

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI-DỊCH VỤ ĐIỆN LỰC
MST: 0305128163
Địa chỉ: 04 Nguyễn Siêu-P.Bến Nghé-Q.1-TP.HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho quý 4/2016 kết thúc ngày 31/12/2016



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		402,877,773,100	572,105,444,256
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	03	8,567,317,866	23,097,619,030
111	Tiền		4,617,317,866	19,097,619,030
112	Các khoản tương đương tiền		3,950,000,000	4,000,000,000
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	144,700,000,000	100,663,054,440
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		144,700,000,000	100,663,054,440
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		169,559,035,647	370,802,734,693
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	10,717,323,591	119,257,559,906
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	6,465,635,964	5,226,600,002
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	146,839,600,000	200,000,000,000
136	Phải thu ngắn hạn khác	08	6,309,654,441	47,091,753,134
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(773,178,349)	(773,178,349)
140	Hàng tồn kho	10	77,187,924,299	76,192,134,372
141	Hàng tồn kho		77,187,924,299	76,192,134,372
150	Tài sản ngắn hạn khác		2,863,495,288	1,349,901,721
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	15	120,719,447	125,128,641
152	Thuế GTGT được khấu trừ		1,755,919,230	208,392,047
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	986,856,611	1,016,381,033
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		247,809,656,420	240,009,759,865
210	Các khoản phải thu dài hạn		167,106,094,497	163,105,413,421
216	Phải thu dài hạn khác	08	167,106,094,497	163,105,413,421
220	Tài sản cố định		16,821,001,464	18,090,429,988
221	Tài sản cố định hữu hình	12	16,821,001,464	18,090,429,988
222	Nguyên giá		33,566,927,719	33,566,927,719
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(16,745,926,255)	(15,476,497,731)
227	Tài sản cố định vô hình	13	-	-
228	Nguyên giá		407,000,000	407,100,000
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(407,000,000)	(407,100,000)
230	Bất động sản đầu tư	14	12,619,831,574	12,824,492,306
231	Nguyên giá		13,984,236,454	13,984,236,454
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1,364,404,880)	(1,159,744,148)
240	Tài sản dở dang dài hạn	11	48,008,892,150	42,768,524,554
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		48,008,892,150	42,768,524,554
250	Đầu tư tài chính dài hạn	04	3,000,000,000	3,000,000,000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3,000,000,000	3,000,000,000
260	Tài sản dài hạn khác		253,836,735	220,899,596
261	Chi phí trả trước dài hạn	15	253,836,735	220,899,596
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		650,687,429,520	812,115,204,121

JOB
CỔ
CỐ
ĐẦU TƯ
LƯU

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ	328,950,616,036	505,971,720,332
310	Nợ ngắn hạn	328,741,674,446	505,667,220,332
311	Phải trả người bán ngắn hạn	50,290,657,126	119,951,031,530
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	29,882,098	2,190,774,000
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5,223,380,280	3,144,403,766
314	Phải trả người lao động	2,284,124,170	1,311,575,071
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	382,098,648	555,738,027
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	10,394,275,981	2,623,195,344
319	Phải trả ngắn hạn khác	116,971,356,143	122,787,350,262
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	143,165,900,000	253,000,000,000
322	Quỹ khen thưởng phúc lợi	208,941,590	103,152,332
330	Nợ dài hạn	184,500,000	304,500,000
337	Phải trả dài hạn khác	184,500,000	304,500,000
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	321,552,313,484	306,143,483,789
410	Vốn chủ sở hữu	307,844,645,995	306,143,483,789
411	Vốn góp của chủ sở hữu	304,071,610,000	304,071,610,000
414	Vốn khác của chủ sở hữu	1,000,000,000	1,000,000,000
418	Quỹ đầu tư phát triển	2,773,035,995	2,773,035,995
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	13,707,667,489	(1,701,162,206)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	(2,500,069,575)	(3,902,677,314)
421b	LNST chưa phân phối năm nay	16,207,737,064	2,201,515,108
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	650,687,429,520	812,115,204,121

TP Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 01 năm 2017

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Hân



Phùng Hoài Ngọc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4/2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4/2016	Quý 4/2015	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	29,241,508,192	138,028,048,948	180,650,381,758	403,893,467,131
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		505,875,000	-	505,875,000	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		28,735,633,192	138,028,048,948	180,144,506,758	403,893,467,131
11	4. Giá vốn hàng bán	25	23,315,726,452	137,310,610,078	167,941,547,781	450,061,935,356
				-	-	
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5,419,906,740	717,438,870	12,202,958,977	(46,168,468,225)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	29,673,786,120	77,194,591,158	46,692,249,108	73,768,581,918
22	7. Chi phí tài chính	27	4,434,257,542	11,710,322,279	26,693,660,405	2,877,592,799
-	Trong đó: Chi phí lãi vay		3,693,373,957	10,897,092,179	11,455,501,732	1,545,284,475
25	8. Chi phí bán hàng	#REF!	531,896,449	673,037,810	1,411,571,271	1,545,284,475
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	#REF!	6,328,350,646	4,803,093,412	15,695,722,791	13,701,510,848
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		23,799,188,223	60,725,576,527	15,094,253,618	9,475,725,571
			#REF!	-		
31	11. Thu nhập khác	#REF!	270,062,365	180,469,245	511,722,820	267,008,528
32	12. Chi phí khác	#REF!	15,211,900	105,653,222	119,163,118	7,302,192,881
40	13. Lợi nhuận khác		254,850,465	74,816,023	392,559,702	(7,035,184,353)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		24,054,038,688	60,800,392,550	15,486,813,320	2,440,541,218
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	-	67,609,093	60,050,146	239,026,110
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		24,054,038,688	60,732,783,457	15,426,763,174	2,201,515,108

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Hân

TP Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 01 năm 2017

Tổng Giám đốc



Phùng Hoài Ngọc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý 4/2016

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lỗ trước thuế		15,486,813,320	2,440,541,218
02	1. Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1,474,089,256	1,473,571,250
03	2. Các khoản dự phòng		-	191,274,722
04	3. Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		370,215,115	90,981,688
05	4. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(8,172,871,856)	(73,768,581,918)
06	5. Chi phí lãi vay		14,882,016,380	2,786,611,111
07	Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		24,040,262,215	(66,785,601,929)
09	1. Tăng, giảm các khoản phải thu		192,363,733,052	(149,734,743,674)
10	2. Tăng, giảm hàng tồn kho		(995,789,927)	274,815,982,482
11	3. Tăng, giảm các khoản phải trả		(72,242,871,892)	200,879,460,404
12	4. Tăng, giảm chi phí trả trước		(28,527,945)	(40,591,227)
14	5. Tiền lãi vay đã trả		(14,882,016,380)	(26,715,100,002)
15	6. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(146,900,671)
16	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(77,686,500)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		128,254,789,123	232,194,818,883
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(359,614,479)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(300,663,054,440)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		26,663,054,440	21,583,702,310
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		11,085,955,273	5,468,015,898
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(32,950,990,287)	(273,970,950,711)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		533,136,000,000	289,000,000,000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(642,970,100,000)	(236,000,000,000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(23,630,910)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(109,834,100,000)	52,976,369,090
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(14,530,301,164)	11,200,237,262
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		23,097,619,030	11,897,381,768
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>8,567,317,866</u>	<u>23,097,619,030</u>

TP Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 01 năm 2017

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Hân

Tổng Giám đốc



Phùng Hoài Ngọc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4/2016

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 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: Địa chỉ: Số 4 Nguyễn Siêu, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM.

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 31/12/2016 là 304.071.610.000 VND tương đương với 30.407.161 cổ phần. Mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Lĩnh vực kinh doanh

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

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 tư;
- 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.

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 2, TP Vũng tàu	Kinh doanh dịch vụ khách sạn.
Sàn Giao dịch BĐS Ngôi nhà Tương Lai.	Số 25-25A Tăng Bạt Hổ, quận Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư-TM-DV Điện lực-Chi nhánh miền Bắc	Số 89 đường Giang Văn Minh, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

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

2.3 . Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

2.4 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 sử dụng các 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 2015 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.

2.5 . 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 cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và 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 cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

316
TY
HẠN
HƯỚNG
VỤ
LỰ
HỒ

- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

2.11 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu 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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với 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

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
--------------------------	--------

2.12 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu.

a) Đối với BCC 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 hợp nhất của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên 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 BCC chia lợi nhuận sau thuế

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. 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 BCC thông báo từ BCC. 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 BCC với Ngân sách Nhà nước.

2.13 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa 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.

2.14 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.15 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.16 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Tiền lãi cho vay nhận trước của nhiều kỳ kế toán.

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

2.19 . 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 thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

120
NG
PH
THU
CH
N
7.PH

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán 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.

2.20 . Doanh 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 đồng thời 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 bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán Bất động sản.

Doanh thu hoạt động tài chính

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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.21 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.22 . 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 đi vay vốn;
 - Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán 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.

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

2.24 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp Phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới 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 hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.25 . Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Ủy thác đầu tư

Các tài sản đầu tư được ghi nhận và trình bày là các khoản phải thu cho người ủy thác đầu tư trên Bảng cân đối kế toán của Công ty.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	851,831,867	251,094,182
Tiền gửi ngân hàng	3,765,485,999	18,846,524,848
Các khoản tương đương tiền	3,950,000,000	4,000,000,000
	8,567,317,866	23,097,619,030

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	663,054,440	663,054,440
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 4				
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn(*)	100,000,000,000	100,000,000,000	100,000,000,000	100,000,000,000
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh(*)	44,700,000,000	44,700,000,000	-	-
	144,700,000,000	144,700,000,000	100,663,054,440	100,663,054,440

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31/12/2016 đang được đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đông Sài Gòn (chỉ tiết tại thuyết minh số 16)

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào đơn vị khác	3,000,000,000	-	3,000,000,000	-
- 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	-

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Nơi thành lập và hoạt động
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện lực Việt Nam	0.17	0.17	Số 18 Trần Nguyễn Hãn, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội
			Xây dựng và Đầu tư bất động sản

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Concord Indochina Holding Corp (*)	3,716,999,995	113,998,721,320
- Tổng Công ty Điện lực miền Nam - TNHH	3,367,553,500	1,558,341,600
- Công ty CP xây dựng công trình 585	534,620,500	534,620,500
- Ban quản lý dự án lưới điện miền Nam - PC 2	166,128,639	166,128,639
- Công ty TNHH Đầu Tư Nông Nghiệp Thuận Phát		280,652,000
- Công ty TNHH Truyền thông TNS Việt Nam		649,350,000
- Phải thu khách hàng ngắn hạn khác-Văn phòng	111,742,098	296,114,447
- Phải thu khách hàng ngắn hạn khác-KSDL	264,222,103	-
- Phải thu khách hàng ngắn hạn khác-KSVT	226,365,000	
- Phải thu khách hàng ngắn hạn khác-Vietlife	2,329,691,756	1,773,631,400
	10,717,323,591	119,257,559,906

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Tạm ứng chi phí quản lý dự án cho Ban quản lý dự án Điện lực miền Nam - dự án Khu nhà vườn Cồn Khương và dự án khách sạn tỉnh Ninh Thuận	611,748,436	611,748,436
- Tạm ứng chi phí đền bù giải phóng mặt bằng cho Sở Tài chính tỉnh Ninh Thuận để thực hiện dự án xây dựng khách sạn nghỉ dưỡng	4,079,510,199	4,079,510,199
- Tạm ứng chi phí trích đo địa chính 1/500 dự án Khu du lịch tại xã Bài Trường, huyện Phú Quốc cho TT kỹ thuật tài nguyên môi trường Phú Quốc	-	10,299,350
- Tạm ứng 50% chi phí tư vấn lập DADT để xin cấp GCNĐT tại xã Bài Thơm, huyện Phú Quốc cho Công ty Kim Chi Nam	-	-
- Tạm ứng chi phí trích hợp đồng tư vấn lập thủ tục xin trả tiền thuê đất 1 lần tại KSDL Điện lực Vũng Tàu cho Công ty TNHH Thiết kế TM-XD Đất Vàng	500,000,000	-
- Tạm ứng chi phí sửa chữa văn phòng số 04-Nguyễn Siêu cho Công ty TNHH Thiết kế và XD Lê An	28,462,500	-
- Tạm ứng chi phí bàn ghế sửa chữa văn phòng số 04-Nguyễn Siêu cho Công ty TNHH MTV TM DV Trang trí nội thất Đình Công	-	-
- Tạm ứng chi phí tư vấn thiết kế Sửa chữa Khách sạn DL Điện lực cho Công ty TNHH Trúc Phố	88,243,246	-
- Tạm ứng chi phí kiểm định kết cấu Khách sạn DL Điện lực cho TT Nghiên cứu ứng dụng công nghệ	47,850,000	-
- Tạm ứng cho khách hàng khác-Văn phòng Công ty	118,580,788	525,042,017
- Tạm ứng cho khách hàng khác-KSDL	1	-
- Tạm ứng cho khách hàng khác-KSVT	30,000,000	-
- Tạm ứng cho khách hàng khác-Vietlife Travel	961,240,794	
	6,465,635,964	5,226,600,002

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty CP Giải pháp Thanh toán Điện lực và Viễn Thông (*)	146,839,600,000	200,000,000,000
	146,839,600,000	200,000,000,000

(*) Khoản cho vay theo hình thức ủy thác quản lý vốn với mức lãi suất từ 3.09%/10 tháng đến 4,51%/10 tháng theo từng lần giải ngân

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu thuế TNCN của cán bộ công nhân viên	23,775,029	-	11,349,120	-
- Phải thu Công ty Nam Long về dự án khu nhà vườn Côn Khương (tạm ứng chi phí thiết kế kỹ thuật hạ tầng)	628,037,690	-	628,037,690	-
- Lãi dự thu của tiền gửi	-	-	208,333,524	-
- Phải thu về chi hộ cho Công ty TNHH TM - Dịch vụ PTN	1,191,999,745	-	1,191,999,745	-
- Phải thu lệ phí trước bạ các căn hộ tại Chung cư Peridot	-	-	218,071,272	-
- Phải thu về ủy thác đầu tư vào Công ty TNHH Mạnh Điền Phú Quốc(1)	-	-	44,000,000,000	-
- Bùi Đức Bình Dương-Chuyển nhượng CP của ECPay	2,650,000,000	-	-	-
- Phải thu về tạm ứng	1,291,204,366	-	551,052,544	-
- Cầm cố, ký cược ngắn hạn	14,500,000	-	14,000,000	-
- Phải thu khác	510,137,611	-	268,909,239	-
	6,309,654,441	-	47,091,753,134	-
b) Dài hạn				
- Hợp tác xã nuôi trồng thủy sản Hà Quang - Dự án hợp tác đầu tư khu làng nghề, cá cảnh, hoa lan và cây kiểng tại huyện Củ Chi (36,4 ha)	29,308,601,421	-	29,308,601,421	-
- Công ty TNHH Thương mại Địa ốc Hoàng Tâm - Dự án hợp tác đầu tư xây dựng khu dân cư Hoàng Tâm tại xã Lý Văn Lâm, TP Cà Mau	-	-	11,941,300,000	-
- Công ty CP ĐT Xây dựng TM Tiến Hiệp Phát - Dự án hợp tác đầu tư xây khu nhà ở dân cư biệt thự vườn tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi	3,000,000,000	-	3,000,000,000	-

- Hợp tác xã nông nghiệp Bến Thành - Dự án hợp tác đầu tư xây khu nhà ở dân cư biệt thự vườn tại xã Trung An, huyện Cù Chi	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
- Công ty CP Tư vấn Thiết kế Kiến trúc và Xây dựng Đại Sảnh - Dự án hợp tác đầu tư xây khu nhà ở dân cư biệt thự vườn tại xã Tân Thạnh Tây, huyện Cù Chi	750,000,000	-	750,000,000	-
- Phải thu Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Thuận Phát tiền chuyển nhượng vốn đầu tư (2)	120,621,981,076	-	116,600,000,000	-
- Phải thu Ban QL Khu kinh tế Phú Quốc-Ký quỹ dự án tại Xã Bãi Thơm huyện Phú Quốc	11,920,000,000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	505,512,000	-	505,512,000	-
	167,106,094,497	-	163,105,413,421	-

(1) Công ty TNHH Mạnh Điền Phú Quốc đã được UBND tỉnh Kiên Giang chấp thuận là chủ đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp tại khu du lịch Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc. Hội đồng quản trị Công ty đã ủy quyền cho cá nhân thực hiện đầu tư mua lại phần vốn với tỷ lệ kiểm soát 98% tại Công ty TNHH Mạnh Điền Phú Quốc theo Nghị quyết số 70/NQ-PIST-HDQT ngày 05/11/2015.

9 . NỢ XẤU

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay				
- quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	773,178,349	-	773,178,349	-
+ Công ty CP XD Công trình 585	534,620,500	-	534,620,500	-
+ Ban QLDA Đầu tư XD Công trình Điện Nông thôn Cần Thơ	40,586,000	-	40,586,000	-
+ Ban QLDA lưới điện miền Nam	166,128,639	-	166,128,639	-
+ Ban QLDA Đầu tư XD Công trình Giao thông công chánh	6,436,000	-	6,436,000	-
+ Công ty TNHH Trường Thịnh	14,873,218	-	14,873,218	-
+ Công ty Điện lực 2	5,120,780	-	5,120,780	-
+ Đối tượng khác	5,413,212	-	5,413,212	-
	773,178,349	-	773,178,349	-

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	41,089,898	-	40,711,966	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	-	-
Thành phẩm (48 căn hộ và 3 Tầng thương mại chung cư Peridot)	77,146,834,401	-	76,151,422,406	-
	77,187,924,299	-	76,192,134,372	-

(1) Dự án Chung cư cao tầng An Dương Vương Điện lực được phê duyệt theo Nghị Quyết số 106/NQ-PIST-HDQT ngày 27/12/2013 của Hội đồng quản trị với tổng mức đầu tư là 153,505 tỷ VND. Đến thời điểm 31/12/2016, dự án đã hoàn thành quyết toán vốn đầu tư. Tại ngày 31/12/2016, 48 căn hộ của dự án và 3 tầng thương mại đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Đông Sài Gòn

11 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang				
- Dự án khu nhà vườn Côn Khương - TP Cần Thơ	31,182,268,473	31,182,268,473	31,133,987,565	31,133,987,565
- Dự án khu biệt thự, khách sạn nghỉ dưỡng tỉnh Ninh Thuận	4,112,809,960	4,112,809,960	4,003,216,858	4,003,216,858
- Dự án khu du lịch, dịch vụ nghỉ dưỡng Bãi Thơm tại huyện Phú Quốc	645,116,832	645,116,832	202,877,753	202,877,753
- Dự án khu biệt thự làng vườn du lịch sinh thái huyện Cù Chi (13 ha)	4,634,450,910	4,634,450,910	4,179,905,455	4,179,905,455
- Dự án khu làng nghề cá cảnh - hoa lan - cây cảnh (36 ha)	2,988,269,091	2,988,269,091	2,988,269,091	2,988,269,091
- Dự án khách sạn du lịch Điện lực tại TP Đà Lạt	183,523,176	183,523,176	183,523,176	183,523,176
- Dự án Nhà máy điện mặt trời Cam Phước Tây-Nha Trang	118,659,272	118,659,272		
- Sửa chữa văn phòng tại số 04-Nguyễn Siêu	4,067,049,780	4,067,049,780	-	-
- Cải tạo nâng cấp khách sạn du lịch Vũng Tàu	76,744,656	76,744,656	76,744,656	76,744,656
	48,008,892,150	48,008,892,150	42,768,524,554	42,768,524,554

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	25,138,898,618	217,880,627	6,293,608,877	1,916,539,597	33,566,927,719
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	25,138,898,618	217,880,627	6,293,608,877	1,916,539,597	33,566,927,719
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	9,754,695,815	154,821,574	3,684,183,357	1,882,796,985	15,476,497,731
- Khấu hao trong năm	610,374,012	16,457,628	608,854,272	33,742,612	1,269,428,524
Số dư cuối kỳ	10,365,069,827	171,279,202	4,293,037,629	1,916,539,597	16,745,926,255
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	15,384,202,803	63,059,053	2,609,425,520	33,742,612	18,090,429,988
Tại ngày cuối kỳ	14,773,828,791	46,601,425	2,000,571,248	-	16,821,001,464

Trong đó

- Nguyên giá TSCD cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.721.978.325 VND.

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là phần mềm quản lý có nguyên giá là 407100000.000.000 VND, khấu hao lũy kế đến ngày 30/09/2016 là 407.100.000 VND. Giá trị còn lại đến cuối kỳ báo cáo là 0 VND

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2016 đang cho thuê bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại nhà số 25-25A đường Tăng Bạt Hổ, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh có nguyên giá 13.984.236.454 VND và giá trị hao mòn lũy kế 1.364.404.880 VND. Giá trị còn lại tại thời điểm 30/09/2016 là 12.619.831.574 VND.

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	120,719,447	125,128,641
	<u>120,719,447</u>	<u>125,128,641</u>
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	253,836,735	220,899,596
	<u>253,836,735</u>	<u>220,899,596</u>

16. VAY NGẮN HẠN

	01/01/2016		Trong kỳ		31/12/2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Sài Gòn						
- (1)	200,000,000,000	200,000,000,000	376,636,000,000	433,470,100,000	143,165,900,000	143,165,900,000
Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư						
- Thái Sơn (2)	53,000,000,000	53,000,000,000	-	53,000,000,000	-	-
Công ty CP Đầu tư-Nông nghiệp						
- Thuận Phát	-	-	156,500,000,000	156,500,000,000	-	-
	253,000,000,000	253,000,000,000	533,136,000,000	642,970,100,000	143,165,900,000	143,165,900,000

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

(1) Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2015/7190732/HĐTD ngày 28/9/2015 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 thấu vay: theo từng giấy nhận nợ;

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;

b) Các khoản vay và nợ thuế tài chính đối với các bên liên quan

	31/12/2016		01/01/2016	
	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
Mối quan hệ				
Vay				
- Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn	-	4,093,777,778	53,000,000,000	193,333,333
	-	4,093,777,778	53,000,000,000	193,333,333

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	208,392,047	828,003,127	6,002,218,786	5,174,439,957	1,755,919,230	1,691,187,720
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,014,325,945	149,026,110			948,271,206	60,050,146
- Thuế thu nhập cá nhân	2,055,088	94,937,830			38,585,405	3,762,324
- Thuế môn bài	-	-			-	-
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	2,061,432,908	1,589,171,390	182,224,208	-	3,468,380,090
	1,224,773,080	3,133,399,975	7,591,390,176	5,356,664,165	2,742,775,841	5,223,380,280

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.

18 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - Công ty TNHH	3,273,463,293	3,273,463,293	5,728,560,764	5,728,560,764
- Phải trả Now Rich Investment Ltd tiền mua thép và phân bón	44,507,728,400	44,507,728,400	112,201,786,800	112,201,786,800
- Công ty XD Lê An chỉ phí sửa chữa VP hạng mục xây dựng	100,000,000	100,000,000	-	-
- Phải trả nhà cung cấp khác-Vietlife	667,388,063	667,388,063	1,046,308,908	1,046,308,908
- Phải trả nhà cung cấp khác-Văn phòng Công ty	1,244,102,471	1,244,102,471	368,898,342	368,898,342
- Phải trả nhà cung cấp khác-KSDL	132,500,002	132,500,002	33,814,000	33,814,000
- Phải trả nhà cung cấp khác-KSVT	365,474,897	365,474,897	571,662,716	571,662,716
	50,290,657,126	50,290,657,126	119,951,031,530	119,951,031,530

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	-	257,066,665
- Chi phí phải trả khác	382,098,648	298,671,362
	382,098,648	555,738,027

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Lãi cho vay nhận trước	10,394,275,981	2,623,195,344
- Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản	-	-
	10,394,275,981	2,623,195,344

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	8,082,620	5,407,980
- Bảo hiểm xã hội	9,307,483	9,307,483
- Cổ tức phải trả cổ đông do sáp nhập Công ty CP Xây lắp điện	334,556,200	334,556,200
- Cổ tức năm 2010 còn phải trả	500,569,378	503,161,378
- Tạm giữ 2% phí bảo trì căn hộ Peridot do khách hàng nộp	924,595,915	973,117,664
- Cổ đông góp vốn đợt 3 và đợt 4 (1)	4,820,037,600	4,820,037,600
- Phải trả Công ty Tài chính CP Điện Lực tiền lãi phát hành trái phiếu	9,000,000,000	15,300,000,000
- Phải trả tiền khách hàng ký quỹ thuê mặt bằng	209,000,000	113,800,000
- Hợp tác đầu tư với Công ty CP Giải pháp đầu tư Thái Sơn(2)	100,000,000,000	100,000,000,000
- Phải trả Công ty TNHH Mạnh Điện Phú Quốc-tạm ứng chi phí tư vấn	300,000,000	-
- Lãi vay phải trả Công ty CP Giải pháp đầu tư Thái Sơn	-	193,333,333
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	865,206,947	534,628,624
	116,971,356,143	122,787,350,262

b) Dài hạn

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		
+ <i>Nhận đặt cọc cho thuê sàn thương mại tại chung cư Peridot, An Dương Vương, quận 8 - Hợp tác xã Hà Quang</i>	-	120,000,000
+ <i>Nhận đặt cọc tiền thuê nhà 25-25A Tăng Bạt Hổ, quận Bình Thạnh</i>	87,000,000	87,000,000
	<u>87,000,000</u>	<u>207,000,000</u>

(1) Khoản vốn góp của cổ đông hiện không được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận tăng vốn điều lệ số tiền: 4.820.037.600 VND. Trong đó:

- Khoản vốn góp do Tổng Công ty Điện lực Miền Nam (EVN SPC) đánh giá lại 2 khách sạn là: 4.004.897.600 VND. Công ty đã có Công văn đề nghị EVN SPC điều chỉnh lại số tiền góp vốn trên. Hiện EVN SPC đang chờ ý kiến trả lời của Tập đoàn Điện lực Việt Nam.

- Khoản tiền do cổ đông góp vốn trễ hạn theo thông báo đợt 3 và đợt 4 là: 815.140.000 VND, Công ty đang lên kế hoạch hoàn trả cho các cổ đông.

(2) Khoản hợp tác kinh doanh ủy thác đầu tư vốn theo Hợp đồng hợp tác số 06/HĐHTĐT/TIS-PIST ngày 19/10/2015, hiệu quả kinh doanh sẽ được xác định trên khoản lợi nhuận thu được từ hoạt động ủy thác quản lý vốn cho ECPay sau khi trừ đi các khoản chi phí liên quan..

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	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	304,071,610,000	1,000,000,000	2,773,035,995	(3,902,677,314)	303,941,968,681
Lợi nhuận đơn vị chuyển về	-	-	-	-	-
Lãi trong năm	-	-	-	2,201,515,108	2,201,515,108
Số dư cuối kỳ trước	304,071,610,000	1,000,000,000	2,773,035,995	(1,701,162,206)	306,143,483,789
Số dư đầu năm nay	304,071,610,000	1,000,000,000	2,773,035,995	(1,701,162,206)	306,143,483,789
Lãi trong kỳ	-	-	-	15,426,763,174	15,426,763,174
Điều chỉnh khoản thuế phải nộp các năm tr	-	-	-	(17,933,479)	(17,933,479)
Số dư cuối năm nay	304,071,610,000	1,000,000,000	2,773,035,995	13,707,667,489	321,552,313,484

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
Vốn góp của Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn	92,120,640,000	30	92,120,640,000	30
Vốn góp của đối tượng khác	211,950,970,000	70	211,950,970,000	70
	304,071,610,000	100	304,071,610,000	100

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Quý 4/2016	Quý 4/2015
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	304,071,610,000	304,071,610,000
- Vốn góp cuối kỳ	304,071,610,000	304,071,610,000
d) Cổ phiếu	31/12/2016	01/01/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	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 đồng/cổ phần.		
f) Các quỹ của công ty	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	2,773,035,995	2,773,035,995
	2,773,035,995	2,773,035,995
23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN		
a) Ngoại tệ các loại	31/12/2016	01/01/2016
- Đô la Mỹ (USD)	1,497.00	200,4
b) Nợ khó đòi đã xử lý	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- 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 XD 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
	105,222,249	105,222,249
24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ lữ hành, vé máy bay	54,431,361,429	38,907,233,554
Doanh thu dịch vụ nhà hàng, khách sạn	24,318,802,858	32,004,135,042
Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	147,145,044	217,791,306,997
Doanh thu hợp đồng mua bán hàng hóa (sắt thép và phân bón)	101,206,399,700	113,276,574,600
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	546,672,727	1,914,216,938
	180,650,381,758	403,893,467,131

(*) Chi tiết doanh thu kinh doanh bất động sản trong năm	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
- Chuyển nhượng dự án 16 - Âu Cơ (diện tích: 3.304 m2)	-	217,000,000,000
- Chuyển nhượng căn hộ Peridot (thu tiền đợt cuối)	147,145,044	791,306,997
	147,145,044	217,791,306,997

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ lữ hành, vé máy bay	50,316,603,581	36,426,675,940
Giá vốn dịch vụ nhà hàng, khách sạn	17,636,298,002	23,675,967,176
Giá vốn kinh doanh bất động sản (*)	155,334,415	276,586,343,018
Giá vốn hợp đồng mua bán hàng hóa (sắt thép và phân bón)	100,572,470,348	112,059,134,294
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	204,660,732	1,313,814,928
Hoàn nhập giá vốn căn hộ 6.05 CC Peridot do khách hàng hoàn trả	(943,819,297)	-
	167,941,547,781	450,061,935,356

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi	5,259,788,439	1,388,584,532
Lãi hợp đồng ủy thác quản lý vốn	16,250,779,887	1,929,997,386
Lợi nhuận từ chuyển nhượng vốn	24,406,222,222	70,450,000,000
Lãi chênh lệch tỷ giá do xác định lại tỷ giá khoản đã trả nhà cung cấp	775,458,560	-
	46,692,249,108	73,768,581,918

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền vay	14,882,016,380	-
Lỗ do chuyển nhượng vốn đầu tư vào dự án Khu dân cư Hoàng Tâm-Cà Mau	6,941,300,000	-
Phân chia lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	3,465,296,702	98,805,555
Phí ngân hàng liên quan đến L/C thanh toán công nợ nước ngoài	259,373,648	-
Lỗ do xác định lại tỷ giá ngoại tệ công nợ đã thực hiện	1,145,673,675	-
	26,693,660,405	98,805,555

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Hân

TP Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 01 năm 2017

Tổng Giám đốc



Phùng Hoài Ngọc