0,4%).

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

1- Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Năm 2013, Hội đồng quản trị đã tổ chức chỉ đạo, yêu cầu Công ty triển khai các giải pháp chủ động tháo gỡ những khó khăn trong bối cảnh bất động sản vẫn đang khó khăn. Trong đó, tập trung chủ yếu là tìm kiếm đầu ra, giải quyết hàng tồn kho; đàm phán giảm lãi vay; triển khai các lĩnh vực hoạt động dựa trên lợi thế sẵn có.

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.

2- Hoạt động của Ban Giám đốc:

Trong năm 2013, nhân sự lãnh đạo của Công ty có sự thay đổi: Thay thế Tổng giám đốc và bổ nhiệm 01 Phó Tổng giám đốc. Ban lãnh đạo mới cũng đã triển khai có trách nhiệm Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, Hội đồng quản trị giao.

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.

C- Đánh giá và kiến nghị:

Trong năm 2013, hoạt động của Công ty có nhiều cố gắng, đã có một ít lợi nhuận (không còn bị lỗ như năm 2013); tuy nhiên vẫn rất cần cố gắng quyết liệt để thực sự đem lại hiệu quả, từng bước nâng cao lợi nhuận. Ban Kiểm soát kiến nghị như sau:

28/6
TỶ
HÀNH
ƯƠNG
VỤ
LƯC
TỔ CHỨC

- Lĩnh vực bất động sản: Sớm hoàn tất thủ tục hồ sơ, đẩy nhanh tiến độ bán căn hộ, cho thuê mặt bằng để tăng doanh thu, tích cực tìm đối tác để sang nhượng các dự án ở Cần Thơ, Cà Mau... để tập trung vào các dự án trọng tâm tại khu vực TP. Hồ Chí Minh để từng bước nâng cao hiệu quả kinh doanh.

- Lĩnh vực du lịch, khách sạn:

+ Khách sạn: Cần tiếp tục đẩy mạnh việc tối ưu chi phí, quảng bá thu hút khách để nâng cao hiệu quả sử dụng phòng .

+ Du lịch: Đối với Công ty TNHH MTV Cuộc sống Việt: Cần củng cố công tác tổ chức, đào tạo nghiệp vụ nhằm đảm bảo hoạt động ổn định, hiệu quả hơn.

+ Cho thuê và sử dụng xe: Cần quảng bá, tiếp thị để thu hút khách hàng, giảm chi phí để kinh doanh có lãi.

- Lĩnh vực tài chính:

+ Cần có các giải pháp tích cực để giải quyết nợ vay ngắn hạn và lãi vay.

+ Hoàn thành thủ tục ghi nhận tăng 4,815 tỷ đồng vốn đầu tư của chủ sở hữu.

+ Cần có các giải pháp cụ thể nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, nhất là đối với phần vốn tại các doanh nghiệp khác.

- Triển khai nhanh các lĩnh vực hoạt động về thiết kế, giám sát, bảo hiểm công trình điện và một số hoạt động khác theo yêu cầu của Hội đồng quản trị để nâng cao thu nhập, tăng thêm lợi nhuận.

Trên đây là báo cáo kiểm soát tình hình hoạt động và kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 của Ban kiểm soát. Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Trân trọng.

TM. BAN KIỂM SOÁT



Lê Xuân Thái



BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2013
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN

ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐIỆN LỰC

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	5 - 29
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 29

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

CÔNG TY

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 3 vào ngày 06 tháng 09 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Văn Hợp	Chủ tịch
Ông Thái Anh Tuấn	Thành viên
Ông Hoàng Minh Dũng	Thành viên
Ông Lê Minh Ba	Thành viên
Ông Nguyễn Phước Đức	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Thái Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Đào Nam Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Lê Xuân Thái	Trưởng ban
Ông Nguyễn Tấn Hùng	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Hoài	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực

Địa chỉ: Số 4 Nguyễn Siêu, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC, ngày 05/04/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

TP Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2014

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc 



Phải Anh Tuấn

Số: 112/2014/BC.KTTC-AASC.HCM**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực được lập ngày 23 tháng 03 năm 2014 được trình bày từ trang 5 đến trang 29, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

Ý kiến kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất 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 2013, 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Không nhằm phủ định ý kiến nêu trên, Chúng tôi xin lưu ý người đọc về vấn đề sau: Do Công ty con là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN đang trong giai đoạn đầu tư, chưa chính thức đi vào hoạt động nên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 chưa được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ - Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện lực.

Chỉ nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Bùi Văn Thảo

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0522-13-002-1

TP Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2014



Trần Trung Hiếu

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 2202-2013-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	12/31/2013 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		404.422.948.687
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	15.228.924.479
111	1. Tiền		9.128.924.479
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.100.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	574.083.333
121	1. Đầu tư ngắn hạn		574.083.333
130	III. Các khoản phải thu		25.471.499.667
131	1. Phải thu của khách hàng		3.468.036.386
132	2. Trả trước cho người bán	5	19.019.560.401
135	5. Các khoản phải thu khác	6	3.183.822.257
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(199.919.377)
140	IV. Hàng tồn kho	7	361.758.957.311
141	1. Hàng tồn kho		361.758.957.311
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.389.483.897
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	163.732.884
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		238.991.888
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	9	526.164.622
158	5. Tài sản ngắn hạn khác	10	460.594.503
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		166.506.455.979
220	II. Tài sản cố định		91.414.280.821
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	20.701.078.980
222	- Nguyên giá		33.594.090.788
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(12.893.011.808)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	13.455.000
228	- Nguyên giá		407.100.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(393.645.000)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	70.699.746.841
240	III. Bất động sản đầu tư	14	25.175.113.770
241	- Nguyên giá		25.925.536.454
242	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(750.422.684)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	15	49.150.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		46.150.000.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác		3.000.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		767.061.388
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	514.549.388
268	3. Tài sản dài hạn khác		252.512.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>570.929.404.666</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

tại ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	12/31/2013 VND
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		267.572.431.463
310	I. Nợ ngắn hạn		266.494.696.192
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	17	200.000.000.000
312	2. Phải trả cho người bán	18	52.086.087.343
313	3. Người mua trả tiền trước		153.490.400
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	1.778.840.969
315	5. Phải trả người lao động		1.273.077.190
316	6. Chi phí phải trả		225.526.265
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	10.734.982.793
323	11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		242.691.232
330	II. Nợ dài hạn		1.077.735.271
333	3. Phải trả dài hạn khác	21	334.280.475
338	8. Doanh thu chưa thực hiện		743.454.796
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		303.356.973.203
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	303.356.973.203
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		304.071.610.000
413	3. Vốn khác của chủ sở hữu		1.000.000.000
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		2.116.228.358
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		656.807.637
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(4.487.672.792)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		570.929.404.666

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Chỉ tiêu	Thuyết minh	12/31/2013
4. Nợ khó đòi đã xử lý		105.222.249
5. Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)		12.094,63

Người lập biểu



Nguyễn Ngọc Hân

TP Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2014
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Huệ



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2013

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2013
			VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	88.097.628.292
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		88.097.628.292
11	4. Giá vốn hàng bán	24	76.966.758.104
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		11.130.870.188
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	507.683.081
22	7. Chi phí tài chính	26	85.600
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-
24	8. Chi phí bán hàng		1.804.260.548
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		14.008.514.970
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(4.174.307.849)
31	11. Thu nhập khác	29	4.233.840.212
32	12. Chi phí khác		330.508
40	13. Lợi nhuận khác		4.233.509.704
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		59.201.855
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		59.201.855
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	2

TP Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Ngọc Hân

Nguyễn Thị Thu Huệ



Thái Anh Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2013

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2013
			VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	1. Lợi nhuận trước thuế		59.201.855
	2. Điều chỉnh các khoản		1.417.871.070
02	- Khấu hao TSCĐ		1.925.554.151
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(507.683.081)
08	3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.477.072.925
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(930.526.874)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		4.835.828.083
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		6.581.334.931
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		44.563.950
14	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(729.648.837)
15	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		10.274.131.720
16	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.753.854.608)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		17.798.901.290
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác		(207.783.088)
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(574.083.333)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		500.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		521.706.680
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		239.840.259
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh		(1.523.204)
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.808.293.866)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(2.809.817.070)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		15.228.924.479
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		-
61	Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ		-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	15.228.924.479

Người lập biểu



Nguyễn Ngọc Hân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Huệ

TP Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2014

Tổng Giám đốc



Phạm Anh Tuấn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

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 3 vào ngày 06 tháng 09 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty 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 31/12/2013 là 304.071.610.000 VND và được chia thành 30.407.161 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 Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; Cho thuê xe du lịch.
- Khách sạn Dịch vụ Điện lực	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh dịch vụ khách sạn.
- Khách sạn Du lịch Điện lực Vũng tàu	Bà Rịa Vũng tàu	Kinh doanh dịch vụ khách sạn.
- Trung tâm lễ hành Cuộc Sống Việt	Bà Rịa Vũng tàu	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 Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch bất động sản.

Công ty có công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2013 bao gồm :

Tên Công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Lễ TP Hồ Chí Minh hành Cuộc Sống Việt (*)	TP Hồ Chí Minh	100%	100%	Dịch vụ lễ hành

(*) Công ty TNHH MTV Dịch vụ Lễ hành Cuộc sống Việt chính thức trở thành công ty con và được hợp nhất báo cáo tài chính từ thời điểm 01/07/2013.

Công ty có công ty con không được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2013 bao gồm :

Tên Công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN	TP Cần Thơ	65%	65%	Dịch vụ vui chơi giải trí

Lý do không hợp nhất: Do Công ty con là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN đang trong giai đoạn đầu tư, chưa chính thức đi vào hoạt động nên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 chưa được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ - Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện lực.

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 lữ hành nội địa, quốc tế;
- Cho thuê xe. Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, sàn 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 hợp nhất 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.

2.1 . Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

2.2 . 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/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

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, chi 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 chi 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.

2.3 . 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 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.

2.4 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

2.5 . 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.

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.

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

2.6 . 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	20 năm
- Máy móc thiết bị	5 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 - 20 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	5 - 20 năm
- Tài sản cố định khác	10 năm
- Phần mềm quản lý	3 năm

Từ tháng 06/2013 Công ty đã thực hiện thay đổi chính sách kế toán đối với tài sản cố định và khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ, cụ thể như sau:

- Nguyên giá tối thiểu của tài sản cố định tăng từ 10 triệu đồng lên 30 triệu đồng. Đối với những tài sản cố định trước đây không thỏa mãn điều kiện này thì giá trị còn lại được điều chỉnh sang Chi phí trả trước ngắn hạn và phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời hạn 12 tháng.

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 đưa 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.

2.7 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 50 năm
- Quyền sử dụng đất không có thời hạn không trích khấu hao

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

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 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 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 tiến 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.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh

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 quản trị 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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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 (tiền mặt, tiền gửi, nợ phải thu, nợ phải trả không bao gồm các khoản Người mua ứng trước và Ứng trước cho người bán) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo 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.

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 phần 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;

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

	31/12/2013
	VND
Tiền mặt	126.497.814
Tiền gửi ngân hàng	9.002.426.665
Các khoản tương đương tiền (*)	6.100.000.000
	<u>15.228.924.479</u>

(*) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại ngân hàng gồm: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn số tiền 2 tỷ VND, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh quận 4 số tiền 2 tỷ VND và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương số tiền 2.1 tỷ VND.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2013
	VND
Tiền gửi có kỳ hạn tại tổ chức tín dụng (*)	574.083.333
	<u>574.083.333</u>

(*) Là khoản tiền gửi trên 3 tháng tại Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực.

5 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2013
	VND
Tạm ứng chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án Củ Chi	6.930.398.914
Tạm ứng chi phí quản lý dự án Cồn Khương	611.748.436
Tạm ứng chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án Ninh Thuận	4.079.510.199
Tạm ứng chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án Phú Quốc	7.146.662.986
Tạm ứng chi phí thực hiện dự án Peridot	170.979.866
Tạm ứng cho người bán khác	80.260.000
	<u>19.019.560.401</u>

6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2013
	VND
Công ty Nam Long về dự án Công viên nước Cần Thơ và Cồn Khương	628.037.690
Hợp tác xã Nông Công nghiệp (Chi phí đầu tư xây dựng)	1.000.000.000
Lãi dự thu của tiền gửi	51.682.501
Tạm ứng cho Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ PTN	1.251.143.245
Phải thu thuế TNCN của cán bộ công nhân viên	41.982.890
Công ty Cổ phần Xây lắp Điện	25.407.210
Phải thu khác	185.568.721
	<u>3.183.822.257</u>

7 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2013
	VND
Nguyên liệu, vật liệu	31.662.524
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	361.727.294.787
	<u>361.758.957.311</u>

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2013
	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 bán (*)	79.115.277.555
- 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 (*)	282.556.565.967
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	55.451.265
	<u><u>361.727.294.787</u></u>

(*) Công ty đang thế chấp 1 phần dự án xây dựng Cụm Cao ốc Văn phòng - Trung tâm thương mại tại địa chỉ 16 Âu Cơ, quận Tân Phú giá trị 235 tỷ VND và 1 phần dự án xây dựng chung cư Peridot trị giá 24 tỷ VND cho khoản vay trái phiếu 200 tỷ VND của Công ty Tài chính Cổ phần Điện Lực.

8 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2013
	VND
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	163.732.884
	<u><u>163.732.884</u></u>

9 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	31/12/2013
	VND
Thuế giá trị gia tăng	65.894.920
Thuế thu nhập doanh nghiệp	458.214.614
Thuế Thu nhập cá nhân	2.055.088
	<u><u>526.164.622</u></u>

10 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013
	VND
Tạm ứng	451.594.503
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	9.000.000
	<u><u>460.594.503</u></u>

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số tăng trong năm	25.140.409.947	328.893.749	6.334.853.815	3.736.961.620	35.541.119.131
- Mua sắm	-	11.363.636	-	11.045.455	22.409.091
- Tăng do hợp nhất	25.140.409.947	317.530.113	6.334.853.815	3.725.916.165	35.518.710.040
Số giảm trong năm	(10.871.598)	(105.144.722)	(10.590.000)	(1.820.422.023)	(1.947.028.343)
- Giảm theo TT 45/2013/TT-BTC	(10.871.598)	(105.144.722)	(10.590.000)	(1.820.422.023)	(1.947.028.343)
Số dư cuối năm	25.129.538.349	223.749.027	6.324.263.815	1.916.539.597	33.594.090.788
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số tăng trong năm	8.584.759.834	220.221.511	2.327.662.751	3.597.494.475	14.730.138.571
- Khấu hao TSCĐ	608.606.997	25.852.655	927.520.930	81.280.837	1.643.261.419
- Tăng do hợp nhất	7.976.152.837	194.368.856	1.400.141.821	3.516.213.638	13.086.877.152
Số giảm trong năm	(10.871.598)	(60.110.027)	(10.590.000)	(1.755.555.138)	(1.837.126.763)
- Giảm theo TT 45/2013/TT-BTC	(10.871.598)	(60.110.027)	(10.590.000)	(1.755.555.138)	(1.837.126.763)
Số dư cuối năm	8.573.888.236	160.111.484	2.317.072.751	1.841.939.337	12.893.011.808
Giá trị còn lại					
Tại ngày cuối năm	16.555.650.113	63.637.543	4.007.191.064	74.600.260	20.701.078.980

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.928.490.530 VND

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm quản lý	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số tăng trong năm	452.820.000	452.820.000
- Tăng do hợp nhất	452.820.000	452.820.000
Số giảm trong năm	(45.720.000)	(45.720.000)
- Giảm theo thông tư 45/2013/TT-BTC	(45.720.000)	(45.720.000)
Số dư cuối năm	407.100.000	407.100.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số tăng trong năm	429.717.000	429.717.000
- Tăng do hợp nhất	352.085.000	352.085.000
- Khấu hao trong năm	77.632.000	77.632.000
Số giảm trong năm	(36.072.000)	(36.072.000)
- Giảm theo thông tư 45/2013/TT-BTC	(36.072.000)	(36.072.000)
Số dư cuối năm	393.645.000	393.645.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày cuối năm	13.455.000	13.455.000

13 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2013 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	
- Khu nhà vườn Cồn Khương - Cần Thơ	31.133.987.565
- Khu biệt thự Củ Chi - HTX Hà Quang	26.316.471.598
- Khu làng vườn du lịch sinh thái Củ Chi	3.979.905.455
- Dự án khu nghỉ dưỡng Ninh Thuận	3.981.595.313
- Dự án khu biệt thự Phú Hòa Đông huyện Củ Chi	3.000.000.000
- Dự án khu nghỉ dưỡng Phú Quốc	1.924.105.360
- Dự án khách sạn du lịch Điện lực Đà Lạt	183.523.176
- Cải tạo nâng cấp khách sạn du lịch Vũng Tàu	180.158.374
	70.699.746.841

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Giá trị quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số tăng trong năm	15.692.500.000	10.233.036.454	25.925.536.454
- <i>Tăng do hợp nhất</i>	<i>15.692.500.000</i>	<i>10.233.036.454</i>	<i>25.925.536.454</i>
Số dư cuối năm	15.692.500.000	10.233.036.454	25.925.536.454
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số tăng trong năm	-	750.422.684	750.422.684
- <i>Tăng do hợp nhất</i>	-	<i>545.761.952</i>	<i>545.761.952</i>
- <i>Khấu hao nhà số 25-25A Tăng Bạt Hổ, quận Bình Thạnh</i>	-	<i>204.660.732</i>	<i>204.660.732</i>
Số dư cuối năm	-	750.422.684	750.422.684
Giá trị còn lại			
Tại ngày cuối năm	15.692.500.000	9.482.613.770	25.175.113.770
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, quận Bình Thạnh	3.751.200.000	9.687.274.502	13.438.474.502

15 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2013 VND
Đầu tư vào công ty con	46.150.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN (*)	46.150.000.000
Đầu tư dài hạn khác	3.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Điện lực Việt Nam	3.000.000.000
	49.150.000.000

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện lực đã góp đủ 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. 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 đầu tư, chưa chính thức đi vào hoạt động.

Đầu tư dài hạn khác	Số lượng cổ phần	31/12/2013 VND
Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư Xây dựng Điện lực Việt Nam	300.000	3.000.000.000
	300.000	3.000.000.000

16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2013 VND
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	459.549.388
Chi phí phân bổ khác	55.000.000
	514.549.388

17 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2013 VND
Nợ dài hạn đến hạn trả	200.000.000.000
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực (*)	200.000.000.000
	200.000.000.000

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

(*) 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. 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, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh. Ngày 02 tháng 12 năm 2012 đến kỳ hạn trả nợ gốc. Công ty đã được nhà đầu tư gia hạn thời gian trả nợ đến năm 2015.

18 . PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2013 VND
Lãi phát hành trái phiếu (*)	40.638.888.886
Khối lượng xây dựng hoàn thành Dự án Chung cư Peridot	710.665.816
Tạm giữ tiền bảo hành công trình Dự án Chung cư Peridot	7.602.871.843
Phải trả người bán về các chi phí SXKD - Văn phòng	1.585.099.095
Phải trả người bán về các chi phí SXKD - Khách sạn Vũng Tàu	493.956.592
Phải trả người bán về các chi phí SXKD - Vietlife Travel	1.054.605.111
	52.086.087.343

(*) Công ty phát hành 200 tỷ đồng trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực (Ký hiệu: PIST0110) ngày 01 tháng 12 năm 2010, lãi trái phiếu còn phải trả Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực như sau:

- Năm 2012, lãi suất 15%/năm: 30.500.000.000 VND.
- Năm 2013, lãi suất 5%/năm: 10.138.888.886 VND.

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	31/12/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	503.377.399
Thuế Thu nhập cá nhân	112.790.188
Thuế Nhà đất và tiền thuê đất	1.156.492.838
Các loại thuế khác	6.180.544
	1.778.840.969

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.

20 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013 VND
Bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp, KPCĐ	25.393.760
Cổ tức phải trả cổ đông do sáp nhập Công ty CP Xây lắp điện	334.556.200
Cổ tức năm 2010 còn phải trả	541.181.488
Phải trả Công ty Điện lực 2 ghi nhận từ sáp nhập Công ty CP Xây lắp điện	3.678.599.593
Cổ đông góp vốn đợt 3 và đợt 4 (*)	4.815.717.600
2% phí bảo trì căn hộ	963.054.440
Các khoản phải trả phải nộp khác	376.479.712
	10.734.982.793

(*) Số tiền cổ đông góp vốn đang chờ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho tăng vốn chủ sở hữu.

21 . PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013 VND
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	334.280.475
	334.280.475

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực

Địa chỉ: Số 4 Nguyễn Siêu, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Giảm vốn trong năm nay (*)	(1.523.204)	-	-	-	-	(1.523.204)
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	59.201.855	59.201.855
Hoàn nhập thù lao HĐQT	-	-	-	-	5.000.000	5.000.000
Tăng do hợp nhất	304.073.133.204	1.000.000.000	2.116.228.358	656.807.637	(4.551.874.647)	303.294.294.552
Số dư cuối năm nay	304.071.610.000	1.000.000.000	2.116.228.358	656.807.637	(4.487.672.792)	303.356.973.203

(*) Căn cứ Công văn số 6989/UBCK-QLPH ngày 25/10/2013 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước trả lời cho Công văn số 75/CV-PIST-TC ngày 16/09/2013, Công ty thực hiện điều chỉnh vốn nhằm làm tròn số lượng cổ phiếu đã được phép phát hành.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	12/31/2013	Tỷ lệ
	VND	(%)
Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	85.036.640.000	28,0%
Tổng Công ty Điện lực TP.HCM	7.000.000.000	2,3%
Các đối tượng khác	212.034.970.000	69,7%
304.071.610.000	100%	

c) Cổ phiếu

	Cuối năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.407.161
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.407.161
- Cổ phiếu phổ thông	30.407.161
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân	30.407.161
- Cổ phiếu phổ thông	30.407.161
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND	

d) Các quỹ công ty

	31/12/2013 VND
Quỹ đầu tư phát triển	2.116.228.358
Quỹ dự phòng tài chính	656.807.637
	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.

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

	Năm 2013 VND
Doanh thu dịch vụ lữ hành, vé máy bay	40.832.224.975
Doanh thu dịch vụ nhà hàng, khách sạn	25.603.962.386
Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	19.786.823.419
Doanh thu dịch vụ cho thuê xe	692.619.089
Doanh thu cho thuê nhà	989.998.423
Doanh thu khác	192.000.000
	88.097.628.292

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

	Năm 2013 VND
- Dự án chung cư Peridot - Quận 8	6.145.836.499
- Doanh thu chuyển nhượng 1 phần dự án 16 Âu Cơ, quận Tân Phú	13.640.986.920
	19.786.823.419

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2013
	VND
Giá vốn dịch vụ lữ hành, vé máy bay	38.095.487.033
Giá vốn dịch vụ nhà hàng, khách sạn	17.912.413.566
Giá vốn kinh doanh bất động sản (*)	19.784.936.057
Giá vốn hoạt động cho thuê xe	969.260.716
Giá vốn hoạt động cho thuê nhà	204.660.732
	<u>76.966.758.104</u>

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

	Năm 2013
	VND
- Dự án chung cư Peridot - Quận 8	6.145.836.499
- Giá vốn chuyển nhượng 1 phần dự án 16 Âu Cơ, quận Tân Phú	13.639.099.558
	<u>19.784.936.057</u>

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2013
	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	507.683.081
	<u>507.683.081</u>

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2013
	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	85.600
	<u>85.600</u>

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2013
	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.640.000
Chi phí nhân viên	298.419.094
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.852.606
Chi phí khác bằng tiền	1.475.348.848
	<u>1.804.260.548</u>

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2013 VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	466.652.332
Chi phí nhân viên	7.194.103.539
Chi phí khấu hao	1.626.207.497
Thuế và lệ phí	1.275.785.983
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.361.079.697
Chi phí khác bằng tiền	2.084.685.922
	14.008.514.970

29 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2013 VND
Khoản chênh lệch giá trị Công viên nước Cần Thơ do xác định lại vốn góp theo Biên bản xác định góp vốn số 278/BB-PIST-KT ngày 21/06/2013 ^(*)	4.095.000.000
Thu tiền môi giới cho thuê căn hộ	77.272.729
Thu từ nhượng bán phế liệu	909.091
Thu nhập khác	60.658.392
	4.233.840.212

(*) Căn cứ biên bản xác định góp vốn số 278/BB-PIST-KT ngày 21/6/2013 Công ty nhận được phần giá trị tài sản góp vốn tăng thêm là 4.095.000.000 VND sau khi các bên tham gia góp vốn vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN quyết định xác định, đánh giá khối tài sản đã góp vốn là Công viên nước Cần Thơ.

30 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2013 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	59.201.855
- Lợi nhuận kế toán trước thuế của Văn phòng công ty	(2.462.771.173)
- Lợi nhuận kế toán trước thuế của Khách sạn Vũng Tàu	948.725.075
- Lợi nhuận kế toán trước thuế của Khách sạn Du lịch Điện lực	861.677.580
- Lợi nhuận kế toán trước thuế của Trung tâm lễ hành Cuộc Sống Việt	711.570.421
Các khoản điều chỉnh tăng	469.342.815
- Thù lao Hội đồng Quản trị	443.332.959
- Chi phí không hợp lệ	26.009.856
Các khoản điều chỉnh giảm	(528.544.670)
- Chuyển lỗ năm 2011 của Văn phòng Công ty	(528.544.670)
Tổng lợi nhuận tính thuế	-
Thuế suất Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-

31 . 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 2013
	VND
Tổng lợi nhuận sau thuế	59.201.855
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	59.201.855
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	30.407.161
	<u>2</u>

32 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2013
	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	468.292.332
Chi phí nhân công	7.492.522.633
Chi phí khấu hao	1.925.554.151
Thuế và lệ phí	1.275.785.983
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.389.932.303
Chi phí khác bằng tiền	4.249.188.814
	<u>16.801.276.216</u>

33 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty

	Giá trị sổ kế toán 12/31/2013	
	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.228.924.479	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	6.651.858.643	(199.919.377)
Đầu tư ngắn hạn	574.083.333	-
Đầu tư dài hạn	3.000.000.000	-
	<u>25.454.866.455</u>	<u>(199.919.377)</u>
		Giá trị sổ kế toán 12/31/2013
		VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ		200.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác		63.155.350.611
Chi phí phải trả		225.526.265
		<u>263.380.876.876</u>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do 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 31/12/2013				
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.228.924.479	-	-	15.228.924.479
Phải thu khách hàng, phải thu khác	6.451.939.266	-	-	6.451.939.266
Đầu tư ngắn hạn	574.083.333			574.083.333
Đầu tư dài hạn	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
	22.254.947.078	-	3.000.000.000	25.254.947.078

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 dòng 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 31/12/2013				
Vay và nợ	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	62.821.070.136	334.280.475	-	63.155.350.611
Chi phí phải trả	225.526.265	-	-	225.526.265
	263.046.596.401	334.280.475	-	263.380.876.876

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.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

35 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn	Kinh doanh dịch vụ lữ hành	Kinh doanh hoạt động khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	19.786.823.419	25.603.962.386	40.832.224.975	1.874.617.512	88.097.628.292
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.887.362	7.691.548.820	2.736.737.942	700.696.064	11.130.870.188
Tổng chi phí mua TSCĐ	11.045.455	11.363.636	-	-	22.409.091
Tài sản bộ phận	513.411.147.613	23.865.120.485	8.455.613.707	25.175.113.770	570.906.995.575
Tổng tài sản	513.422.193.068	23.876.484.121	8.455.613.707	25.175.113.770	570.929.404.666
Nợ phải trả của	244.111.089.485	22.192.716.616	1.268.625.362	-	267.572.431.463
Tổng nợ phải trả	244.111.089.485	22.192.716.616	1.268.625.362	-	267.572.431.463

Báo cáo theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh của Công ty diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam.

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ 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 2013 VND
Doanh thu bán hàng		
<i>Tại Văn phòng Công ty</i>		
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	13.979.986.919
<i>Tại Khách sạn Vũng tàu</i>		
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	3.750.989.085
<i>Tại Khách sạn Du lịch Điện lực</i>		
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	3.428.775.452
<i>Tại Trung tâm lễ hành Cuộc Sống Việt</i>		
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	9.029.748.096

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

	Mối quan hệ	12/31/2013 VND
Phải thu		
<i>Tại Văn phòng Công ty</i>		
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN	Công ty con	1.251.143.245
<i>Tại Khách sạn Vũng tàu</i>		
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	125.730.000
<i>Tại Khách sạn Du lịch Điện lực</i>		
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	21.399.200
Phải trả		
<i>Tại Văn phòng Công ty</i>		
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	3.685.266.259

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2013 VND
- Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành Công ty và Ban Kiểm soát	762.768.320

37 . SỔ LIỆU SO SÁNH

Như đã nêu tại Thuyết minh số 1, do năm 2013 là năm tài chính đầu tiên thực hiện hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty con – Công ty TNHH MTV Dịch vụ Lữ hành Cuộc sống Việt nên không có sổ liệu so sánh trên báo cáo tài chính hợp nhất này.

Người lập biểu



Nguyễn Ngọc Hân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Huệ

TP Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2014

Tổng Giám đốc



Phạm Anh Tuấn

TỜ TRÌNH XIN Ý KIẾN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Thông qua Báo cáo thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2013 và kế hoạch chi thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2014
- Thông qua việc phân phối lợi nhuận năm 2013 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2014

TỜ TRÌNH

*V/v Báo cáo chi trả thù lao HĐQT & BKS năm 2013
và đề xuất mức thù lao HĐQT & BKS năm 2014*

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ-TM-DV ĐIỆN LỰC**

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư – Thương mại – Dịch vụ Điện Lực;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư – Thương mại – Dịch vụ Điện Lực tổ chức ngày 26/04/2013;

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Đầu tư – Thương mại – Dịch vụ Điện Lực (PIST) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về việc Chi trả thù lao đối với HĐQT & Ban kiểm soát (BKS) trong năm 2013 và đề xuất mức thù lao đối với HĐQT & BKS năm 2014. Cụ thể như sau:

1. Chi trả thù lao đối với HĐQT và BKS năm 2013:

Tổng số tiền là : 443.332.959 đồng đạt 83.13% tổng mức thù lao được duyệt

(Do năm 2013, PIST gặp nhiều khó khăn nên Ông Nguyễn Văn Hợp – Chủ tịch HĐQT chỉ nhận thù lao là 3/12 tháng và Ông Thái Anh Tuấn - Thành viên HĐQT chỉ nhận thù lao là 1.5/8 tháng)

Trong đó:

- | | | |
|---------------------------------|---|-----------------------------|
| - Chủ tịch HĐQT | : | 10.000.000 đồng/người/tháng |
| - Thành viên HĐQT và Trưởng BKS | : | 6.000.000 đồng/người/tháng |
| - Thành viên BKS | : | 3.000.000 đồng/người/tháng |

2. Đề xuất mức thù lao đối với HĐQT và BKS năm 2014:

Dự báo năm 2014, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty sẽ gặp nhiều khó khăn nên HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét, phê duyệt mức thù lao năm 2014 của HĐQT và BKS giảm 50 % so với mức thù lao đã chi hàng tháng năm 2013, cụ thể như sau:

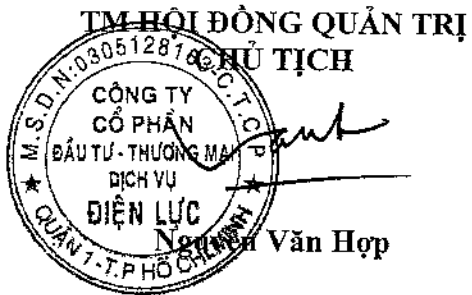
- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------|
| - Chủ tịch HĐQT | : | 5.000.000 đồng/người/tháng |
| - Thành viên HĐQT và Trưởng BKS | : | 3.000.000 đồng/người/tháng |
| - Thành viên BKS | : | 1.500.000 đồng/người/tháng |

HDQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét và biểu quyết thông qua mức thù lao HDQT & BKS năm 2014 đã nêu trên.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PIST
- Lưu HDQT.



Số **17** /TTr-PIST-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày **15** tháng **04** năm 2014

TỜ TRÌNH

*V/v phân phối lợi nhuận năm 2013 và
kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2014*

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ-TM-DV ĐIỆN LỰC**

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư – Thương mại – Dịch vụ Điện Lực (PIST);
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2013 của PIST đã được kiểm toán;
- Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014 của PIST

Hội đồng quản trị PIST trân trọng đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua phương án phân phối lợi nhuận như sau:

- Năm 2013: Lợi nhuận sau thuế là 59.201.855 đồng.

Do doanh thu từ kinh doanh bất động sản rất thấp và các khoản đầu tư của PIST đều bị ngưng đọng trong các dự án nên lợi nhuận chưa cao. Vì vậy Hội đồng quản trị đề xuất năm 2013 không trích lập lợi nhuận sau thuế cho các quỹ.

- Kế hoạch năm 2014: Lãnh đạo PIST nỗ lực duy trì hoạt động Công ty, giữ vững ổn định tổ chức từng bước thoát ra khó khăn.

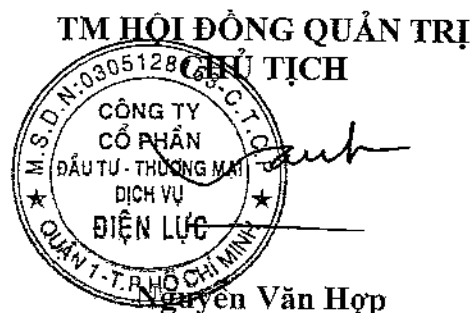
Dự kiến lợi nhuận đạt được là 1.0 tỷ đồng. Do vậy, Hội đồng quản trị đề xuất Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị trích lập các quỹ theo tỷ lệ dự kiến là 20% tổng lợi nhuận đạt được.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PIST
- Lưu HĐQT.



QUY CHẾ TỔ CHỨC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
THƯỜNG NIÊN NĂM 2014

**QUY CHẾ
TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014**

**Chương I:
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1: Phạm vi áp dụng

Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông sử dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông của Công ty cổ phần Đầu tư – Thương mại - Dịch vụ Điện lực (gọi tắt là Công ty).

Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.

Cổ đông và các bên tham gia liên quan có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

Điều 2: Điều kiện tham dự

Cổ đông là đại diện pháp nhân, thể nhân hoặc đại diện cổ đông, một nhóm cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty vào ngày chốt danh sách cổ đông được quyền tham gia Đại hội đồng cổ đông thường niên.

**Chương II:
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THAM GIA ĐẠI HỘI**

Điều 3: Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông phổ thông.

A. Quyền của các cổ đông đủ điều kiện khi tham dự Đại hội

1. Được biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo quyết định của điều lệ.

2. Được ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt mình tham dự và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông. Mỗi cổ đông chỉ được ủy quyền một (01) lần.

3. Ban tổ chức Đại hội sẽ thông báo công khai: toàn bộ nội dung chương trình Đại hội. Tất cả cổ đông đủ điều kiện được tham gia ý kiến trực tiếp hoặc thông qua đại diện ủy quyền của mình. Tất cả các ý kiến tham gia đều được thảo luận tại Đại hội đồng cổ đông.

4. Tại Đại hội đồng cổ đông, mỗi cổ đông, đại diện cổ đông khi tới tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải mang theo giấy tờ tùy thân (CMND hoặc hộ chiếu), Thư mời họp, Giấy ủy quyền (đối với đại diện cổ đông) nộp cho Ban Kiểm tra tư cách cổ đông và nhận Phiếu biểu quyết có ghi số cổ phần có quyền biểu quyết của mình. Giá trị biểu quyết của cổ đông hoặc đại diện cổ đông tương ứng với tỷ lệ số cổ phần có quyền biểu quyết mà cổ đông hoặc đại diện cổ đông sở hữu trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các đại biểu có mặt tại Đại hội.

5. Các cổ đông, đại diện cổ đông khi tới dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông sau khi nghe báo cáo về các nội dung cần thông qua sẽ cùng thảo luận và biểu quyết bằng thẻ biểu quyết.

6. Cổ đông đến dự Đại hội muộn có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham gia biểu quyết nếu đến trước giờ biểu quyết, nhưng Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cổ đông tiến hành đăng ký và hiệu lực của đợt biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.

B. Nghĩa vụ của các cổ đông phổ thông khi tham dự Đại hội:

1. Tham gia hoặc ủy quyền tham gia cuộc họp Đại hội đồng cổ đông theo điều lệ của Công ty.
2. Tuân thủ các quy định tại Quy chế này.
3. Các cổ đông hay đại diện cổ đông khi tới tham dự cuộc họp phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự Đại hội với Ban tổ chức Đại hội.
4. Nghiêm túc chấp hành nội quy tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.
5. Người được ủy quyền không được ủy quyền lại cho người khác tham dự và có trách nhiệm thông báo lại kết quả Đại hội cho người ủy quyền.

Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông, Ban kiểm phiếu

Ban kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị quyết định trước Đại hội. Ban kiểm tra tư cách cổ đông tiếp nhận giấy tờ cổ đông

03
C
C
SUT
Đ
V.T.

đến họp; Phát các tài liệu và Phiếu biểu quyết; Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự Đại hội.

Ban kiểm phiếu gồm 03 thành viên, do Hội đồng quản trị đề cử trong số các đại biểu tham dự và thông qua tại đại hội. Những người tham gia kiểm phiếu không đồng thời là thư ký đại hội. Ban kiểm phiếu có trách nhiệm hướng dẫn thể lệ biểu quyết, kiểm tra giám sát việc bỏ phiếu, tổ chức kiểm phiếu, lập biên bản kiểm phiếu và công bố trước đại hội. Sau đó nộp biên bản và toàn bộ phiếu biểu quyết cho Chủ tọa đại hội. Ban kiểm phiếu được sử dụng nhóm giúp việc kiểm phiếu.

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa và Thư ký

1. Hội đồng quản trị Công ty giới thiệu Đoàn Chủ tịch, đề cử Ban thư ký Đại hội, Ban kiểm phiếu để Đại hội thông qua.

2. Chủ tịch HĐQT là chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

3. Quyết định của Chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội đồng cổ đông sẽ mang tính phán quyết cao.

4. Chủ tọa Đại hội tiến hành các công việc mà họ thấy là cần thiết để điều khiển Đại hội đồng cổ đông một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để Đại hội phản ánh được mong muốn của đa số tham dự.

5. Không cần lấy ý kiến của Đại hội, bất cứ lúc nào Chủ tọa Đại hội đồng cổ đông cũng có thể trì hoãn Đại hội đến một thời điểm khác và tại một địa điểm khác do Chủ tọa quyết định nếu nhận thấy rằng:

5.1- Hành vi của những người có mặt cản trở hoặc có khả năng cản trở diễn biến có trật tự của cuộc họp hoặc;

5.2- Sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của Đại hội được tiến hành hợp lệ.

6. Ban thư ký thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Đoàn chủ tịch.

Chương III: TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 6: Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 65% số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông chốt ngày 09/04/2012.

Điều 7: Cách thức tiến hành Đại hội

1. Đại hội đồng cổ đông sẽ được tổ chức làm một buổi: Đại hội đồng cổ đông chính thức.

2. Đại hội sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung trong chương trình đại hội theo nguyên tắc và cách thức biểu quyết sau:

- Nguyên tắc biểu quyết: tất cả các vấn đề cần biểu quyết trong đại hội được thực hiện bằng cách biểu quyết công khai bằng phiếu biểu quyết theo số cổ phần sở hữu và/hoặc đại diện của cổ đông. Mỗi cổ đông/Đại diện được cấp một phiếu biểu quyết cho tất cả các nội dung cần biểu quyết (phiếu biểu quyết có ghi tên cổ đông/đại diện, số cổ phần có quyền biểu quyết và có đóng dấu treo của Công ty).

- Cách thức biểu quyết: theo hướng dẫn của Ban kiểm phiếu.

- Ban kiểm phiếu sẽ thu lại phiếu biểu quyết và kiểm phiếu cho từng nội dung biểu quyết.

- Nghị quyết của Đại hội được thông qua khi có ít nhất 65% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại đại hội chấp thuận, riêng việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty phải được ít nhất 75% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội chấp thuận.

Chương IV:

KẾT THÚC ĐẠI HỘI

Điều 8: Thông qua Quyết định của cuộc họp Đại hội cổ đông:

Quyết định của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề trong cuộc họp được thông qua với tỷ lệ biểu quyết của cổ đông dự họp theo quy định tại khoản 3 điều 35 của Điều lệ Công ty.

Điều 9: Biên bản cuộc họp Đại hội cổ đông

Tất cả các nội dung tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được thư ký Đại hội ghi vào sổ biên bản của Công ty. Biên bản cuộc họp được đọc và thông qua trước khi bế mạc cuộc họp và được lưu giữ vào sổ biên bản của Công ty.

128
G 7
HÀ
HƯ
VỤ
LƯ
ĐC

Chương V:
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10: Quy chế này gồm 5 chương 10 điều, được Hội đồng quản trị thông qua ngày tháng tháng năm 2014 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Hợp

