

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC SÀI GÒN VINA**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho giai đoạn từ ngày 16/11/2007 đến 31/12/2008**

---

**Hà Nội, tháng 02 năm 2009**

**MỤC LỤC**

	<b><u>Trang</u></b>
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 22

## **BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho giai đoạn từ ngày 16/11/2007 đến ngày 31/12/2008.

### **THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là một công ty cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 ngày 16/11/2007 của Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần 1 ngày 11/07/2008.

Trụ sở chính của Công ty tại 8 - 8 Bis Hàm Tử, Phường 1, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài trụ sở chính, Công ty còn thành lập Văn phòng đại diện và Chi nhánh để thực hiện kinh doanh dịch vụ quảng cáo, môi giới, định giá và sàn giao dịch bất động sản. Văn phòng đại diện và Chi nhánh đều đặt tại 202<sup>a</sup> Lý Chính Thắng, Phường 9, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

### **HOẠT ĐỘNG CHÍNH**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản;
- Tư vấn xây dựng, quản lý dự án, thiết kế các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Sản xuất và kinh doanh các thiết bị điện;
- Khai thác quặng kim loại; và
- Kinh doanh máy móc thiết bị, phụ tùng máy xây dựng, nông nghiệp và khai khoáng.

### **TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH, KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2008, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn hoạt động từ ngày 16/11/2007 đến ngày 31/12/2008 được trình bày trên Báo cáo tài chính từ trang 7 đến trang 22 kèm theo.

### **CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Ngoài sự kiện như đã trình bày tại Thuyết minh 6.2 “Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán”, Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng: Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho giai đoạn hoạt động từ ngày 16/11/2007 đến ngày 31/12/2008.

## **BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc của Công ty cho giai đoạn hoạt động từ ngày 16/11/2007 đến ngày 31/12/2008 và cho đến ngày lập Báo cáo này bao gồm:

#### **Hội đồng quản trị**

Ông Võ Hữu Thiện	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Hiến	Thành viên
Ông Thái Tín	Thành viên
Ông Nguyễn Thành Mỹ	Thành viên
Ông Nguyễn Mạnh Hùng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/07/2008)
Ông Cao Đạt Khoa	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/07/2008)

#### **Ban Giám đốc**

Ông Nguyễn Quang Hiến	Tổng giám đốc
Ông Võ Đình Quốc	Phó Tổng Giám đốc kinh doanh
Ông Trần Đình Khôi	Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho giai đoạn hoạt động từ ngày 16/11/2007 đến ngày 31/12/2008 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán DTL - Văn phòng Hà Nội, thành viên hãng Horwath International.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ngoài ra, Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

**PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính cho năm tài chính cho giai đoạn hoạt động từ ngày 16/11/2007 đến ngày 31/12/2008 kèm theo. Ngoại trừ vấn đề được nêu trong Báo cáo kiểm toán kèm theo, Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2008, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn hoạt động từ ngày 16/11/2007 đến ngày 31/12/2008, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Công ty,

---

**Nguyễn Quang Hiến**

**Tổng Giám đốc**

*Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2009*

Số. 16 /2009/DTLHN-BCKT

## **BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN**

*V/v: Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 16/11/2007 đến ngày 31/12/2008 của Công ty cổ phần bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina*

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty cổ phần BĐS Điện lực Sài Gòn Vina**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina (sau đây gọi tắt là “Công ty”) bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2008, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn từ ngày 16/11/2007 đến ngày 31/12/2008 và các Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính**

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính này theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam. Trách nhiệm này bao gồm: thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc sai sót; chọn lựa và áp dụng các chính sách kế toán thích hợp; và thực hiện các ước tính kế toán hợp lý đối với từng trường hợp.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Ngoài trừ nội dung được nêu dưới đây, chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kiểm toán Quốc tế được chấp nhận tại Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ yêu cầu đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng liệu Báo cáo tài chính có các sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục để thu thập các bằng chứng kiểm toán liên quan đến số liệu và việc trình bày trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm việc đánh giá rủi ro có thể dẫn đến sai sót trọng yếu trên Báo cáo tài chính do gian lận hoặc sai sót. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro đó, kiểm toán viên xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc Công ty soạn lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính để thiết lập các thủ tục kiểm toán thích hợp trong từng điều kiện cụ thể, nhưng không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về tính hữu hiệu của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính phù hợp của các chính sách kế toán được áp dụng, tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban giám đốc, cũng như đánh giá cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng mà chúng tôi thu thập là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho chúng tôi đưa ra ý kiến kiểm toán.

## BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN (TIẾP)

### *Hạn chế phạm vi kiểm toán*

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 4.6 “Đầu tư dài hạn khác” và 6.2 “Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm”, cuối tháng 2/2009, chủ đầu tư dự án đã giảm giá bán lẻ các căn hộ tương tự mà Công ty đang đầu tư xuống khoảng 40%. Công ty đang trong quá trình thương thảo với các bên có liên quan và chủ đầu tư để điều chỉnh giá các căn hộ mà Công ty đang đầu tư. Vì vậy, không một khoản dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nào được lập cho dự án này. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về tính đúng đắn của khoản mục đầu tư dài hạn và ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính giai đoạn từ ngày 16/11/2007 đến ngày 31/12/2008 của Công ty.

### **Ý kiến**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ những ảnh hưởng của các điều chỉnh cần thiết (nếu có) đến Báo cáo tài chính nếu chúng tôi thu thập được đầy đủ các bằng chứng liên quan đến hạn chế ở trên, Báo cáo tài chính kèm theo, xét trên các khía cạnh trọng yếu, đã phản ánh trung thực hợp lý tình hình tài chính của Công ty cổ phần Bất động sản điện lực Sài Gòn Vina tại ngày 31/12/2008, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn từ ngày 16/11/2007 đến ngày 31/12/2008, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán có liên quan tại Việt Nam.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 4.8.2 “Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu”, đến ngày 31/12/2008, Tập đoàn điện lực Việt Nam đã góp 27 tỷ VND và số vốn góp thiếu so với cam kết là 108 tỷ VND. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, Tập đoàn điện lực Việt Nam chưa có quyết định nào về việc góp số vốn còn thiếu này.

---

**Nguyễn Thành Lâm**

**Giám đốc**

Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0299/KTV

*Thay mặt và đại diện*

**Công ty TNHH Kiểm toán DTL -**

**Văn phòng Hà Nội**

Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2009

---

**Vũ Thanh Hương**

**Kiểm toán viên**

Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0142/KTV

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2008
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>397.241.777.586</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>373.837.555.100</b>
1. Tiền	111		6.946.561.100
2. Các khoản tương đương tiền	112		366.890.994.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>10.743.500.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	4.2	10.743.500.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>7.617.246.866</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		-
2. Trả trước cho người bán	132		19.500.000
3. Các khoản phải thu khác	135	4.3	7.597.746.866
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.043.475.620</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		195.388.056
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.822.097.964
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		25.989.600
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>149.137.433.451</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.774.070.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	218	4.4	1.774.070.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.195.709.707</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.5	2.195.709.707
- Nguyên giá	222		2.509.835.474
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(314.125.767)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		<b>-</b>
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.6</b>	<b>144.997.793.244</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		147.578.753.244
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(2.580.960.000)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>169.860.500</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		169.860.500
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>546.379.211.037</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2008
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.164.623.284</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.164.623.284</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-
2. Phải trả người bán	312		18.239.443
3. Người mua trả tiền trước	313		-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.7	3.109.991.941
5. Phải trả người lao động	315		-
6. Chi phí phải trả	316		-
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319		36.391.900
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>4.8</b>	<b>543.214.587.753</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>543.430.245.972</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		518.258.340.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		25.171.905.972
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>(215.658.219)</b>
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		(215.658.219)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>546.379.211.037</b>

Nguyễn Quang Hiến  
Tổng Giám đốc  
Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2009

Võ Văn Hải  
Kế toán trưởng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho giai đoạn từ ngày 16/11/2007 đến ngày 31/12/2008

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 16/11/2007 đến 31/12/2008
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>		-
2. Các khoản giảm trừ	02		-
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		-
4. Giá vốn hàng bán	11		-
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.1	45.051.047.408
7. Chi phí tài chính	22		2.580.960.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-
8. Chi phí bán hàng	24		26.843.788
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.2	9.238.453.508
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>33.204.790.112</b>
11. Thu nhập khác	31		-
12. Chi phí khác	32		-
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		-
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>33.204.790.112</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.3	8.032.884.140
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>25.171.905.972</b>
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>4.8.4</b>	<b>707</b>

Nguyễn Quang Hiến  
Tổng Giám đốc

Võ Văn Hải  
Kế toán trưởng

Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2009

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****(Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho giai đoạn hoạt động từ ngày 16/11/2007 đến ngày 31/12/2008

Đơn vị tính: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Từ 16/11/2007 đến 31/12/2008</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	33.204.790.112
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		
- Khấu hao tài sản cố định	02	314.125.767
- Các khoản dự phòng	03	2.580.960.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-
- (Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(45.051.047.408)
- Chi phí lãi vay	06	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD</b>	<b>08</b>	<b>(8.951.171.529)</b>
- Giảm/(Tăng) các khoản phải thu	09	(14.239.404.430)
- (Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10	-
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	124.194.072
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(365.248.556)
- Lãi tiền vay đã trả	13	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(4.992.454.928)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(215.658.219)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(28.639.743.590)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>		
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(2.509.835.474)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(158.322.253.244)
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	45.051.047.408
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(115.781.041.310)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của CSH	31	518.258.340.000
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>518.258.340.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>373.837.555.100</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>-</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>373.837.555.100</b>

Nguyễn Quang Hiền

Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2009

Võ Văn Hải

Kế toán trưởng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là một công ty cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103008459 ngày 16/11/2007 của Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần 1 ngày 11/07/2008.

Trụ sở chính của Công ty tại 8 - 8 Bis Hàm Tử, Phường 1, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài trụ sở chính, Công ty còn thành lập Văn phòng đại diện và Chi nhánh để thực hiện kinh doanh dịch vụ quảng cáo, môi giới, định giá và sàn giao dịch bất động sản. Văn phòng đại diện và Chi nhánh đều đặt tại 202<sup>a</sup> Lý Chính Thắng, Phường 9, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Theo GCNĐKKD điều chỉnh, Công ty có vốn điều lệ là 1.500.000.000.000 VND, chia thành 150.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Tuy nhiên tại ngày 31/12/2008, các cổ đông của Công ty mới góp được 518.258.340.000 VND, tương đương với 51.825.834 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 là 49 người.

**1.2. Hoạt động sản xuất kinh doanh chính**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản;
- Tư vấn xây dựng, quản lý dự án, thiết kế các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Sản xuất và kinh doanh các thiết bị điện;
- Khai thác quặng kim loại; và
- Kinh doanh máy móc thiết bị, phụ tùng máy xây dựng, nông nghiệp và khai khoáng.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN****2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

**2.2 Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Đây là giai đoạn hoạt động đầu tiên nên kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 16/11/2007 và kết thúc vào ngày 31/12/2008.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

**3.1 Áp dụng các Chuẩn mực kế toán**

Trong kỳ, Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính.

**3.2 Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn 3 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

**3.4 Các khoản đầu tư chứng khoán**

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản chứng khoán đầu tư.

Sau đó, các khoản đầu tư chứng khoán sẽ được xác định theo nguyên tắc nguyên giá trừ đi khoản dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán và tài chính hiện hành. Theo đó, Công ty chỉ trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá trị thị trường (hoặc giá trị thị trường ước tính) tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Không có một khoản dự phòng nào được lập cho các khoản đầu tư chứng khoán hạn chế chuyển nhượng.

**3.5 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các tài sản cố định cụ thể như sau:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.5 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn (Tiếp)**

<b>Nhóm tài sản cố định</b>	<b>Thời gian sử dụng (năm)</b>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5

**3.6 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu hoạt động tài chính gồm lãi tiền gửi ngân hàng và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi ngân hàng, tiền gửi có kỳ hạn và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ của các ngân hàng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**3.7 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế của Công ty có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã được Đại hội Đồng Cổ Đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam. Cổ tức giữa kỳ được công bố và chi trả dựa trên số ước tính về lợi nhuận trong năm sau khi được Hội đồng Quản trị phê chuẩn. Cổ tức cuối kỳ được công bố và chi trả trong năm kế tiếp khi được cổ đông phê duyệt trong Đại hội Đồng Cổ Đông hàng năm.

**3.8 Trích lập các quỹ**

Trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam sau khi được Hội đồng Quản trị phê chuẩn. Ngoài ra, theo Điều lệ của Công ty, hàng năm Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

**3.9 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế trong kỳ của các cổ đông của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.10 Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả năm hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 28% trên thu nhập chịu thuế.

Với số lao động sử dụng bình quân trong quý IV năm 2008 không quá 300 người, Công ty đáp ứng được tiêu chuẩn phân loại doanh nghiệp nhỏ để được hưởng ưu đãi giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của quý 4 năm 2008 và năm 2009 phù hợp với Thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009 hướng dẫn thực hiện giảm, gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo Nghị quyết số 30/2008/NQ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế thu nhập doanh nghiệp. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**Các loại thuế khác**

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>Tại ngày</b> <b>31/12/2008</b> <b>VND</b>
Tiền mặt	48.997.306
Tiền gửi ngân hàng	6.897.563.794
- Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh HCM	983.718
- Ngân hàng TMCP An Bình	6.263.790.687
- Ngân hàng NN&PTNT Bình Thạnh	632.789.389
Các khoản tương đương tiền (*)	366.890.994.000

**Cộng** **373.837.555.100**

(\*): Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn nhưng có tính thanh khoản cao trong việc dễ dàng chuyển đổi các khoản này thành tiền với ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này. Chi tiết cụ thể như sau:

	<b>Tại ngày</b> <b>31/12/2008</b> <b>VND</b>
- Ngân hàng TMCP An Bình	64.420.000.000
- Ngân hàng NN&PTNT Bình Thạnh - PGD Bình Hòa	30.000.000.000
- Ngân hàng NN&PTNT Bình Thạnh - PGD Thị Nghè	10.000.000.000
- Ngân hàng NN&PTNT 8 PGD Chánh Hưng	27.470.994.000
- Ngân hàng NN&PTNT - Chi nhánh Lý Thường Kiệt	50.000.000.000
- Ngân hàng NN&PTNT - Chi nhánh Nam Hoa	164.000.000.000
- Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh HCM	21.000.000.000

**Cộng** **366.890.994.000**

**4.2 Đầu tư ngắn hạn**

Đây là các khoản Công ty đầu tư mua một số lô đất (bất động sản) với mục đích chờ tăng giá để bán. Hiện tại Công ty vẫn chưa hoàn thành xong các thủ tục liên quan tới chuyển quyền sử dụng các lô đất này từ người bán sang Công ty. Cụ thể các lô đất đầu tư như sau:

<b>Tên lô đất</b>	<b>Số tiền (VND)</b>
Dự án KDC Thái Sơn 1	5.021.500.000
Dự án Cotec Phú Xuân	1.680.000.000
2 lô đất BE37 và BE38 tại Bình Chánh	4.042.000.000
<b>Cộng</b>	<b>10.743.500.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.3 Các khoản phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2008 VND
Phải thu Dự án 8/8 Bis Hàm Tử	1.347.586.500
Phải thu ngân hàng lãi tiền gửi có kỳ hạn	6.250.160.366
<b>Cộng</b>	<b>7.597.746.866</b>

**4.4 Phải thu dài hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2008 VND
Đặt cọc tiền thuê Văn phòng làm việc tại Lý Chính Thắng	1.764.070.000
Đặt cọc tiền taxi Công ty CP tập đoàn Mai Linh	10.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.774.070.000</b>

**4.5 Tài sản cố định hữu hình**

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, DCQL VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 16/11/2007	-	-	-
Mua sắm mới	1.253.418.254	1.256.417.220	2.509.835.474
XDCB hoàn thành	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Tại ngày 31/12/2008	1.253.418.254	1.256.417.220	2.509.835.474
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 16/11/2007	-	-	-
Trích khấu hao	156.677.280	157.448.487	314.125.767
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Tại ngày 31/12/2008	156.677.280	157.448.487	314.125.767
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 16/11/2007	-	-	-
Tại ngày 31/12/2008	1.096.740.974	1.098.968.733	2.195.709.707

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)****4.6 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2008 VND</b>
<b>Đầu tư cổ phiếu dài hạn</b>	<b>12.625.213.290</b>
Cổ phiếu Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt (i)	9.625.213.290
Đầu tư vốn thành lập Cty CP ĐT & XD Điện Việt Nam (ii)	3.000.000.000
<b>Đầu tư bất động sản dài hạn</b>	<b>134.953.539.954</b>
Đầu tư Dự án Phú Hoàng Anh (iii)	82.934.610.000
Đầu tư góp vốn Dự án Cửa Tiền - Vinh, Nghệ An (iv)	11.069.839.045
Đầu tư vào Dự án Khu chung cư Ngọc Lan (v)	40.949.090.909
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư cổ phiếu dài hạn (i)</b>	<b>(2.580.960.000)</b>
<b>Cộng</b>	<b>144.997.793.244</b>

(i): Công ty có đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt với tư cách là cổ đông chiến lược. Tại ngày 31/12/2008, Công ty đang nắm giữ là 288.690 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ góp 6,4% tổng số vốn góp), trong đó 120.000 cổ phiếu tự do chuyển nhượng, và 168.690 cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng của cổ đông chiến lược. Giá trị ghi sổ của các cổ phiếu này là 33.341 VND/cổ phần. Giá trị thị trường ước tính của cổ phiếu này là 11.833 VND/cổ phiếu. Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán với số tiền 2.580.960.000 VND cho 120.000 cổ phiếu tự do chuyển nhượng và không trích lập dự phòng cho số cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng phù hợp với hướng dẫn của Thông tư 13/2006-TT-BTC ngày 27/02/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc trích lập dự phòng các tổn thất đầu tư tài chính.

(ii): là khoản đầu tư góp vốn theo mệnh giá (10.000 VND/ cổ phiếu) để thành lập Công ty cổ phần Đầu tư & Xây dựng điện Việt Nam, nắm giữ 300.000 Cổ phiếu, chiếm tỷ lệ góp 5% tổng số vốn góp.

(iii): Khoản đầu tư vào Dự án căn hộ cao cấp Phú Hoàng Anh – Giai đoạn 1 tại đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh để mua các căn hộ của dự án này với hai mức giá là 1.900 USD/m<sup>2</sup> và 2.400 USD/m<sup>2</sup>, tùy theo từng loại căn hộ. Tổng giá trị khoản đầu tư theo hợp đồng ký kết là 20.770.000 USD, tính đến ngày 31/12/2008, Công ty mới thanh toán được 25% giá trị hợp đồng tương đương với 82.934.610.000 VND. Cuối tháng 2/2009, chủ đầu tư dự án Phú Hoàng Anh đã điều chỉnh giá bán lẻ các căn hộ này xuống mức 1.250 USD/m<sup>2</sup>. Công ty đang trong quá trình thương thảo với các bên có liên quan và chủ đầu tư để điều chỉnh giá các căn hộ mà Công ty đầu tư vào Dự án này. Do đó, không một khoản dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nào được lập cho dự án này.

(iv): Khoản đầu tư của Công ty cùng với Công ty cổ phần Danatol theo hình thức hợp tác đầu tư để đầu tư khai thác, phân chia lợi nhuận, sản phẩm vào Dự án Khu đô thị mới Cửa Tiền – Vinh Tân – Thành phố Vinh – Nghệ An với tỷ lệ góp vốn là 35%. Dự án này do Công ty cổ phần Danatol là chủ đầu tư. Dự án này đang triển khai và dự kiến sẽ hoàn thành giai đoạn 1 để có sản phẩm bán ra thị trường vào thời điểm cuối năm 2009 và đầu năm 2010. Theo đánh giá của Ban Giám đốc giá trị thị trường của dự án đang cao hơn giá gốc do đó không có khoản dự phòng giảm giá đầu tư nào được trích lập.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.6 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp)**

(v): Khoản đầu tư vào Dự án khu chung cư Ngọc Lan tại phường Phú Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh với Công ty cổ phần hợp tác kinh tế và xuất nhập khẩu Savimex. Hai bên tham gia đầu tư vào dự án này với tư cách là đồng chủ đầu tư có trách nhiệm và quyền lợi ngang nhau và tỷ lệ góp vốn đầu tư là 50%/50%. Dự án đã khởi công trong tháng 1/2009 và dự kiến hoàn thành trong 30 tháng. Theo đánh giá của Ban Giám đốc giá trị thị trường của dự án đang cao hơn giá gốc do đó không có khoản dự phòng giảm giá đầu tư nào được trích lập.

**4.7 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<b>Tại ngày</b> <b>31/12/2008</b> <b>VND</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.040.429.212
Thuế thu nhập cá nhân	69.562.729
<b>Cộng</b>	<b>3.109.991.941</b>

**4.8 Vốn chủ sở hữu**

**4.8.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

<b>Nội dung</b>	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND</b>	<b>Quỹ khen thưởng, phúc lợi VND</b>	<b>Lợi nhuận chưa phân phối VND</b>	<b>Cộng VND</b>
<b>Số dư tại 16/11/07</b>	-	-	-	-
Tăng vốn trong kỳ	518.258.340.000	-	-	518.258.340.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	25.171.905.972	25.171.905.972
Chi trả cổ tức	-	-	-	-
Phân chia các quỹ	-	-	-	-
Giảm khác trong kỳ	-	(215.658.219)	-	(215.658.219)
<b>Số dư tại 31/12/08</b>	<b>518.258.340.000</b>	<b>(215.658.219)</b>	<b>25.171.905.972</b>	<b>543.214.587.753</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.8 Vốn chủ sở hữu (Tiếp)**

**4.8.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Cổ đông	Theo Giấy chứng nhận		Vốn đã góp		
	đăng ký kinh doanh		Tại ngày 31/12/2008		Số còn phải góp
	1000VND	%	1000VND	%	1000VND
<b>Các cổ đông sáng lập</b>					
- Công ty Điện lực TP HCM	135.000.000	9,0	135.000.000	26,0	-
- Tập đoàn Điện lực Việt Nam	135.000.000	9,0	27.000.000	5,2	108.000.000
- Công ty Điện lực 2	37.500.000	2,5	37.500.000	7,2	-
- Công ty ĐT và XD Thanh niên xung phong TP HCM	22.500.000	1,5	22.500.000	4,3	-
<b>Các cổ đông khác</b>	1.170.000.000	78,0	296.258.340	57,2	873.741.660
<b>Cộng</b>	<b>1.500.000.000</b>	<b>100,0</b>	<b>518.258.340</b>	<b>100,0</b>	<b>981.741.660</b>

Đến ngày 31/12/2008, Tập đoàn điện lực Việt Nam trong đó ông Cao Đạt Khoa là đại diện phần vốn góp đã góp 27 tỷ VND và còn thiếu 108 tỷ VND. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, Tập đoàn điện lực Việt Nam chưa thông báo nào về thời gian góp vốn còn thiếu.

Theo Nghị quyết được thông qua tại Đại Hội Đồng cổ đông thường niên năm 2007 ngày 28/07/2008, tại điều 1.9, Đại Hội uỷ quyền cho Hội đồng quản trị quyết định tiến độ góp vốn nhưng không sớm hơn tiến độ đã quy định trước đây (30% tháng 3/2008; 30% tháng 12/2008; 40% tháng 6/2009). Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Hội đồng quản trị chưa có quyết định và thông báo nào về thời gian góp vốn tiếp theo.

**4.8.3 Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2008 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép ban hành	150.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp đủ	
- Cổ phiếu phổ thông	51.825.834
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	
- Cổ phiếu phổ thông	51.825.834
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.8 Vốn chủ sở hữu (Tiếp)**

**4.8.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 16/11/2007 đến 31/12/2008 VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông Bình quân số CP phổ thông đang lưu hành	25.171.905.972 35.625.021
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)</b>	<b>707</b>

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**5.1 Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính là lãi tiền gửi có kỳ hạn và không kỳ hạn

**5.2 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Từ 16/11/2007 đến 31/12/2008 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.957.229.334
Chi phí vật liệu quản lý	310.511.475
Chi phí dụng cụ đồ dùng văn phòng	542.040.361
Chi phí khấu hao TSCĐ	314.125.767
Chi phí bảo dưỡng, sửa chữa tài sản cố định	379.156.337
Thuế và các khoản lệ phí	9.834.001
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.100.391.869
Chi phí khác bằng tiền	1.625.164.364
<b>Cộng</b>	<b>9.238.453.508</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)**

**5.3 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Từ 16/11/2007 đến 31/12/2008 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>33.204.790.112</b>
<b>Trừ: các khoản thu nhập không chịu thuế</b>	-
<b>Cộng: các khoản chi phí không được khấu trừ</b>	<b>137.800.000</b>
<b>Thu nhập chịu thuế trong kỳ</b>	<b>33.342.590.112</b>
Thuế suất 28%	28%
Thuế thu nhập phải trả ước tính	9.335.925.231
Giảm thuế thu nhập doanh nghiệp quý 4/2008 (*)	(1.303.041.091)
Dự phòng thuế (thừa)/ thiếu của năm trước	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>8.032.884.140</b>

(\*): Đây số thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm của Quý 4 năm 2008 theo quy định tại Thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009 hướng dẫn thực hiện giảm, gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo Nghị quyết số 30/2008/NQ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ.

**6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

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

Theo đó, bên liên quan của Công ty là các cổ đông và các thành viên trong Ban lãnh đạo Công ty. Trong kỳ, các nghiệp vụ và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

**Thu nhập của Ban giám đốc, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát**

	Từ 16/11/2007 đến 31/12/2008 VND
Lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của Ban giám đốc	485.304.667
Lương, thưởng và thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	424.060.000
<b>Cộng</b>	<b>909.364.667</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)****6.2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Căn cứ Nghị quyết số 005/NQ-EVNLSG-HĐQT ngày 25/12/2008 và tờ trình ngày 08/01/2009 về việc chi trả tạm ứng cổ tức năm 2008 cho các cổ đông, chủ tịch Hội đồng quản trị đã quyết định thực hiện chi trả cổ tức năm 2008 cho các cổ đông bằng tiền với tỷ lệ chi trả 3% theo mệnh giá cổ phần. Theo đó, số cổ tức năm 2008 sẽ thực hiện chi trả trong năm 2009 là 15.547.750.200 VND.

Khoản đầu tư vào Dự án căn hộ cao cấp Phú Hoàng Anh – Giai đoạn 1 tại đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh để mua các căn hộ của dự án này với hai mức giá là 1.900 USD/m<sup>2</sup> và 2.400 USD/m<sup>2</sup>, tùy theo từng loại căn hộ. Tổng giá trị khoản đầu tư theo hợp đồng ký kết là 20.770.000 USD, tính đến ngày 31/12/2008, Công ty mới thanh toán được 25% giá trị hợp đồng tương đương với 82.934.610.000 VND. Cuối tháng 2/2009, chủ đầu tư dự án Phú Hoàng Anh đã điều chỉnh giá bán lẻ các căn hộ này xuống mức 1.250 USD/m<sup>2</sup>. Công ty đang trong quá trình thương thảo với các bên có liên quan và chủ đầu tư để điều chỉnh giá các căn hộ mà Công ty đầu tư vào Dự án này. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty chưa có được văn bản chính thức xác nhận được điều chỉnh giảm giá. Do đó, không một khoản dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nào được lập cho dự án này.

**6.3 Số liệu so sánh**

Đây là kỳ hoạt động đầu tiên của Công ty nên không có số liệu so sánh.

\*

\*

\*