



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
DỊCH VỤ ĐIỆN LỰC
NĂM 2016**

ĐƯỢC KIỂM TOÁN BỞI : CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN
VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)
ĐỊA CHỈ 29 VÕ THỊ SÁU, QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
ĐT (08) 3820 5944 - (08) 3820 5947 FAX (08) 3820 5942
EMAIL info@aascs.com.vn Website www.aascs.com.vn



MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo Ban Tổng Giám đốc	03 - 04
Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
Báo cáo tài chính riêng năm 2016 đã được kiểm toán	
1. Bảng cân đối kế toán riêng	07 - 09
2. Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10 - 10
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 11
4. Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 40



BÁO CÁO 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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 doanh nghiệp - Công ty cổ phần số 4103007426 ngày 30 tháng 7 năm 2007 và thay đổi lần thứ 6 vào ngày 22 tháng 09 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

- Trụ sở Công ty : Số 4 Nguyễn Siêu, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
 - Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 : 841.000.000.000 VND
 - Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2016 : 304.071.610.000 VND
- Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Văn phòng Công ty	Số 4, Nguyễn Siêu, phường Bến Nghé, quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản; Cho thuê xe du lịch.
Khách sạn Du lịch Điện lực	Số 5/11, Nguyễn Siêu, phường Bến Nghé, quận 1, TP.	Kinh doanh dịch vụ khách sạn.
Khách sạn Du lịch Điện lực Vũng Tàu	Số 147 Phan Chu Trinh, phường 12, TP Vũng Tàu	Kinh doanh dịch vụ khách sạn.
Chi nhánh Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Sàn Giao dịch BĐS Ngôi nhà Tương Lai	Số 25 - 25A Tăng Bạt Hổ, quận Bình Thạnh, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Chi nhánh Hà Nội	Số 89 Giang Văn Minh, quận Ba Đình, TP. Hà Nội	Hoạt động theo ủy quyền của Doanh nghiệp
<u>Công ty có các công ty con sau:</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Lữ hành Cuộc sống Việt, tỷ lệ lợi ích 100% vốn điều lệ, tỷ lệ biểu quyết 100%	Số 4, Nguyễn Siêu, phường Bến Nghé, quận 1, TP. HCM	Du lịch

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

- Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 là **10.559.369.555 VND** (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 là **1.420.541.218 VND**).
- Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm 31/12/2016 là **8.077.233.459 VND** (Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2015 là **-2.482.136.096 VND**).

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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 gồm:

<u>Thành viên</u>	<u>Chức vụ</u>	
- Ông LÃ QUANG BÌNH	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 22/04/2015)
- Ông PHÙNG HOÀI NGỌC	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 22/04/2015)
- Ông LÊ MINH BA	Thành viên	
- Ông HOÀNG MINH DŨNG	Thành viên	
- Ông THÁI ANH TUẤN	Thành viên	

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

Thành viên

- Ông PHÙNG HOÀI NGỌC
- Ông TRẦN NGỌC THẮNG

Chức vụ

- Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/09/2015)
- Phó Tổng Giám đốc tài chính - Giám đốc chi nhánh Hà Nội (Bổ nhiệm ngày 28/06/2016)
- Kế Toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 19/04/2016)

- Bà NGUYỄN NGỌC HÂN

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Thành viên

- Ông TRẦN ĐỨC TIN
- Ông NGUYỄN TẤN HÙNG
- Ông NGUYỄN NGỌC HOÀI

Chức vụ

- Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 20/04/2016)
- Thành viên (Bổ nhiệm ngày 20/04/2016)
- Thành viên (Bổ nhiệm ngày 20/04/2016)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- ❖ 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, thận trọng.
- ❖ Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này.
- ❖ Lập các Báo cáo tài chính 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.

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 kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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 sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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.

TP. HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2017



PHÙNG HOÀI NGỌC

Số : 13...BCKT/TC/2017/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi : - Các Cổ đông
- Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐIỆN LỰC

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐIỆN LỰC**, được lập ngày 16/01/2017 từ trang 07 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng 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 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ và tình hình biến động vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐIỆN LỰC** cho năm tài chính 2015 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác (Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC). Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 15/4/2016.

TP. HCM, ngày 13 . tháng 02 năm 2017
**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH
KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)**

Phó Tổng Giám Đốc



Đinh Thế Đường
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán
0342 - 2013 - 142-1

Kiểm toán viên

Võ Thị Mỹ Hương
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán
0858 - 2013 - 142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị : VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		391.188.440.669	565.809.414.626
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5.470.718.836	20.464.259.007
1. Tiền	111		4.020.718.836	18.464.259.007
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.450.000.000	2.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.4	287.865.900.000	300.663.054.440
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	0
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		0	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		287.865.900.000	300.663.054.440
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		19.013.105.224	167.172.317.816
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	8.574.418.420	116.553.926.506
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	5.504.395.169	4.875.638.273
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		0	0
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	5.707.469.984	46.515.931.386
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(773.178.349)	(773.178.349)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		77.187.924.299	76.192.134.372
1. Hàng tồn kho	141	V.6	77.187.924.299	76.192.134.372
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		0	0
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.650.792.310	1.317.648.991
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	67.287.917	92.875.911
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		596.647.782	208.392.047
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	V.15b	986.856.611	1.016.381.033
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		0	0
B-TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		252.663.261.010	243.920.200.280
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		166.947.565.364	162.602.413.421
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	0
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		0	0
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		0	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		0	0
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		0	0
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	166.947.565.364	162.602.413.421
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		0	0
II. Tài sản cố định	220		14.833.135.187	15.503.870.403
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	14.833.135.187	15.503.870.403
- Nguyên giá	222		29.483.634.864	29.483.634.864
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(14.650.499.677)	(13.979.764.461)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		0	0
- Nguyên giá	225		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		0	0
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	0	0
- Nguyên giá	228		407.100.000	407.100.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(407.100.000)	(407.100.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	12.619.831.574	12.824.492.306
- Nguyên giá	231		13.984.236.454	13.984.236.454
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.364.404.880)	(1.159.744.148)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	48.008.892.150	42.768.524.554

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị : VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		48.008.892.150	42.768.524.554
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.4c	10.000.000.000	10.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		7.000.000.000	7.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		0	0
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		0	0
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		0	0
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		3.000.000.000	3.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		253.836.735	220.899.596
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	253.836.735	220.899.596
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		0	0
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		0	0
4. Tài sản dài hạn khác	268		0	0
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		643.851.701.679	809.729.614.906
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		327.929.822.225	504.367.105.007
I. Nợ ngắn hạn	310		327.745.322.225	504.062.605.000
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	50.532.597.062	118.844.722.622
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	24.873.098	2.081.776.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	7.353.331.211	2.884.918.878
4. Phải trả người lao động	314		1.969.556.735	1.311.575.071
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	304.200.000	257.066.665
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		0	0
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		0	0
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	9.090.909	356.192.730
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	124.176.831.620	125.223.200.714
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	143.165.900.000	253.000.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		0	0
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		208.941.590	103.152.332
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		184.500.000	304.500.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		0	0
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		0	0
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	184.500.000	304.500.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		0	0
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		0	0
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		0	0
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		315.921.879.454	305.362.509.899
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	315.921.879.454	305.362.509.899
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		304.071.610.000	304.071.610.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		304.071.610.000	304.071.610.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		0	0
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.000.000.000	1.000.000.000
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		0	0
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		0	0
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.773.035.995	2.773.035.995
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		0	0
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		0	0
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		8.077.233.459	(2.482.136.096)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.482.136.096)	(3.902.677.314)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.559.369.555	1.420.541.218
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		0	0
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		0	0
1. Nguồn kinh phí	431		0	0
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		0	0
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		643.851.701.679	809.729.614.906

Người lập biểu



NGUYỄN NGỌC HÂN

Kế toán trưởng



NGUYỄN NGỌC HÂN

TP. HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2017

Tổng Giám Đốc



PHÙNG HOÀI NGỌC

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2016

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	ĐVT : VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	125.708.499.728	364.986.233.577
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	505.875.000	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.3	125.202.624.728	364.986.233.577
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	117.918.651.128	413.635.259.416
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		7.283.973.600	(48.649.025.839)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	48.107.199.972	73.687.956.334
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	27.711.414.038	2.877.592.799
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		15.080.952.491	2.786.611.111
8. Chi phí bán hàng	25	VI.9a	1.112.501.638	1.270.821.582
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9b	12.772.964.864	12.286.997.231
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		13.794.293.032	8.603.518.883
11. Thu nhập khác	31	VI.7	424.977.032	118.732.896
12. Chi phí khác	32	VI.8	59.013.784	7.301.710.561
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		365.963.248	(7.182.977.665)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		14.160.256.280	1.420.541.218
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	3.600.886.725	0
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		10.559.369.555	1.420.541.218
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70			
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

TP. HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN NGỌC HÂN



NGUYỄN NGỌC HÂN



PHÙNG HOÀI NGỌC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**Năm 2016****(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)**

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	ĐVT: VND	
				Năm nay	Năm trước
I	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH				
1	Lợi nhuận trước thuế	01		14.160.256.280	1.420.541.218
2	Điều chỉnh cho các khoản				
	Khấu hao tài sản cố định	02		875.395.948	874.877.942
	Các khoản dự phòng	03		0	191.274.722
	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(860.897.000)	90.981.688
	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(41.815.311.566)	(73.687.956.334)
	Chi phí lãi vay	06	VI.5	18.546.249.193	2.786.611.111
	Các khoản điều chỉnh khác	07		0	
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(9.094.307.145)	(68.323.669.653)
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		266.599.264.804	(147.595.841.441)
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(995.789.927)	274.815.982.482
	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(73.698.789.039)	200.013.012.516
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(7.349.145)	(75.070.999)
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		0	
	Tiền lãi vay đã trả	14		(14.660.680.812)	(26.715.099.906)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(565.116)	(10.142.396)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		135.313.680	
	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(398.583.143)	(77.686.500)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD	20		167.878.514.157	232.031.484.010
II	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(1.146.589.818)	(359.614.479)
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		0	
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(376.675.000.000)	(300.663.054.440)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		429.835.400.000	21.583.702.310
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		0	
6	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		(130.368.745.560)	
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.320.900.550	5.387.390.314
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(73.034.034.828)	(274.051.576.295)
III	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		0	
2	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu mua, lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		0	
3	Tiền thu từ đi vay	33		533.136.000.000	289.000.000.000
4	Tiền trả nợ gốc vay	34		(642.970.100.000)	(236.000.000.000)
5	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		0	
6	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.592.000)	(23.630.910)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(109.836.692.000)	52.976.369.090
IV	LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (20+30+40)	50		(14.992.212.671)	10.956.276.805
1	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		20.464.259.007	9.507.982.202
	Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(1.327.500)	
2	Tiền và tương đương tiền cuối năm (50+60+61)	70	V.1	5.470.718.836	20.464.259.007

TP. HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN NGỌC HÂN



NGUYỄN NGỌC HÂN



PHÙNG HOÀI NGỌC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Năm 2016***(Thuyết minh này là bộ phận không tách rời và được đọc chung với các Báo cáo tài chính riêng đính kèm.)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. 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 6 vào ngày 22 tháng 09 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 4 Nguyễn Siêu, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. 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 VND. Vốn thực góp được phản ánh trong khoản mục Vốn đầu tư của chủ sở hữu - Mã số 411 tại thời điểm 31/12/2015 là 304.071.610.000 VND tương đương với 30.407.161 cổ phần. Mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, khách sạn và dịch vụ lữ hành.

3. 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;
- Kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, kho bãi;
- Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản; tư vấn đầu thầu;
- Cho thuê văn phòng, kho bãi. Kinh doanh dịch vụ vui chơi (không hoạt động tại trụ sở)
- Đại lý bảo hiểm, đại lý thu đổi ngoại tệ, đại lý bán vé máy bay;
- Bán buôn sắt, thép, kim loại khác (trừ mua bán vàng miếng);
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch;
- Bán buôn khác.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường : Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính : Không

6. Cấu trúc doanh nghiệp :

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Văn phòng Công ty	Số 4, Nguyễn Siêu, phường Bến Nghé, quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản; Cho thuê xe du lịch.
Khách sạn Du lịch Điện lực	Số 5/11, Nguyễn Siêu, phường Bến Nghé, quận 1, TP. HCM	Kinh doanh dịch vụ khách sạn.
Khách sạn Du lịch Điện lực Vũng Tàu	Số 147 Phan Chu Trinh, phường 12, TP Vũng Tàu	Kinh doanh dịch vụ khách sạn.
Chi nhánh Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Sàn Giao dịch BĐS Ngôi nhà Tương Lai	Số 25 - 25A Tăng Bạt Hổ, quận Bình Thạnh, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Chi nhánh Hà Nội	Số 89 Giang Văn Minh, quận Ba Đình, TP. Hà Nội	Hoạt động theo ủy quyền của Doanh nghiệp
Công ty có các công ty con sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Lữ hành Cuộc sống Việt, tỷ lệ lợi ích 100% vốn điều lệ, tỷ lệ biểu quyết 100%	Số 4, Nguyễn Siêu, phường Bến Nghé, quận 1, TP. HCM	Du lịch

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính :

Công ty áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính năm 2016.

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

1. Kỳ kế toán năm : bắt đầu từ ngày 01/01/2016 đến 31/12/2016
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán : đồng Việt Nam (VND)

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Những người đọc Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Việc áp dụng tỷ giá khi chuyển đổi Báo cáo tài chính tuân thủ theo đúng hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán : không áp dụng

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền : không áp dụng

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền :

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: tiền gửi có kỳ hạn <12 tháng và các khoản cho vay.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ 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, cụ thể như sau:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 3 năm.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

7. Nguyên tắc ghi nhận 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 phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kiểm kê định kỳ
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, Tài sản cố định thuê tài chính, Bất động sản đầu tư**a. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và Tài sản cố định vô hình**

- Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.
- Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Tỷ lệ khấu hao Tài sản cố định hữu hình, vô hình được áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 do Bộ Tài Chính ban hành. Thời gian khấu hao được tính như sau:

+ Máy móc thiết bị	08 - 10 năm
+ Phương tiện vận tải	07 - 10 năm

b. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định thuê tài chính

- Tài sản cố định thuê tài chính: Nguyên giá của tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc là giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

c. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao 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 tính trích khấu hao như tài sản cố định của công ty.

9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh :**a. Đối với BBC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:**

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính riêng của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn kinh doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

b. Đối với BBC chia lợi nhuận sau thuế

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BBC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BBC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BBC. Tỷ lệ phân chia kết quả hợp tác kinh doanh được quy định trong từng hợp đồng cụ thể sau khi các bên thực hiện nghĩa vụ của BBC với Ngân sách Nhà nước.

10. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại : không phát sinh**11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

- Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh bao gồm : Chi phí trước hoạt động; Công cụ dụng cụ, chi phí sử dụng cho nhiều chu kỳ kinh doanh.
- Chi phí trả trước được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng và thời gian phân bổ được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để phân bổ hợp lý.
- Chi phí trả trước được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn.

12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả :

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- + Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác
- + Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- + Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Công ty không đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Công ty không ghi nhận nợ phải trả thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty không lập dự phòng nợ phải trả.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính :

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính.

14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được ước tính để ghi nhận 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.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**- Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả:**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán số 18 “Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng”.

- Phương pháp ghi nhận dự phòng phải trả:

Các khoản dự phòng phải trả được lập thêm (hoặc hoàn nhập) theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước chưa sử dụng đang ghi trên sổ kế toán.

Công ty không phát sinh Dự phòng phải trả

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

Công ty không phát sinh Doanh thu chưa thực hiện

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu :**a. Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu:**

+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu;

+ Thặng dư vốn cổ phần: được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu ở các công ty cổ phần khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ;

+ Vốn khác của chủ sở hữu: được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà công ty được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu, sau khi trừ (-) khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này.

Tại công ty chỉ phát sinh nghiệp vụ ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu.

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản:

Tại công ty không phát sinh nghiệp vụ đánh giá lại tài sản.

c. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái:

Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (lãi hoặc lỗ tỷ giá) của hoạt động đầu tư XDCB (giai đoạn trước hoạt động, chưa hoàn thành đầu tư).

Việc ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong công ty năm 2016 được thực hiện theo quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài Chính ban hành.

d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế TNDN của năm nay và 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.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu :**a. Doanh thu bán hàng:**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu bán hàng quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác" như:

- + 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 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 bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không ghi nhận là doanh thu trong kỳ. Trường hợp bán hàng trả chậm thì phần lãi trả chậm được hoãn lại ở khoản mục "Doanh thu chưa thực hiện" và sẽ ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi đến hạn thu được khoản tiền lãi này.

b. Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác" như:

- + 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.

c. Doanh thu hoạt động tài chính:

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, 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.

d. Doanh thu hợp đồng xây dựng:

Công ty không phát sinh doanh thu hợp đồng xây dựng.

20. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ kỳ trước, đến kỳ này mới phát sinh giảm giá hàng bán, trả lại thì được ghi giảm theo nguyên tắc:

- + Nếu khoản giảm giá, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính kỳ này thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính kỳ này.
- + Nếu khoản giảm giá, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính kỳ này thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính kỳ sau.

21. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, giá vốn còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

23. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của công ty.

24. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

Không bù trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

25. Người có liên quan

Người có liên quan là tổ chức, cá nhân có quan hệ trực tiếp hoặc gián tiếp với doanh nghiệp trong các trường hợp sau đây:

- Công ty mẹ, người quản lý công ty mẹ và người có thẩm quyền bổ nhiệm người quản lý đó đối với công ty con trong nhóm công ty;
- Công ty con đối với công ty mẹ trong nhóm công ty;
- Người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của doanh nghiệp đó thông qua cơ quan quản lý doanh nghiệp;
- Người quản lý doanh nghiệp;
- Vợ, chồng, cha đẻ, cha nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu của người quản lý công ty hoặc của thành viên, cổ đông sở hữu phần vốn góp hay cổ phần chi phối;
- Cá nhân được ủy quyền đại diện cho những người, công ty quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 17 Điều 4 Luật Doanh nghiệp
- Doanh nghiệp trong đó những người, công ty quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và h khoản 17 Điều 4 Luật Doanh nghiệp có sở hữu đến mức chi phối việc ra quyết định của các cơ quan quản lý ở doanh nghiệp đó;
- Nhóm người thỏa thuận cùng phối hợp để thu tóm phần vốn góp, cổ phần hoặc lợi ích ở công ty hoặc để chi phối việc ra quyết định của công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ.

26. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

ĐVT : VND

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng Cân đối kế toán

1. Tiền và các khoản tương đương tiền :	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ (*)	752.656.253	50.884.054
Tiền gửi ngân hàng (**)	3.268.062.583	18.413.374.953
Tiền đang chuyển	0	0
Các khoản tương đương tiền	1.450.000.000	2.000.000.000
Tổng	5.470.718.836	20.464.259.007

(*) Số liệu tiền mặt được trình bày tại phần thuyết minh này căn cứ vào sổ quỹ tiền mặt và biên bản kiểm kê quỹ tiền mặt vào ngày 31/12/2016.

(**) Số dư tiền gửi ngân hàng tại thời điểm 31/12/2016 phù hợp giữa sổ kế toán chi tiết của Công ty với sổ phụ các Ngân hàng giao dịch.

2. Phải thu của khách hàng	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	8.574.418.420	116.553.926.506
- Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng	7.271.340.080	115.563.562.920
+ Concord Indochina Holding Corp (*)	3.903.786.580	113.998.721.320
+ Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	3.367.553.500	1.564.841.600
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.303.078.340	990.363.586
b. Phải thu của khách hàng dài hạn	0	0
- Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng		
- Các khoản phải thu khách hàng khác	0	0
c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	0	0
Tổng	8.574.418.420	116.553.926.506

(*) Đã được xác nhận nợ tại ngày 31/12/2016 tương đương 171.746,00 USD

3. Trả trước cho người bán	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn	5.504.395.169	4.875.638.273
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng trả trước	4.651.258.635	4.651.258.635
Ban Quản lý Dự án Điện lực Miền Nam (a)	611.748.436	611.748.436
Sở Tài chính Ninh Thuận (b)	4.039.510.199	4.039.510.199
- Trả trước cho các đối tượng khác	853.136.534	224.379.638
b. Các khoản trả trước cho người bán dài hạn	0	0
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng trả trước		
- Trả trước cho các đối tượng khác	0	0
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	0	0
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số quá hạn		
- Các đối tượng khác		
c. Trả trước cho người bán là các bên liên quan	0	0
Tổng	5.504.395.169	4.875.638.273

(a) Tạm ứng chi phí quản lý dự án - Dự án Khu nhà vườn Cồn Khương và Dự án Khách sạn tỉnh Ninh Thuận

(b) Tạm ứng chi phí đền bù giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án xây dựng khách sạn nghỉ dưỡng

4. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản mục	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn				
- NHTMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Quận 4		0	663.054.440	663.054.440
- NHTMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài gòn (kỳ hạn từ 02 - 10 tháng)	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
- NHTMCP Hàng Hải Việt Nam (kỳ hạn 182 ngày)	44.700.000.000	44.700.000.000		
Trái phiếu				
Các khoản đầu tư khác				
Công ty CP Giải pháp Thanh toán Điện lực và Viễn Thông	143.165.900.000	143.165.900.000	200.000.000.000	200.000.000.000
Phải thu theo Hợp đồng ủy thác quản lý vốn số 11/2015/PIST-ECPAY/UTQLV ngày 05/09/2015. Thời hạn hợp đồng 05 năm, lợi tức ủy thác sẽ được ghi cụ thể cho từng Phụ lục hợp đồng tương ứng với từng lần chuyển tiền. Trong năm 2016, mức lợi tức ủy thác dao động từ 3,09% đến 3,108%/ năm. Khoản đầu tư này được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 52/NQ-PIST-HĐQT ngày 01/9/2015.				
Cộng	287.865.900.000	287.865.900.000	300.663.054.440	300.663.054.440

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản mục	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Lữ hành Cuộc sống Việt (sở hữu 100% vốn điều lệ)	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện lực Việt Nam	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
(sở hữu 2% vốn điều lệ, tỷ lệ biểu quyết 17,4% vốn thực góp)				
Cộng	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000

5. Phải thu khác

Khoản mục	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	5.707.469.984	0	46.515.931.386	0
- Phải thu về cổ phần hóa				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia				
- Tạm ứng	882.135.656		63.874.126	
- Ký cược, ký quỹ	14.500.000		14.000.000	
- Cho mượn				
- Các khoản chi hộ				
- Phải thu khác (*)	4.810.834.328		46.272.905.025	
- Phải trả khác (Số dư nợ)	0		165.152.235	
b. Dài hạn (**)	166.947.565.364	0	162.602.413.421	0
- Phải thu về cổ phần hóa				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia				
- Tạm ứng	0		0	
- Ký cược, ký quỹ	2.512.000		2.512.000	
- Cho mượn	0		0	
- Các khoản chi hộ				
- Phải thu khác	166.945.053.364		162.599.901.421	
- Phải trả khác (Số dư nợ)				
Tổng	172.655.035.348	0	209.118.344.807	0
(*) Chi tiết phải thu khác ngắn hạn tại ngày 31/12/2016 bao gồm :				
Công ty TNHH Mạnh Điền Phú Quốc			44.000.000.000	
Ông Bùi Đức Bình Dương	2.650.000.000			
Công ty TNHH TMDV PTN	1.191.999.745		1.191.999.745	
Công ty TNHH Nam Long	628.037.690		628.037.690	
Khách sạn du lịch Điện lực	105.201.308			
Dự thu lãi TGNH có kỳ hạn	169.685.000			
Các khoản phải thu khác	65.910.585		452.867.590	
Cộng	4.810.834.328		46.272.905.025	
(**) Chi tiết phải thu khác dài hạn tại ngày 31/12/2016 bao gồm :				
Ban Quản lý kinh tế Phú Quốc	11.920.000.000			
HTX Nuôi trồng thủy sản Hà Quang	29.308.601.421		29.308.601.421	
Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Thuận Phát (a)	120.966.451.943		116.600.000.000	
Công ty CP Tư vấn thiết kế Kiến trúc và Xây dựng Đại Sảnh	750.000.000		750.000.000	
HTX Nông nghiệp Bến Thành	1.000.000.000		1.000.000.000	
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Tiến Hiệp Phát	3.000.000.000		3.000.000.000	
Công ty TNHH TM Địa ốc Hoàng Tâm			11.941.300.000	
Ký quỹ	2.512.000		2.512.000	
Cộng	166.947.565.364		162.602.413.421	
(a) Hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư số 10/HĐCNCP/PIST-TPAI ngày 15/12/2015 (Công viên nước Cần Thơ)	98.070.000.000			
Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Mạnh Điền	22.896.451.943			
	120.966.451.943			

6. Hàng tồn kho

Khoản mục	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường	0		0	
- Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	30.682.834		40.711.966	
- Công cụ dụng cụ	0		0	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	205.049.927		0	
- Thành phẩm	0		0	
- Hàng hóa (*)	76.952.191.538		76.151.422.406	
Tổng	77.187.924.299	0	76.192.134.372	0

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ; nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất : không có

Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho : không có

(*) Dự án Chung cư cao tầng An Dương Vương Điện lực được phê duyệt theo Nghị Quyết số 106/NQ-PIST-HĐQT ngày 27/12/2013 của Hội đồng quản trị với tổng mức đầu tư là 153,505 tỷ VND. Đến thời điểm 31/12/2015, dự án đã hoàn thành quyết toán vốn đầu tư. Tại ngày 31/12/2015, 23 căn hộ của dự án đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Giải pháp Thái Sơn từ năm 2015

7. Tài sản dở dang dài hạn

Khoản mục	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn				
Cộng	0	0	0	0
b. Xây dựng cơ bản dở dang				
- Mua sắm		0		0
- Xây dựng cơ bản	48.008.892.150		42.768.524.554	
- Sửa chữa		0		0
Cộng	48.008.892.150		42.768.524.554	

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

Dự án Cồn Khương	31.182.268.473	31.133.987.565
Dự án Bãi Thơm-Phú Quốc	645.116.832	202.877.753
Dự án KSĐL Đà Lạt- Lâm Đồng	183.523.176	183.523.176
Dự án làng vườn và du lịch sinh thái huyện Củ Chi (13ha)	4.634.450.910	4.179.905.455
Dự án làng nghề hoa- cây cảnh-cá kiểng huyện Củ Chi (36 ha)	2.988.269.091	2.988.269.091
Dự án khách sạn Điện Lực Phan Rang-Ninh Thuận	4.112.809.960	4.003.216.858
Sửa chữa văn phòng	4.067.049.780	
Nhà máy điện mặt trời	118.659.272	
Cải tạo nâng cấp Khách sạn Vũng Tàu	76.744.656	76.744.656
Cộng	48.008.892.150	42.768.524.554

8. Tăng giảm Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	25.138.898.618	217.880.627	2.240.970.960	1.885.884.659	29.483.634.864
- Mua trong năm					0
- Đầu tư XD CB hoàn thành					0
- Tăng khác					0
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					0
- Thanh lý, nhượng bán					0
- Giảm khác					0
Số dư cuối năm	25.138.898.618	217.880.627	2.240.970.960	1.885.884.659	29.483.634.864
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	9.754.695.815	154.821.574	2.218.105.025	1.852.142.047	13.979.764.461
- Khấu hao trong năm	610.374.012	16.457.628	10.160.964	33.742.612	670.735.216
- Tăng khác					0
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					0
- Thanh lý, nhượng bán					0
- Giảm khác					0
Số dư cuối năm	10.365.069.827	171.279.202	2.228.265.989	1.885.884.659	14.650.499.677
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
- Tại ngày đầu năm	15.384.202.803	63.059.053	22.865.935	33.742.612	15.503.870.403
- Tại ngày cuối năm	14.773.828.791	46.601.425	12.704.971	0	14.833.135.187

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay :

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 4.540.750.907

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý : 0

- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không

- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình: không

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá bất động sản đầu tư	13.984.236.454	0	0	13.984.236.454
- Quyền sử dụng đất				0
- Nhà				0
- Nhà và quyền sử dụng đất	13.984.236.454			13.984.236.454
- Cơ sở hạ tầng				0
Giá trị hao mòn lũy kế	1.159.744.148	204.660.732	0	1.364.404.880
- Quyền sử dụng đất				0
- Nhà				0
- Nhà và quyền sử dụng đất	1.159.744.148	204.660.732		1.364.404.880
- Cơ sở hạ tầng				0
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	12.824.492.306			12.619.831.574
- Quyền sử dụng đất	0			0
- Nhà	0			0
- Nhà và quyền sử dụng đất	12.824.492.306			12.619.831.574
- Cơ sở hạ tầng	0			0

11. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ
- Công cụ dụng cụ xuất dùng
- Chi phí đi vay
- Các khoản khác

b. Dài hạn

- Chi phí thành lập doanh nghiệp
- Chi phí mua bảo hiểm
- Các khoản khác

Tổng

Số cuối năm	Số đầu năm
67.287.917	92.875.911
67.287.917	92.875.911
253.836.735	220.899.596
253.836.735	220.899.596
321.124.652	313.775.507

12. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	143.165.900.000	143.165.900.000	477.316.000.000	587.150.100.000	253.000.000.000	253.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Đồng Sài Gòn	143.165.900.000	143.165.900.000	376.636.000.000	433.470.100.000	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Thuận Phát			100.680.000.000	100.680.000.000		
Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn	0			53.000.000.000	53.000.000.000	53.000.000.000
b. Vay dài hạn	0	0	0			0
Cộng	143.165.900.000	143.165.900.000	477.316.000.000	587.150.100.000	253.000.000.000	253.000.000.000

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Hồng đồng cấp tín dụng số 01/2016/7190732/HĐTD ngày 14/12/2016 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 200.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán ứng trước tiền điện;
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Lãi suất vay: Lãi suất được xác định trong từng lần giải ngân cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 01/2015/7190732/HĐBĐ trị giá 30 tỷ đồng; Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 02/2015/7190732/HĐBĐ trị giá 40 tỷ đồng; Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 03/2015/7190732/HĐBĐ trị giá 30 tỷ đồng.
- Dư nợ vay tại thời điểm 31/12/2016 là 143.165.900.000 VND;

c. Các khoản nợ vay tài chính

Thời hạn	Năm nay			Năm trước		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống						
Trên 1 năm đến 5 năm	0			0		
Trên 5 năm	0			0		

d. Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán : không có

đ. Thuyết minh chi tiết về các khoản vay và nợ thuê tài chính với các bên liên quan : không có



13. Phải trả người bán

Khoản mục	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn (*)	50.532.597.062	50.532.597.062	118.844.722.622	118.844.722.622
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả	45.368.625.400	45.368.625.400	112.201.786.800	112.201.786.800
NOW RICH INVESTMENTS LTD	45.368.625.400	45.368.625.400	112.201.786.800	112.201.786.800
- Phải trả cho các đối tượng khác	5.163.971.662	5.163.971.662	6.642.935.822	6.642.935.822
b. Các khoản phải trả người bán dài hạn	0	0	0	0
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	0	0	0	0
d. Phải trả người bán là các bên liên quan	0	0	0	0
Tổng	50.532.597.062	50.532.597.062	118.844.722.622	118.844.722.622

(*) Phải trả người bán được xác nhận tại 31/12/2016 với số tiền 45.368.625.400 VND tương đương 1.995.980,00 USD.

14. Người mua trả tiền trước

Khoản mục	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn (*)	24.873.098	24.873.098	2.081.776.000	2.081.776.000
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng trả trước	0	0	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH TM Địa ốc Hoàng Tâm		0	2.000.000.000	2.000.000.000
- Trả trước cho các đối tượng khác	24.873.098	24.873.098	81.776.000	81.776.000
b. Người mua trả tiền trước dài hạn	0	0	0	0
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng trả trước				
- Trả trước cho các đối tượng khác				
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	0	0	0	0
d. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	0	0	0	0
Tổng	24.873.098	24.873.098	2.081.776.000	2.081.776.000

15. Thuế và các khoản phải nộp

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
a. Phải nộp				
- Thuế Giá trị gia tăng	726.493.047	178.979.496	603.474.668	301.997.875
- Thuế Tiêu thụ đặc biệt	0	0	0	0
- Thuế xuất, nhập khẩu	0	0	0	0
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	0	3.582.953.246	0	3.582.953.246
- Thuế thu nhập cá nhân	96.992.918	250.973.007	347.965.925	0
- Thuế tài nguyên	0	0	0	0
- Thuế nhà đất	0	12.092.708	12.092.708	0
- Tiền thuế đất	2.061.432.908	1.577.078.682	170.131.500	3.468.380.090
- Thuế khác	0	3.000.000	3.000.000	0
- Các khoản phí, lệ phí phải nộp khác	0	0	0	0
Cộng	2.884.918.873	5.605.077.139	1.136.664.801	7.353.331.211
b. Phải thu				
- Thuế Giá trị gia tăng	0	(35.405.764)	0	35.405.764
- Thuế Giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	0	0	0	0
- Thuế Tiêu thụ đặc biệt	0	0	0	0
- Thuế xuất, nhập khẩu	0	0	0	0
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.014.325.945	66.619.855	565.116	948.271.206
- Thuế thu nhập cá nhân	2.055.088	0	1.124.553	3.179.641
- Thuế khác	0	0	0	0
- Các khoản phí, lệ phí phải nộp khác	0	0	0	0
Cộng	1.016.381.033	31.214.091	1.689.669	986.856.611

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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.

	Số cuối năm	Số đầu năm
16. Chi phí phải trả	304.200.000	257.066.665
<i>a. Ngắn hạn</i>		
Chi phí lãi vay		257.066.665
Chi phí điều dưỡng phải trả	304.200.000	
<i>b. Dài hạn</i>	-	-
Tổng	304.200.000	257.066.665
17. Doanh thu chưa thực hiện	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi cho vay nhận trước của ECPAY	9.090.909	356.192.730
Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản	9.090.909	356.192.730
Tổng	9.090.909	356.192.730
18. Các khoản phải trả phải nộp khác	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>a. Ngắn hạn</i>	124.176.831.620	125.223.200.714
- Phải thu khác (SD có)	692.302.503	24.090.012
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
- Kinh phí công đoàn	-	-
- Bảo hiểm y tế	-	35.880
- Bảo hiểm xã hội	9.307.483	9.307.483
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
- Phải trả về cổ phần hóa	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	123.266.221.634	125.075.967.339
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	209.000.000	113.800.000
<i>b. Dài hạn</i>	184.500.000	304.500.000
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	184.500.000	304.500.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
<i>c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</i>	-	-
Tổng	124.361.331.620	125.527.700.714
(*) Các khoản phải trả phải nộp khác tại ngày 31/12/2016 bao gồm :		
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn	100.000.000.000	100.000.000.000
Lãi phát hành trái phiếu phải trả Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực	9.000.000.000	15.300.000.000
Cổ đông góp vốn đợt 3 và 4	4.820.037.600	4.820.037.600
Tạm giữ 2% phí bảo trì căn hộ Peridotdo khách hàng nộp	924.595.915	973.117.664
Lãi vay phải trả Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn		193.333.333
Chi cổ tức năm 2010	839.445.578	842.037.578
Công ty TNHH Mạnh Điện - Phú Quốc	300.000.000	
Lãi cho vay nhận trước của ECPAY	6.892.614.114	2.267.002.614
Các khoản phải trả phải nộp khác	489.528.427	680.438.550
Cộng	123.266.221.634	125.075.967.339

19. Vốn chủ sở hữu

19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lãi chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	304.071.610.000	1.000.000.000	2.773.035.995	(3.902.677.314)	303.941.968.681
- Tăng vốn trong năm trước					0
- Lãi trong năm trước				1.420.541.218	1.420.541.218
- Tăng khác					0
- Giảm vốn trong năm trước					0
- Lỗ trong năm trước					0
- Phân phối lợi nhuận trong năm trước					0
- Giảm khác					0
Số dư cuối năm trước / Số dư đầu năm nay	304.071.610.000	1.000.000.000	2.773.035.995	(2.482.136.096)	305.362.509.899
- Tăng vốn trong năm nay					0
- Lãi trong năm nay				10.559.369.555	10.559.369.555
- Tăng khác					0
- Giảm vốn trong năm nay					0
- Lỗ năm nay					0
- Phân phối lợi nhuận trong năm nay					0
- Giảm khác					0
Số dư cuối năm nay	304.071.610.000	1.000.000.000	2.773.035.995	8.077.233.459	315.921.879.454

19.2 Chi tiết vốn chủ sở hữu

- Vốn góp của Công ty Mẹ
- Vốn góp của chủ sở hữu (*)
- Vốn góp của các đối tượng khác
- Tổng**

Số cuối năm**Số đầu năm**

304.071.610.000

304.071.610.000

304.071.610.000**304.071.610.000**

(*) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:

- Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn (30,29%)
- Các cổ đông khác
- Cộng**

92.120.640.000

92.120.640.000

211.950.970.000

211.950.970.000

304.071.610.000**304.071.610.000****19.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận****Năm nay****Năm trước**

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu
- + Vốn góp đầu năm
- + Vốn góp tăng trong năm
- + Vốn góp giảm trong năm
- + Vốn góp cuối năm
- Cổ tức lợi nhuận đã chia

304.071.610.000

304.071.610.000

304.071.610.000

304.071.610.000

304.071.610.000

304.071.610.000

19.4 Cổ phiếu**Số cuối năm****Số đầu năm**

Số lượng cổ phiếu đăng ký theo GCN đăng ký doanh nghiệp

84.100.000

84.100.000

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

- Cổ phiếu phổ thông

30.407.161

30.407.161

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

- Cổ phiếu phổ thông

30.407.161

30.407.161

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND / cổ phần

20. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán**20.1 Ngoại tệ các loại**

- Đô la Mỹ (USD)

Số cuối năm**Số đầu năm**

1.497,41

200,40

20.2 Nợ khó đòi đã xử lý**Số cuối năm****Số đầu năm**

- Nguyễn Duy Phương

66.000.000

66.000.000

- Đỗ Minh Sơn

10.000.000

10.000.000

- Nguyễn Văn Đầu

9.232.003

9.232.003

- Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Trà Khúc

4.000.000

4.000.000

- Điện lực Hóc Môn

6.971.538

6.971.538

- Đối tượng khác

9.018.708

9.018.708

Cộng**105.222.249****105.222.249****VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả kinh doanh****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****Năm nay****Năm trước**

- Doanh thu dịch vụ nhà hàng khách sạn

21.246.319.622

32.004.135.042

- Doanh thu kinh doanh bất động sản

147.145.044

217.791.306.997

- Doanh thu bán hàng hóa

101.206.399.700

113.276.574.600

- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

3.108.635.362

1.914.216.938

- Doanh thu hợp đồng xây dựng

125.708.499.728**364.986.233.577****Tổng****2. Các khoản giảm trừ doanh thu****Năm nay****Năm trước**

- + Chiết khấu thương mại

0

0

- + Giảm giá hàng bán

0

0

- + Hàng bán bị trả lại

505.875.000

0

Tổng**505.875.000****0**

	Năm nay	Năm trước
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần bán hàng	100.847.669.744	331.067.881.597
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	24.354.954.984	33.918.351.980
Tổng	125.202.624.728	364.986.233.577
3. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	100.387.198.400	112.059.134.294
- Giá vốn của thành phẩm đã bán		
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	17.171.457.581	24.989.782.104
- Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của BĐS đầu tư đã bán		
- Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	359.995.147	276.586.343.018
- Giá trị hàng tồn kho mất mát trong kỳ		
- Các khoản chi phí vượt mức bình thường khác được tính vào giá vốn		
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
- Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán		
Tổng	117.918.651.128	413.635.259.416
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.388.107.870	1.307.958.948
- Lãi bán các khoản đầu tư (*)	24.906.222.222	70.450.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	780.973.890	
- Lãi chênh lệch tỷ giá	962.245.145	
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán		
- Doanh thu hoạt động tài chính khác (lãi cho vay) (**)	16.069.650.845	1.929.997.386
Tổng	48.107.199.972	73.687.956.334
(*) Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Mạnh Điền Phú Quốc cho Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Thuận Phát theo Hợp đồng số 09/HĐCN/PIST-TPAI ngày 15/12/2016. Việc chuyển nhượng này được Hội đồng quản trị thông qua bằng Nghị Quyết số 72/NQ/PIST-HĐQT ngày 13/12/2016		
Giá chuyển nhượng	73.000.000.000	
Chi phí lãi vay xây dựng cơ bản cho dự án	(4.093.777.778)	
Giá gốc cổ phần (vay của Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái S	(44.000.000.000)	
Lãi bán đầu tư	24.906.222.222	
(**) Lãi cho vay theo Hợp đồng ủy thác quản lý vốn số 11/2015/PIST-ECPAY/UTQLV ngày 05/09/2015. Thời hạn hợp đồng 05 năm, lợi tức ủy thác sẽ được ghi cụ thể cho từng Phụ lục hợp đồng tương ứng với từng lần chuyển tiền. Trong năm 2016, mức lợi tức ủy thác dao động từ 3,09% đến 3,108%/ năm.		
5. Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	15.080.952.491	2.786.611.111
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	6.941.300.000	
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.267.271.823	90.981.688
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư		
- Chi phí tài chính khác (phân chia lợi nhuận hợp tác đầu tư)	3.421.889.724	
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính		
Tổng	27.711.414.038	2.877.592.799
6. Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán công cụ dụng cụ	55.181.818	
- Lãi do đánh giá lại tài sản		
- Tiền phạt thu được	369.406.722	98.208.260
- Thuế được giảm		
- Các khoản khác	388.492	20.524.636
Tổng	424.977.032	118.732.896

	Năm nay	Năm trước
7. Chi phí khác		
- Giá trị còn lại tài sản cố định và chi phí thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		
- Lỗ do đánh giá lại tài sản		
- Các khoản bị phạt	49.649.911	229.535.361
- Các khoản khác	9.363.873	7.072.175.200
Tổng	59.013.784	7.301.710.561
8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
<i>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</i>	<i>12.772.964.864</i>	<i>12.286.997.231</i>
- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp	11.088.060.847	10.901.734.854
Chi phí lương	6.418.485.687	6.403.589.205
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.160.443.252	
Chi phí khác bằng tiền	3.509.131.908	4.498.145.649
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.684.904.017	1.385.262.377
<i>b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</i>	<i>1.112.501.638</i>	<i>1.270.821.582</i>
- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí bán hàng	1.105.281.914	1.261.122.863
Chi phí lương	539.013.184	492.300.623
Chi phí khác bằng tiền	566.268.730	768.822.240
- Các khoản chi phí bán hàng khác	7.219.724	9.698.719
<i>c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa		
- Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác		
- Các khoản ghi giảm khác		
9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố :	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.555.592.314	11.256.363.117
Chi phí nhân công	10.783.247.328	11.533.019.754
Chi phí khấu hao TSCĐ	676.320.581	670.217.210
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.617.813.899	10.833.146.224
Chi phí dịch vụ khác bằng tiền	5.898.067.838	4.239.773.312
Cộng	32.531.041.960	38.532.519.617
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>	<i>14.160.256.280</i>	<i>1.420.541.218</i>
<i>Tăng lợi nhuận do chi phí không được trừ</i>	<i>10.154.903.909</i>	<i>587.574.112</i>
Chi phí không hợp lệ	10.297.796	
Thù lao HĐQT không chuyên trách	466.666.617	
Các khoản phạt	49.649.911	
Lãi vay do chưa góp đủ vốn điều lệ	9.628.289.585	
<i>Giảm lợi nhuận do doanh thu không thuộc diện chịu thuế</i>	<i>780.973.890</i>	<i>722.146.720</i>
Lợi nhuận 2015 của Vietlife	780.973.890	
Lợi nhuận sau điều chỉnh	23.534.186.299	1.285.968.610
Chuyển lỗ	(5.619.420.067)	(1.285.968.610)
Lợi nhuận tính thuế	17.914.766.232	0
Thuế TNDN phải nộp	3.582.953.246	0
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.582.953.246	0
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	17.933.479	
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.600.886.725	0

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

Trong năm 2016, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Điện Lực không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng : 100.000.000.000 VND**3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường : 533.136.000.000 VND

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường : 642.970.100.000 VND

VIII. Những thông tin khác**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không phát sinh

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

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

3. Thông tin về các bên liên quan

Trong năm 2016, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc niên độ với các bên liên quan như sau :

3.1 Giao dịch phát sinh trong năm**a. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Lữ hành Cuộc sống Việt (Vietlife Travel)****Mối quan hệ**

Công ty con

Số tiền

Doanh thu

199.474.545

Nhận cung cấp dịch vụ

8.671.431.092

Thu nợ dịch vụ

194.497.455

Lợi nhuận 2015 chuyển về

780.973.890

Lợi nhuận 2016 tạm nộp

600.000.000

b. Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn

Cổ đông lớn

- Lãi vay phải trả

7.728.185.591

- Chi tạm ứng

1.000.000.000

- Hoàn trả tiền Hợp tác đầu tư

53.000.000.000

c. Công ty Cổ phần Giải pháp thanh toán Điện lực và Viễn Thông Công ty có cùng Chủ tịch HĐQT

- Chi tiền Ủy thác quản lý vốn

166.699.000.000

- Thu lại tiền Ủy thác quản lý vốn

176.997.997.331

- Thu lợi tức ủy thác

16.069.650.845

3.2 Số dư tại ngày kết thúc niên độ :**Mối quan hệ****Số tiền****a. Phải thu**

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Lữ hành Cuộc sống Việt (Vietlife Travel)

Công ty con

15.725.000

Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn

Cổ đông lớn

Công ty Cổ phần Giải pháp thanh toán Điện lực và Viễn Thông

Công ty có cùng Chủ tịch HĐQT

0

b. Phải trả

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Lữ hành Cuộc sống Việt (Vietlife Travel)

Công ty con

677.224.000

Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn

Cổ đông lớn

100.000.000.000

Công ty Cổ phần Giải pháp thanh toán Điện lực và Viễn Thông

Công ty có cùng Chủ tịch HĐQT

6.892.614.114

3.3 Giao dịch với các bên liên quan khác :**Số tiền**

- Thu nhập của HĐQT và Ban Tổng Giám Đốc

926.666.617

4. Thông tin về Báo cáo bộ phận

4.1 Báo cáo bộ phận theo các đơn vị dịch vụ và lĩnh vực kinh doanh :

Khoản mục	Kinh doanh Bất động sản	Kinh doanh khách sạn, dịch vụ	Kinh doanh thương mại	Kinh doanh dịch vụ khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần					0
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	(358.729.956)	21.246.319.622	101.206.399.700	3.108.635.362	125.202.624.728
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác					0
Cộng	(358.729.956)	21.246.319.622	101.206.399.700	3.108.635.362	125.202.624.728
Giá vốn					
Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ ra bên ngoài	359.995.147	16.966.796.849	100.387.198.400	204.660.732	117.918.651.128
Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ cung cấp giữa các bộ phận					0
Cộng	359.995.147	16.966.796.849	100.387.198.400	204.660.732	117.918.651.128
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế	(718.725.103)	4.279.522.773	819.201.300	2.903.974.630	7.283.973.600
Doanh thu hoạt động tài chính					48.107.199.972
Chi phí tài chính					27.711.414.038
Chi phí bán hàng					1.112.501.638
Chi phí quản lý doanh nghiệp					12.772.964.864
Thu nhập khác					424.977.032
Chi phí khác					59.013.784
Chi phí thuế TNDN hiện hành					3.600.886.725
Tổng lợi nhuận sau thuế					10.559.369.555
Tổng chi phí mua tài sản					0
Tài sản bộ phận	620.658.568.687	23.193.132.992			643.851.701.679
Tài sản không phân bổ					0
Tổng tài sản	620.658.568.687	23.193.132.992	0	0	643.851.701.679
Nợ phải trả bộ phận trực tiếp					
Nợ phải trả bộ phận phân bổ	260.544.178.306	21.820.018.519	45.368.625.400	197.000.000	327.929.822.225
Nợ phải trả không phân bổ					
Tổng cộng nợ	260.544.178.306	21.820.018.519		197.000.000	327.929.822.225

4.2 Báo cáo bộ phận theo vị trí địa lý

Khoản mục	Thành phố Hồ Chí Minh	Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu	Tổng cộng
Doanh thu thuần			
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	113.375.583.303	11.827.041.425	125.202.624.728
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác			0
Cộng	113.375.583.303	11.827.041.425	125.202.624.728
Giá vốn			
Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ ra bên ngoài	109.610.587.755	8.308.063.373	117.918.651.128
Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ cung cấp giữa các bộ phận			
Cộng	109.610.587.755	8.308.063.373	117.918.651.128
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế	3.764.995.548	3.518.978.052	7.283.973.600
Doanh thu hoạt động tài chính			48.107.199.972
Chi phí tài chính			27.711.414.038
Chi phí bán hàng			1.112.501.638
Chi phí quản lý doanh nghiệp			12.772.964.864
Thu nhập khác			424.977.032
Chi phí khác			59.013.784
Chi phí thuế TNDN hiện hành			3.600.886.725
Tổng lợi nhuận sau thuế			10.559.369.555
Tổng chi phí mua tài sản			
Tài sản bộ phận	629.003.044.676	14.848.657.003	643.851.701.679
Tài sản không phân bổ			
Tổng tài sản	629.003.044.676	14.848.657.003	643.851.701.679
Nợ phải trả bộ phận trực tiếp			
Nợ phải trả bộ phận phân bổ	313.081.165.222	14.848.657.003	327.929.822.225
Nợ phải trả không phân bổ			
Tổng cộng nợ	313.081.165.222	14.848.657.003	327.929.822.225

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 31/12/2016 Công ty không có các khoản nợ ngắn hạn vượt quá tài sản lưu động, hoặc lỗ lũy kế làm âm vốn chủ sở hữu làm ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong 12 tháng kế tiếp.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở Công ty vẫn sẽ tiếp tục hoạt động trong vòng 12 tháng kế tiếp.

6. Những thông tin khác**6.1 Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính**

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Ngày 31/12/2016	Ngày 31/12/2015	Ngày 31/12/2016	Ngày 31/12/2015
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.470.718.836	20.464.259.007	5.470.718.836	20.464.259.007
Phải thu khách hàng	8.574.418.420	116.553.926.506	8.574.418.420	116.553.926.506
Phải thu khác	172.655.035.348	209.118.344.807	172.655.035.348	209.118.344.807
Dự phòng	(773.178.349)	(773.178.349)	(773.178.349)	(773.178.349)
Các khoản cho vay	0	0	0	0
Đầu tư ngắn hạn	287.865.900.000	300.663.054.440	287.865.900.000	300.663.054.440
Đầu dài ngắn hạn				
Cộng	468.322.175.419	625.562.147.404	468.322.175.419	625.562.147.404
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	143.165.900.000	253.000.000.000	143.165.900.000	253.000.000.000
Phải trả cho người bán	50.532.597.062	118.844.722.622	50.532.597.062	118.844.722.622
Các khoản phải trả khác	124.361.331.620	125.527.700.714	124.361.331.620	125.527.700.714
Chi phí phải trả	304.200.000	257.066.665	304.200.000	257.066.665
Cộng	318.364.028.682	497.629.490.001	318.364.028.682	497.629.490.001

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý: giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá lại vào ngày 31/12/2016. Tuy nhiên Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng không có sự chênh lệch trọng yếu về giá trị ghi sổ với giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

6.2 Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính**a. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong 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 các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng).

b. Phải thu khách hàng

Công ty được thành lập dưới hình thức Công ty cổ phần kinh doanh đa ngành nghề. Công ty áp dụng hình thức thu tiền ứng trước theo Hợp đồng hoặc chỉ giao dịch với những khách hàng truyền thống và uy tín để giảm thiểu rủi ro đối với khoản mục phải thu khách hàng.

c. Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

d. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Ban giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Phần lớn phát sinh nghĩa vụ phải trả của Công ty đều được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi và các khoản phải thu và tài sản có kỳ hạn ngắn hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro thanh khoản đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính là thấp.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban giám đốc cho là đủ đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	<i>Từ 1 năm trở xuống</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Cộng</i>
Tại ngày 31/12/2015			
Vay và nợ	143.165.900.000	0	143.165.900.000
Phải trả cho người bán	50.532.597.062		50.532.597.062
Phải trả khác và các khoản trích trước	124.481.031.620	184.500.000	124.665.531.620
Cộng	318.179.528.682	184.500.000	318.364.028.682
Tại ngày 31/12/2014			
Vay và nợ	253.000.000.000	0	253.000.000.000
Phải trả cho người bán	118.844.722.622		118.844.722.622
Phải trả khác và các khoản trích trước	125.480.267.379	304.500.000	125.784.767.379
Cộng	497.324.990.001	304.500.000	497.629.490.001

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.

e. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng lưu chuyển tiền tệ trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có 4 loại rủi ro: rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích về độ nhạy dưới đây được trình bày trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

f. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng lưu chuyển tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với Đô la Mỹ).

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng đơn vị tiền tệ khác với Đô la Mỹ. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái của Công ty là không đáng kể.

g. Độ nhạy đối với ngoại tệ

Trong năm 2016, tỷ giá hối đoái của đồng Việt Nam và các ngoại tệ khác so với đồng Đô la Mỹ không có sự biến động lớn, khối lượng giao dịch có giá trị lớn nhưng ổn định nên Công ty không phân tích chỉ tiêu này.

h. Rủi ro về lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, vay và nợ.

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 và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình. Ban Giám đốc Công ty đánh giá rủi ro lãi suất là không đáng kể do Công ty tiếp cận được nguồn vốn vay có lãi suất ổn định từ các ngân hàng có uy tín.

i. Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Vấn đề này không ảnh hưởng đến báo cáo tài chính của Công ty.

6.3 Những thông tin khác

a. Thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh

Trong năm 2016, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty là 125.202.624.728 VND.

Giá của hàng hóa và dịch vụ theo mặt bằng giá chung trên thị trường nên không cần phải tính chênh lệch giữa giá của Công ty cung cấp và giá thị trường.

b. Thông tin về thay đổi các chính sách kế toán

Không có thông tin về thay đổi các chính sách kế toán ảnh hưởng đến việc lập Báo cáo tài chính năm 2016.

7. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 là số liệu đã được kiểm toán theo Báo cáo kiểm toán ngày 15/04/2016. Số liệu này được phân loại lại, chuyển khoản mục Phải thu về cho vay ngắn hạn (Mã số 135) thành Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Mã số 123) để phù hợp với bản chất của nghiệp vụ.

Chi tiêu	Mã số	Số cuối năm 2015	Số đầu năm 2016	Chênh lệch
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	100.663.054.440	300.663.054.440	200.000.000.000
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	200.000.000.000	0	(200.000.000.000)

TP. HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc





NGUYỄN NGỌC HÂN

NGUYỄN NGỌC HÂN

PHÙNG HOÀI NGỌC