

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009

Hà Nội, tháng 03 năm 2010

MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN 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 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 26

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009.

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. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh 2 lần như sau:

Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 1	Ngày 11/07/2008
Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 2	Ngày 03/07/2009

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần 2 này, cổ đông là Công ty đầu tư và xây dựng Thanh niên xung phong thành phố Hồ Chí Minh được chuyển thành Công ty dịch vụ công ích Thanh niên xung phong được sáp nhập từ 3 Công ty là: Công ty đầu tư và xây dựng Thanh niên xung phong thành phố Hồ Chí Minh, Công ty sản xuất kinh doanh thương mại và dịch vụ xuất nhập khẩu Thanh niên xung phong thành phố Hồ Chí Minh, và Công ty khai thác chế biến lâm nông sản cung ứng xuất khẩu.

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 sản giao dịch bất động sản. Văn phòng đại diện và Chi nhánh đều đặt tại 202^a 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;
- Sản 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 31/12/2009, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trên Báo cáo tài chính từ trang 7 đến trang 26 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”, Ban 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009.

BÁO CÁO CỦA BAN 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 trong năm 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 Nguyễn Thành Mỹ	Thành viên
Ông Cao Đạt Khoa	Thành viên
Ông Thái Tín	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27/04/2009)
Ông Hồ Quốc Việt	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 27/04/2009)

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Hiến	Tổng giám đốc
Ông Võ Đình Quốc	Phó Tổng Giám đốc kinh doanh (Miễn nhiệm ngày 01/06/2009)
Ông Trần Đình Khôi	Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán DTL - Văn phòng Hà Nội, thành viên hãng Horwath International.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban 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 năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban 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.

Ban 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, Ban 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.

Ban 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 BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009 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 31/12/2009, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009, 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 về kế toán tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Công ty,

(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Quang Hiến
Tổng Giám đốc
Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2010

Số. 004 /2010/DTLHN-BCKT

BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN
V/v: Báo cáo tài chính năm 2009 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 Bất động sản 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 31/12/2009, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban 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 về kế toán tại Việt Nam, và chịu trách nhiệm đối với hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty thấy cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính không có các 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 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 phải tuân thủ các quy tắc đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính của Công ty không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên về rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính một cách 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 hệ thống kiểm soát nội bộ của đơn vị. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các chính sách kế toán đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc 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)

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 31/12/2009, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 “Các khoản đầu tư tài chính dài hạn”, Công ty đã ghi nhận vào lợi nhuận với số tiền là 2 tỷ VND trong năm 2009 từ khoản đầu tư vào Dự án Khu đô thị mới Cửa Tiền – Vinh Tân – Thành phố Vinh – Nghệ An. Mặc dù, khoản lợi nhuận này được xác định một cách hợp lý theo các tài liệu mà Công ty cung cấp, nhưng chỉ lưu ý rằng đây là các số liệu tạm tính và các thông tin tài chính của Dự án chưa được kiểm toán.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 4.11.2 “Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu”, đến ngày 31/12/2009, 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.

(Đã ký, đóng dấu)

(Đã ký)

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 18 tháng 3 năm 2010

Lê Văn Hoài

Kiểm toán viên

Chứng chỉ Kiểm toán viên số Đ 0023/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009 (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		413.199.467.595	391.803.281.995
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	320.096.424.015	373.837.555.100
1. Tiền	111		10.996.424.015	6.946.561.100
2. Các khoản tương đương tiền	112		309.100.000.000	366.890.994.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	-	10.743.500.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	10.743.500.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		85.256.831.774	6.269.660.366
1. Phải thu của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán	132	4.3	81.147.250.716	19.500.000
3. Các khoản phải thu khác	135	4.4	4.109.581.058	6.250.160.366
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.846.211.806	952.566.529
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	195.388.056
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.886.566.106	731.188.873
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	4.5	959.645.700	25.989.600
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		172.650.153.626	154.575.929.042
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.607.811.270	1.347.586.500
1. Phải thu dài hạn khác	218	4.6	1.607.811.270	1.347.586.500
II. Tài sản cố định	220		1.687.470.575	2.195.709.707
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	1.687.470.575	2.195.709.707
- Nguyên giá	222		2.352.219.714	2.509.835.474
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(664.749.139)	(314.125.767)
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	4.8	168.283.530.322	149.088.702.335
1. Đầu tư dài hạn khác	258		170.152.410.322	151.669.662.335
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(1.868.880.000)	(2.580.960.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.071.341.459	1.943.930.500
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		125.582.509	169.860.500
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		945.758.950	1.774.070.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		585.849.621.221	546.379.211.037

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		34.893.305.490	3.164.623.284
I. Nợ ngắn hạn	310		34.893.305.490	3.164.623.284
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312		41.113.843	18.239.443
3. Người mua trả tiền trước	313	4.9	29.564.529.892	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.10	4.935.723.195	3.109.991.941
5. Phải trả người lao động	315		279.853.500	-
6. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319		72.085.060	36.391.900
II. Nợ dài hạn	330		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.11	550.956.315.731	543.214.587.753
I. Vốn chủ sở hữu	410		551.166.067.205	543.430.245.972
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		518.258.340.000	518.258.340.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		1.258.595.298	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		31.649.131.907	25.171.905.972
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		(209.751.474)	(215.658.219)
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		(209.751.474)	(215.658.219)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		585.849.621.221	546.379.211.037

(Đã ký, đóng dấu)

(Đã ký)

Nguyễn Quang Hiến
Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2010

Võ Văn Hải
Kế toán trưởng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2009	Từ 16/11/2007 đến 31/12/2008 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	4.649.642.708	-
2. Các khoản giảm trừ	02	5.1	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	4.649.642.708	-
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	4.160.981.818	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		488.660.890	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	31.025.155.477	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		1.481.078.755	873.062.656
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.4	9.392.047.387	8.392.234.640
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.640.690.225	33.204.790.112
11. Thu nhập khác	31	5.5	8.106.403.817	-
12. Chi phí khác	32		127.735.600	-
13. Lợi nhuận khác	40		7.978.668.217	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		28.619.358.442	33.204.790.112
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.6	4.917.787.009	8.032.884.140
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		23.701.571.433	25.171.905.972
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.11.4	457	707

(Đã ký, đóng dấu)

(Đã ký)

Nguyễn Quang Hiên
Tổng Giám đốc

Võ Văn Hải
Kế toán trưởng

Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2010

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2009	Từ 16/11/2007 đến 31/12/2008 (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	28.619.358.442	33.204.790.112
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	415.707.772	314.125.767
- Các khoản dự phòng	03	(712.080.000)	2.580.960.000
- Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
- (Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(30.162.561.658)	(45.051.047.408)
- Chi phí lãi vay	06	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08	(1.839.575.444)	(8.951.171.529)
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09	(1.861.428.461)	(10.148.495.339)
- (Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10	-	-
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	29.851.324.409	124.194.072
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	239.666.047	(365.248.556)
- Lãi tiền vay đã trả	13	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(3.040.429.212)	(4.992.454.928)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(412.093.255)	(215.658.219)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	22.937.464.084	(24.548.834.499)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(33.004.240)	(2.509.835.474)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ & TSDH khác	22	68.818.181	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(108.129.437.987)	(162.413.162.335)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (i)	26	16.743.500.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	30.219.279.077	45.051.047.408
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(61.130.844.969)	(119.871.950.401)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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 (ii)	36	(15.547.750.200)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(15.547.750.200)	518.258.340.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(53.741.131.085)	373.837.555.100
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	373.837.555.100	-
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	320.096.424.015	373.837.555.100

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)

(i): Thu hồi đầu tư góp vốn bao gồm 10.743.500.000 VND của 4 lô đất và 6 tỷ của dự án Cửa Tiền – Vinh, Nghệ An. Xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.2 “Đầu tư ngắn hạn” và 4.8 “Các khoản đầu tư tài chính dài hạn”.

(ii): Chi tiết tham chiếu Thuyết minh số 4.11 “Vốn chủ sở hữu”.

Trong năm, Công ty có 02 giao dịch sau không bằng tiền và được thực hiện thông qua bù trừ công nợ 3 bên:

- 82.934.610.000 VND Công ty đã góp vốn cho Công ty cổ phần kinh doanh Bất động sản phát triển nhà thành phố (HDReal) được chuyển thành số tiền Công ty đã thanh toán cho Công ty cổ phần Phú Hoàng Anh;
- 8.841.344.200 VND hỗ trợ chi phí của HDReal tương ứng với 04 căn hộ cùng dự án được chuyển thành số tiền Công ty đã thanh toán cho Công ty cổ phần Phú Hoàng Anh.

Chi tiết tham chiếu tại Thuyết minh số 4.8 “Các khoản đầu tư tài chính dài hạn” và 5.5 “Thu nhập khác”.

(Đã ký, đóng dấu)

(Đã ký)

Nguyễn Quang Hiến
Tổng Giám đốc
Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2010

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 số 4103008459 ngày 16/11/2007 của Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh 2 lần như sau:

Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 1	Ngày 11/07/2008
Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 2	Ngày 03/07/2009

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần 2 này, cổ đông là Công ty đầu tư và xây dựng Thanh niên xung phong thành phố Hồ Chí Minh được chuyển thành Công ty dịch vụ công ích Thanh niên xung phong được sáp nhập từ 3 Công ty là: Công ty đầu tư và xây dựng Thanh niên xung phong thành phố Hồ Chí Minh, Công ty sản xuất kinh doanh thương mại và dịch vụ xuất nhập khẩu Thanh niên xung phong thành phố Hồ Chí Minh, và Công ty khai thác chế biến lâm nông sản cung ứng xuất khẩu.

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 31/12/2009, các cổ đông của Công ty mới góp được 518.258.340.000 VND, tương đương với 51.825.834 cổ phần.

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^a Lý Chính Thắng, Phường 9, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

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 KỶ 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.

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)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN (TIẾP)

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.

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 năm, 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.

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

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:

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

3.6 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu dịch vụ bán căn hộ được ghi nhận khi người mua thanh toán đủ giá trị căn hộ theo một tỷ lệ được thỏa thuận trước thời điểm chuyển nhượng phù hợp và Công ty hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai từ Công ty sang người mua căn hộ.

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.

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)

3.9 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 (nếu có).

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 tính thuế trong năm. Thu nhập tính 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 25% trên thu nhập chịu thuế.

Với số lao động sử dụng bình quân trong năm 2009 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 trong 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

	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009
	VND	VND
Tiền mặt	95.809.994	48.997.306
Tiền gửi ngân hàng	10.900.614.021	6.897.563.794
Các khoản tương đương tiền (*)	309.100.000.000	366.890.994.000
Cộng	320.096.424.015	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.

4.2 Đầu tư ngắn hạn

Các khoản Công ty đầu tư mua 4 lô đất (bất động sản) gồm 2 lô đất BE37, BE38 tại Bình Chánh, lô đất KDC Thái Sơn 1 và lô đất Cotex Phú Xuân với mục đích chờ tăng giá để bán từ năm 2008 với tổng số tiền 10.743.500.000 VND. Trong năm 2009, Công ty đã hoàn thành xong các thủ tục liên quan tới chuyển quyền sở hữu các lô đất này từ người bán sang Công ty và bán trong năm.

4.3 Trả trước cho người bán

	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009
	VND	VND
Công ty cổ phần Phú Hoàng Anh (*)	81.109.630.716	-
Các công ty khác	37.620.000	19.500.000
Cộng	81.147.250.716	19.500.000

(*): Bao gồm chủ yếu là khoản Công ty đã ứng trước tiền mua căn hộ cho Công ty cổ phần Phú Hoàng Anh thông qua Biên bản thỏa thuận bù trừ công nợ 3 bên giữa Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina, Công ty cổ phần Phú Hoàng Anh và Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản phát triển nhà thành phố (HDX) – chủ đầu tư dự án căn hộ cao cấp Phú Hoàng Anh trước đây đã hợp tác với Công ty.

Chi tiết tham chiếu tại Thuyết minh số 4.8 “Các khoản đầu tư tài chính dài hạn” và 5.6 “Thu nhập khác” dưới đây.

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)

4.4 Các khoản phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009 (Trình bày lại)
	VND	VND
Phải thu lãi tiền gửi	3.772.837.500	6.250.160.366
Phải thu Công ty chứng khoán FPT	336.743.558	-
Cộng	4.109.581.058	6.250.160.366

4.5 Tài sản ngắn hạn khác

Tài sản ngắn hạn khác chủ yếu là số dư tạm ứng cho các nhân viên của Công ty đi thực hiện dự án 8/8 BIS Hàm Tử như đề cập tại Thuyết minh số 4.6 “Phải thu dài hạn khác” dưới đây.

4.6 Phải thu dài hạn khác

Phải thu dài hạn khác là khoản phải thu dự án 8/8 Bis Hàm Tử. Đây là dự án Tập đoàn Điện lực Việt Nam giao cho Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh phối hợp với Công ty cổ phần Điện lực Sài Gòn Vina để triển khai các thủ tục lập quy hoạch tổng thể khu đất nhà máy chợ Quán 8/8/ BIS Hàm Tử từ tháng 11/2008.

Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh đã ký hợp đồng ủy quyền cho Công ty cổ phần Điện lực Sài Gòn Vina triển khai các thủ tục lập và trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho khu đất 8/8 Bis Hàm Tử này với diện tích khuôn viên khu đất là 41,464 m².

Ngày 01 tháng 02 năm 2010, Công ty đã thực hiện và nhận được Quyết định của Ủy ban nhân dân Quận 5 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu đất trên.

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)

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Công VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2009	1.253.418.254	1.256.417.220	2.509.835.474
Mua sắm mới	-	33.004.240	33.004.240
Thanh lý, nhượng bán	-	(190.620.000)	(190.620.000)
Tại ngày 31/12/2009	1.253.418.254	1.098.801.460	2.352.219.714
HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2009	156.677.280	157.448.487	314.125.767
Trích khấu hao	172.220.604	243.487.168	415.707.772
Thanh lý, nhượng bán	-	(65.084.400)	(65.084.400)
Tại ngày 31/12/2009	328.897.884	335.851.255	664.749.139
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2009	1.096.740.974	1.098.968.733	2.195.709.707
Tại ngày 31/12/2009	924.520.370	762.950.205	1.687.470.575

4.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2009 VND	Tại ngày 01/01/2009 (Trình bày lại) VND
Đầu tư cổ phiếu dài hạn	72.863.690.405	12.625.213.290
Cổ phiếu Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt (i)	9.625.213.290	9.625.213.290
Cty CP ĐT & XD Điện Việt Nam (ii)	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng (iii)	44.365.000.000	-
Đầu tư cổ phiếu SAVIMEX (iv)	15.873.477.115	-
Đầu tư bất động sản dài hạn	97.288.719.917	139.044.449.045
Dự án Phú Hoàng Anh (v)	-	82.934.610.000
Dự án Cửa Tiền - Vinh, Nghệ An (vi)	11.790.492.453	11.069.839.045
Dự án khu chung cư Ngọc Lan (vii)	77.369.453.405	45.040.000.000
Dự án Tân Thịnh Lợi (viii)	8.128.774.059	-
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (i)	(1.868.880.000)	(2.580.960.000)
Cộng	168.283.530.322	149.088.702.335

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 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp)

(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 31/12/2009, Công ty đang nắm giữ 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 17.767 VND/cổ phiếu. Do đó, Công ty đã tiến hành hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán với số tiền 712.080.000 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 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 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): Công ty cam kết để góp vốn với Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng để đầu tư xây dựng nhà máy nhiệt điện Hải Phòng với tổng số cổ phần sẽ mua là 5.000.000 cổ phần tương đương 1% vốn điều lệ được chia thành 2 đợt phát hành và cam kết nắm giữ trong thời hạn 03 năm. Tính đến ngày 31/12/2009, Công ty đã mua 4.000.000 cổ phần tương ứng **44.365.000.000 VND** tương đương 80% số vốn cam kết góp.

(iv): Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 004/NQ-EVNLSG-H ĐQT ngày 22/05/2009,, Công ty có kế hoạch để đầu tư mua khoảng 512.873 cổ phiếu tương đương với 5% vốn điều lệ của Công ty Savimex. Tại ngày 31/12/2009, Công ty đã đầu tư 501.650 cổ phiếu tương ứng **15.873.477.115 VND**. Giá trị ghi sổ của các cổ phiếu này là 31.643 VND/cổ phần, trong khi giá trị thị trường ước tính của cổ phiếu này tại ngày 31/12/2009 là 40.900 VND/cổ phiếu, do đó không có khoản dự phòng giảm giá đầu tư liên quan tới khoản đầu tư này được trích lập.

(v): 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 **90 căn hộ** của dự án này đã được chuyển từ Công ty cổ phần kinh doanh Bất động sản phát triển nhà thành phố (HDReal) sang Công ty cổ phần Phú Hoàng Anh (chủ đầu tư dự án) theo Biên bản thỏa thuận 3 bên ngày 07/04/2009. Theo Biên bản thỏa thuận này, số tiền Công ty đã góp vốn cho Công ty cổ phần kinh doanh Bất động sản phát triển nhà thành phố (HDReal) số tiền **82.934.610.000 VND** được chuyển thành số tiền Công ty đã thanh toán cho Công ty cổ phần Phú Hoàng Anh theo Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai như đã đề cập tại Thuyết minh 4.3 “Trả trước cho người bán” ở trên.

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 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp)

(vi): 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 (các nền đất) 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. Trong năm 2009, Công ty đã nhận được **8 tỷ VND** từ dự án này do Công ty cổ phần Danatol chuyển. Căn cứ vào thông báo của Công ty Cổ phần Danatol và các thông tin khác về Dự án của Công ty, Công ty đã tạm xác định vốn đầu tư thu hồi và lợi nhuận tạm tính đợt 1 tương ứng là **6 tỷ VND và 2 tỷ VND**. Không có một khoản dự phòng giảm giá đầu tư nào được trích cho khoản đầu tư này do Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của Dự án cao hơn giá vốn đầu tư.

(vii): 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. Sau khi dự án hoàn thành, Công ty sẽ được nhận **137 căn hộ**. Tại thời điểm ngày 31/12/2009, Công ty đã hoàn thành việc góp vốn đợt 37 giai đoạn 2 của dự án này với tổng số tiền đã đầu tư là **77.369.453.405 VND**. 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.

(viii): Khoản đầu tư vào Dự án khu chung cư Tân Thịnh Lợi tại Phường 13, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty cổ phần Đầu tư Tân Thịnh Lợi làm chủ đầu tư. Theo Hợp đồng hợp tác này, sau khi dự án đưa vào sử dụng, Công ty sẽ nhận lại **14 căn hộ** với tổng diện tích sàn sử dụng 812 m² tương ứng giá trị 10.150.000.000 VND (12.500.000 VND/m²). Tại thời điểm ngày 31/12/2009, Công ty đã hoàn thành việc góp vốn đợt 3 của dự án này với tổng số tiền là **8.128.774.059 VND**. 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.

4.9 Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 31/12/2009 VND
Ứng trước tiền mua căn hộ khu chung cư Phú Hoàng Anh	3.849.793.890
Ứng trước tiền mua căn hộ khu chung cư Ngọc Lan	16.327.901.002
Ứng trước tiền mua căn hộ khu chung cư Tân Thịnh Lợi	9.386.835.000
Cộng	29.564.529.892

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)

4.10 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2009 VND	Tại ngày 01/01/2009 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.917.787.009	3.040.429.212
Thuế thu nhập cá nhân	17.936.186	69.562.729
Cộng	4.935.723.195	3.109.991.941

4.11 Vốn chủ sở hữu

4.11.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ khen thưởng, phúc VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 16/11/2007	-	-	-	-	-
Tăng vốn trong kỳ	518.258.340.000	-	-	-	518.258.340.000
Lãi trong kỳ	-	-	-	25.171.905.972	25.171.905.972
Giảm khác	-	-	(215.658.219)	-	(215.658.219)
Tại ngày 31/12/2008	518.258.340.000	-	(215.658.219)	25.171.905.972	543.214.587.753
Tại ngày 01/01/2009	518.258.340.000	-	(215.658.219)	25.171.905.972	543.214.587.753
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
Lãi trong năm	-	-	-	23.701.571.433	23.701.571.433
Chi trả cổ tức (*)	-	-	-	(15.547.750.200)	(15.547.750.200)
Phân chia các quỹ (*)	-	1.258.595.298	418.000.000	(1.676.595.298)	-
Giảm khác	-	-	(412.093.255)	-	(412.093.255)
Tại ngày 31/12/2009	518.258.340.000	1.258.595.298	(209.751.474)	31.649.131.907	550.956.315.731

(*): Căn cứ Nghị quyết số 001/NQ-EVNLSG-HĐQT ngày 27/04/2009, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2008 đã quyết định:

- Trích lập Quỹ dự phòng bổ sung vốn điều lệ bằng 5% lợi nhuận sau thuế là 1.258.595.298 VND;
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi là 418.000.000 VND;
- Mức chi trả cổ tức năm 2008 cho các cổ đông bằng tiền với tỷ lệ chi trả 3% theo mệnh giá cổ phần 15.547.750.200 VND. Số cổ tức năm 2008 đã thực hiện hoàn tất việc chi trả trong năm 2009.

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)

4.11 Vốn chủ sở hữu (Tiếp)

4.11.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Cổ đông	Giấy CNĐKKD		Tại ngày 31/12/2009			Tại 01/01/2009
	Số tiền	Tỷ lệ	Số vốn đã góp	Tỷ lệ	Số vốn còn phải góp	Số vốn đã góp
	1000 VND	%	1000 VND	VND	VND	1000 VND
Các cổ đông sáng lập						
Công ty Điện lực TP HCM	135.000.000	9,0	135.000.000	26,0	-	135.000.000
Tập đoàn điện lực Việt Nam	135.000.000	9,0	27.000.000	5,2	108.000.000	27.000.000
Công ty Điện lực 2	37.500.000	2,5	37.500.000	7,2	-	37.500.000
Cty dịch vụ công ích						
Thanh niên xung phong	22.500.000	1,5	22.500.000	4,3	-	22.500.000
Các cổ đông khác	1.170.000.000	78,0	296.258.340	57,2	873.741.660	296.258.340
Cộng	1.500.000.000	100	518.258.340	100	981.741.660	518.258.340

Đến ngày 31/12/2009, 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.

4.11.3 Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	150.000.000	150.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	51.825.834	51.825.834
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	51.825.834	51.825.834
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

4.11.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2009	Từ 16/11/2007 đến 31/12/2008
	VND	VND
LN thuần phân bổ cho các cổ đông phổ thông	23.701.571.433	25.171.905.972
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	51.825.834	35.625.021
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	457	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)

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

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2009
	VND
Doanh thu bán hàng	4.649.642.708
Doanh thu bán đất (*)	4.320.000.000
Doanh thu dịch vụ môi giới bán căn hộ và bán đất	329.642.708
Các khoản giảm trừ doanh thu	-
Doanh thu thuần	4.649.642.708

(*): Doanh thu bán 2 lô đất BE37 và BE38 tại Bình Chánh, Công ty đã hoàn tất các thủ tục liên quan đến chuyển quyền sở hữu từ người bán sang Công ty như đã đề cập tại Thuyết minh số 4.2 “Đầu tư ngắn hạn” ở trên. Hai lô đất KDC Thái Sơn 1 và Cotect Phú Xuân còn lại được chuyển quyền sở hữu trực tiếp từ cá nhân sang người mua và Công ty hưởng phần chênh lệch từ doanh thu dịch vụ bán đất với tổng số tiền là 45.154.545 VND.

5.2 Giá vốn hàng bán

Là toàn bộ các chi phí Công ty đã bỏ ra để mua được 2 lô đất BE37 và BE38 tại Bình Chánh ở trên.

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2009	Từ 16/11/2007
	VND	đến 31/12/2008
	VND	VND
Lãi tiền gửi	27.478.274.487	45.051.047.408
Lợi nhuận tạm chia từ dự án Cửa Tiền (i)	2.000.000.000	-
Cổ tức được chia từ Cty địa ốc Đà Lạt	144.258.393	-
Cổ tức được chia từ Savimex	504.150.000	-
Lãi bán cổ phiếu Savimex (SAV)	92.596.197	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	93.796.400	-
Hoàn nhập khoản dự phòng tài chính (ii)	712.080.000	-
Cộng	31.025.155.477	45.051.047.408

(i): Chi tiết tham chiếu tại Thuyết minh số 4.8 “Các khoản đầu tư tài chính dài hạn” của dự án Cửa Tiền – Vinh, Nghệ An.

(ii): Hoàn nhập khoản dự phòng của 120.000 cổ phiếu chuyển nhượng tự do của Công ty cổ phần Địa ốc Đà Lạt. Xem thuyết minh 4.8 “Các khoản đầu tư tài chính dài hạn” để có thêm thông tin chi tiết.

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)

5.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2009	Từ 16/11/2007 đến 31/12/2008 (Trình bày lại)
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.325.080.120	3.111.010.466
Chi phí vật liệu văn phòng	336.891.983	310.511.475
Chi phí dụng cụ đồ dùng văn phòng	389.113.342	542.040.361
Chi phí khấu hao tài sản	415.707.772	314.125.767
Chi phí bảo dưỡng, sửa chữa tài sản cố định	84.930.250	379.156.337
Thuê và các khoản lệ phí	10.394.500	9.834.001
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.364.918.233	2.100.391.869
Chi phí khác bằng tiền	1.465.011.187	1.625.164.364
Cộng	9.392.047.387	8.392.234.640

5.5 Thu nhập khác

	Năm 2009
	VND
Thu từ bán thanh lý TSCĐ	68.818.181
Thu nhập khác (*)	8.037.585.636
Cộng	8.106.403.817

(*): Thu nhập khác là khoản Công ty cổ phần kinh doanh Bất động sản phát triển nhà thành phố (HDReal) hỗ trợ chi phí cho Công ty để bù đắp 1 phần thiệt hại do Công ty phải chuyển từ hợp đồng góp vốn với HDReal sang Hợp đồng mua bán căn hộ trong tương lai với Công ty cổ phần Phú Hoàng Anh tương ứng chi phí lãi suất ngân hàng. Số tiền hỗ trợ này Công ty sẽ được ký với Công ty cổ phần Phú Hoàng Anh (chủ đầu tư) hợp đồng mua thêm 04 căn hộ cùng dự án với giá mua trước thuế cao nhất 1.200 USD/m² tương ứng với giá trị trước thuế là **8.037.585.636 VND** (8.841.344.200 VND cả thuế). Các bên đã cùng ký Biên bản thỏa thuận 3 bên để cản trừ khoản phải thu HDReal được chuyển thành số tiền Công ty đã thanh toán cho Công ty cổ phần Phú Hoàng Anh theo Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai như đã đề cập tại Thuyết minh 4.3 “Trả trước cho người bán” ở trên.

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)

5.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2009	Từ 16/11/2007 đến 31/12/2008
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	28.619.358.442	33.204.790.112
Trừ: các khoản thu nhập không chịu thuế		
- Cổ tức, lợi nhuận được chia khi đầu tư	(648.408.393)	-
Cộng: các khoản chi phí không được khấu trừ		
- Thù lao thành viên HĐQT và BKS	114.000.000	137.800.000
- Các khoản chi phí không hợp lệ	16.690.000	-
Thu nhập tính thuế trong năm	28.101.640.049	33.342.590.112
Thuế suất	25%	28%
Thuế thu nhập phải trả ước tính	7.025.410.012	9.335.925.231
Giảm thuế TNDN (30%) (*)	(2.107.623.004)	(1.303.041.091)
Dự phòng thuế (thừa)/ thiếu của năm trước	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.917.787.009	8.032.884.140

(*): Đây số thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm của năm 2009 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 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 năm, các nghiệp vụ và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

Tổng thu nhập của các thành viên trong Ban giám đốc, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát bao gồm lương, thưởng, thù lao và các thu nhập khác như sau:

	Năm 2009	Từ 16/11/2007 đến 31/12/2008
	VND	VND
Tổng thu nhập của Ban giám đốc	645.216.000	485.304.667
Tổng thu nhập của HĐQT và BKS	505.000.000	424.060.000
Cộng	1.150.216.000	909.364.667

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 001/NQ-EVNLSG-HĐQT ngày 27/04/2009, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2008 đã thông qua một số chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu của năm 2009, trong đó lợi nhuận trước thuế phân đầu đạt 23,06 tỷ VND và mức chi trả cổ tức kế hoạch dự kiến 5% vốn đầu tư chủ sở hữu. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Hội đồng quản trị chưa có quyết định và thông báo nào về việc chia cổ tức năm 2009 này.

Theo báo cáo tổng kết tình hình hoạt động năm 2009 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2010 trong tháng 1/2010, Công ty có kế hoạch đầu tư tập trung vào các dự án trung và dài hạn với tổng chi phí đầu tư khoảng 1.048.350 triệu VND, trong đó tập trung đầu tư vào dự án 8/8 Bis Hàm Tử lên đến 400 tỷ VND. Để đáp ứng và chủ động nhu cầu vốn đầu tư trên, Công ty sẽ tiếp tục huy động vốn điều lệ, có kế hoạch vay vốn và hợp tác với các nhà đầu tư khác.

Trong tháng 04/2009, Công ty đã thương lượng với Công ty HDREAL chuyển hợp đồng góp vốn sang hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Phú Hoàng Anh tổng số 94 căn hộ. Tại thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty đã bán được 21 căn hộ, còn lại 73 căn hộ đang chờ để bán.

6.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 16/11/2007 đến ngày 31/12/2008 (giai đoạn hoạt động đầu tiên) của Công ty đã được kiểm toán và được phân loại lại phù hợp với mục đích so sánh của Báo cáo tài chính này.

*

*

*