



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015
(đã được kiểm toán)

A member of  International

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

Địa chỉ: Số 4 Nguyễn Siêu, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 41
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện lực (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện lực có tên giao dịch là Power Investment Trade Services Company và tên viết tắt là PIST được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007426 ngày 30 tháng 7 năm 2007 và thay đổi lần thứ 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. Hồ Chí Minh.

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

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

Ông Lã Quang Bình	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 22/04/2015)
Ông Nguyễn Văn Hợp	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 22/04/2015)
Ông Phùng Hoài Ngọc	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 22/04/2015)
Ông Lê Minh Ba	Thành viên	
Ông Hoàng Minh Dũng	Thành viên	
Ông Thái Anh Tuấn	Thành viên	
Ông Nguyễn Phước Đức	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 22/04/2015)

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

Ông Phùng Hoài Ngọc	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 15/09/2015)
Ông Thái Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 15/09/2015)
Ông Đào Nam Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 15/09/2015)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Địa chỉ: Số 4 Nguyễn Siêu, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

TP Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2016

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Phùng Hoài Ngọc

Số: 163 /2016/BC.KTTC-AASC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện lực**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện lực được lập ngày 15 tháng 04 năm 2016, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không. Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện lực tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc báo cáo tài chính về khoản nợ phải thu Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Thuận Phát số tiền 116,6 tỷ VND liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN. Tiến độ thanh toán của khoản nợ phải thu này được chia làm 6 đợt, đợt cuối cùng là quý IV năm 2020 (Thông tin chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 8 bản thuyết minh báo cáo tài chính).

Vấn đề này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần của chúng tôi.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2016

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Giám đốc

Bùi Văn Thảo

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0522-13-002-1

Kiểm toán viên

Ngô Minh Quý

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2013-002-1

T.N.H.H
T
Á
I
C
M
/U
L
U
Đ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		572.105.444.256	406.959.115.529
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	23.097.619.030	11.897.381.768
111	1. Tiền		19.097.619.030	9.395.298.435
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.000.000.000	2.502.083.333
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	100.663.054.440	21.583.702.310
123	0. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		100.663.054.440	21.583.702.310
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		370.802.734.693	21.059.498.556
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	119.257.559.906	2.913.920.578
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	5.226.600.002	16.222.423.119
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	200.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	47.091.753.134	2.505.058.486
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(773.178.349)	(581.903.627)
140	IV. Hàng tồn kho	10	76.192.134.372	351.008.116.854
141	1. Hàng tồn kho		76.192.134.372	351.008.116.854
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.349.901.721	1.410.416.041
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	125.128.641	110.586.806
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		208.392.047	293.590.598
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	1.016.381.033	1.006.238.637
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		240.009.759.865	177.716.482.277
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		163.105.413.421	46.502.413.421
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	163.105.413.421	46.502.413.421
220	II. Tài sản cố định		18.090.429.988	19.316.084.506
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	18.090.429.988	19.309.649.506
222	- Nguyên giá		33.566.927.719	33.523.671.719
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(15.476.497.731)	(14.214.022.213)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	-	6.435.000
228	- Nguyên giá		407.100.000	407.100.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(407.100.000)	(400.665.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	12.824.492.306	13.029.153.038
231	- Nguyên giá		13.984.236.454	13.984.236.454
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1.159.744.148)	(955.083.416)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	42.768.524.554	49.523.981.108
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		42.768.524.554	49.523.981.108
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	3.000.000.000	49.150.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	46.150.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.000.000.000	3.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		220.899.596	194.850.204
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	220.899.596	194.850.204
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		812.115.204.121	584.675.597.806

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		505.971.720.332	280.733.629.125
310	I. Nợ ngắn hạn		505.667.220.332	280.429.129.125
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	119.951.031.530	8.805.253.788
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		2.190.774.000	191.498.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	3.144.403.766	1.906.132.767
314	4. Phải trả người lao động		1.311.575.071	2.147.244.975
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	555.738.027	186.824.732
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.623.195.344	343.238.182
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	122.787.350.262	66.668.097.849
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	253.000.000.000	200.000.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		103.152.332	180.838.832
330	II. Nợ dài hạn		304.500.000	304.500.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	304.500.000	304.500.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		306.143.483.789	303.941.968.681
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	306.143.483.789	303.941.968.681
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		304.071.610.000	304.071.610.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		304.071.610.000	304.071.610.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		1.000.000.000	1.000.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.773.035.995	2.773.035.995
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(1.701.162.206)	(3.902.677.314)
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước</i>		(3.902.677.314)	(4.487.672.792)
421b	<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>		2.201.515.108	584.995.478
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		812.115.204.121	584.675.597.806

Người lập



Nguyễn Ngọc Hân

Kế toán trưởng



Trần Đức Tin

TP Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2016



Tổng Giám đốc

Phùng Hoài Ngọc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2015

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	403.893.467.131	71.038.804.720
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		403.893.467.131	71.038.804.720
11	4. Giá vốn hàng bán	25	450.061.935.356	60.458.831.876
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(46.168.468.225)	10.579.972.844
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	73.768.581.918	467.717.522
22	7. Chi phí tài chính	27	2.877.592.799	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.786.611.111	-
25	8. Chi phí bán hàng	28	1.545.284.475	1.120.234.568
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	13.701.510.848	9.569.177.783
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		9.475.725.571	358.278.015
31	11. Thu nhập khác	30	267.008.528	432.786.760
32	12. Chi phí khác	31	7.302.192.881	59.972.510
40	13. Lợi nhuận khác		(7.035.184.353)	372.814.250
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.440.541.218	731.092.265
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	239.026.110	146.096.787
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>2.201.515.108</u>	<u>584.995.478</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	72	19

Người lập

Nguyễn Ngọc Hân

Kế toán trưởng

Trần Đức Tin

TP Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2016



Phùng Hoài Ngọc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2015

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		2.440.541.218	731.092.265
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.473.571.250	1.670.310.096
03	Các khoản dự phòng		191.274.722	381.984.250
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại		90.981.688	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(73.768.581.918)	(607.039.533)
06	Chi phí lãi vay		2.786.611.111	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(66.785.601.929)	2.176.347.078
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(149.734.743.674)	(1.639.408.951)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		274.815.982.482	10.750.840.457
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		200.879.460.404	14.215.328.937
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(40.591.227)	372.845.262
14	Tiền lãi vay đã trả		(26.715.100.002)	(960.000.000)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(146.900.671)	(645.307.447)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	108.603.579
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(77.686.500)	(499.493.129)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		232.194.818.883	23.879.755.786
	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)	(6.805.591.043)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	175.276.390
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(300.663.054.440)	(50.210.090.960)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		21.583.702.310	29.200.471.983
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.468.015.898	428.635.133
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(273.970.950.711)	(27.211.298.497)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2015

(Theo phương pháp gián tiếp)

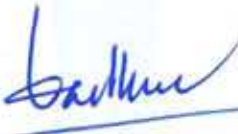
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	3. Tiền thu từ đi vay		289.000.000.000	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(236.000.000.000)	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(23.630.910)	-
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>52.976.369.090</i>	<i>-</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		11.200.237.262	(3.331.542.711)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		11.897.381.768	15.228.924.479
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>23.097.619.030</u>	<u>11.897.381.768</u>

Người lập



Nguyễn Ngọc Hân

Kế toán trưởng



Trần Đức Tin

TP Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2016



Phùng Hoài Ngọc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2015

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. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ đăng ký của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007426 được thay đổi lần thứ 2 vào ngày 30/03/2009 là 841.000.000.000 VND. Vốn thực góp được phản ánh trong khoản mục Vốn đầu tư của chủ sở hữu – Mã số 411 tại thời điểm 31/12/2015 là 304.071.610.000 VND tương đương với 30.407.161 cổ phần. Mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm công ty đã tiến hành chuyển nhượng dự án cao ốc chung cư – Văn phòng – Dịch vụ - Thương mại tại 16 Âu Cơ – Phường Tân Sơn Nhì – Quận Tân Phú – TP Hồ Chí Minh với giá trị là : 217 tỷ VND, lỗ 54,43 tỷ đồng. Đồng thời, Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư vốn vào Công ty con - Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ PTN cho Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Thuận Phát với giá trị chuyển nhượng 109 tỷ VND , lãi 63,35 tỷ VND. Điều này dẫn đến kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm biến động lãi tăng 9,125 tỷ VND và tổng kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm lãi 2,188 tỷ đồng

Trong tháng 4 năm 2015, Cổ đông lớn của Công ty là Tổng Công ty Điện lực Miền Nam ("Tổng Công ty") và các đơn vị thành viên của Tập đoàn Điện lực VN đã chuyển nhượng toàn bộ số lượng 9.212.064 cổ phiếu đang nắm giữ tại PIST tương ứng tỷ lệ 30,3% vốn chủ sở hữu cho cổ đông mới là Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn. Tại ngày 17/04/2015, Tổng Công ty không còn là cổ đông của PIST, thay vào đó, cổ đông lớn của Công ty là Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn nắm giữ số lượng 9.212.064 cổ phiếu tương ứng tỷ lệ 30,3%/vốn chủ sở hữu.

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.

Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Thương Mại Dịch vụ Điện Lực – Sân Giao dịch Thạnh, TP.HCM
BDS Ngõ nhà Tương Lai.

Tổng số các Công ty con:

- + Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 01 Công ty
- + Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: Không

Công ty con của Công ty được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2015 bao gồm:

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết	Hoạt động kinh
1	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Lữ hành Cuộc Sống Việt	TP. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Du lịch

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.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC tại Thuyết minh số 41.

2.4 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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

2.5 . 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;
- 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;
- Khi mua sắm tài sản hoặc chi phí thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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 năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.7 . 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 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 năm cụ thể như sau: 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 khế 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 năm 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 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
- Quyền sử dụng đất không có thời hạn không trích khấu hao	

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 năm 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 và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. 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).

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 năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm 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

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	251.094.182	162.001.331
Tiền gửi ngân hàng	18.846.524.848	9.233.297.104
Các khoản tương đương tiền	4.000.000.000	2.502.083.333
	<u>23.097.619.030</u>	<u>11.897.381.768</u>

Tại ngày 31/12/2015, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng VND có giá trị 4 tỷ VND được gửi tại các ngân hàng với lãi suất từ 4%/năm đến 4,3 %/năm.

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

Địa chỉ: Số 4 Nguyễn Siêu, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tài chính Điện lực	-	-	21.583.702.310	21.583.702.310
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 4	663.054.440	663.054.440	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn ^(*)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-
	100.663.054.440	100.663.054.440	21.583.702.310	21.583.702.310

^(*) Trong số tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31/12/2015 được đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn (chi tiết tại thuyết minh số 16)

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	-	-	46.150.000.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN ^(*)	-	-	46.150.000.000	-
Đầu tư 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	-	49.150.000.000	-

^(*) Tkh khoản đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN tại ngày 31/12/2014 được hợp nhất theo giá gốc do Công ty này đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, Trong năm 2015, Hội đồng quản trị đã quyết nghị chuyển nhượng toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN cho Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Thuận Phát với giá trị chuyển nhượng là 109,5 tỷ VND theo Nghị Quyết số 78/NQ-PIST ngày 30/11/2015, Nghị quyết số 79/NQ-PIST ngày 25/12/2015 và Nghị quyết số 81/NQ-PIST ngày 25/12/2015 của Hội đồng Quản trị.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện lực Việt Nam	Số 18 Trần Nguyên Hãn, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội	17,45%	17,45%	Xây dựng và Đầu tư bất động sản

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Concord Indochina Holding Corp (*)	113.998.721.320	-
- Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Thuận Phát	280.652.000	-
- Công ty TNHH Truyền thông TNS Việt Nam	649.350.000	-
- Tổng Công ty Điện lực miền Nam - TNHH	1.887.927.600	707.214.000
- 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	515.819.924
- Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	1.740.159.847	1.156.266.154
	119.257.559.906	2.913.920.578
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan	1.887.927.600	707.214.000

(*) Đây là khoản phải thu Concord Indochina Holding Corp liên quan đến giao dịch bán hàng thương mại theo với hình thức thanh toán T/T, Concord Indochina Holding Corp sẽ phải thanh toán 95% sau 7 ngày khi hàng hóa được giao và 5% còn lại sau 360 ngày. Các bên đã thực hiện ký phụ lục gia hạn thời gian thanh toán đến ngày 30/06/2016 (chi tiết tại thuyết minh số 37)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2015	01/01/2015
	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 đền bù giải phóng mặt bằng cho Ủy ban Nhân dân huyện Phú Quốc - dự án Khu du lịch và dịch vụ Nam Bãi Trường	-	11.159.408.000
- Tạm ứng chi phí trích đo địa chính 1/500 dự án Khu du lịch và dịch vụ Nam Bãi Trường	10.299.350	10.299.350
- Tạm ứng chi phí thực hiện dự án Peridot - Quận 8 cho nhà thầu	56.980.788	82.588.824
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	468.061.229	278.868.310
	5.226.600.002	16.222.423.119

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Công ty CP Giải pháp Thanh toán Điện lực và Viễn Thông ^(*)	200.000.000.000	-
	200.000.000.000	-

(*) Khoản cho vay theo hình thức ủy thác quản lý vốn với mức lãi suất từ 4,49%/năm đến 4,51%/năm theo từng lần cho vay

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2015		01/01/2015	
	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	11.349.120	-	19.570.685	-
- 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	-	90.764.890	-
- Phải thu về ứng vốn hoạt động 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	-	226.654.684	-
- Phải thu về ủy thác đầu tư vào Công ty TNHH Mạnh Điền Phú Quốc ⁽¹⁾	44.000.000.000	-	-	-
- Tạm ứng	551.052.544	-	209.316.612	-
- Cầm cố, ký cược ngắn hạn	14.000.000	-	9.000.000	-
- Phải thu khác	268.909.239	-	129.714.180	-
	47.091.753.134	-	2.505.058.486	-
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	-	11.941.300.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại 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 Củ Chi	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
- Công ty CP Tư vấn Thiết kế Kiến trúc và Xây dựng Đại Sánh - Dự án hợp tác đầu tư xây khu nhà ở dân cư biệt thự vườn tại xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ 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⁾	116.600.000.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	505.512.000	-	502.512.000	-
	163.105.413.421	-	46.502.413.421	-

⁽¹⁾ Công ty TNHH Mạnh Điện 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 thác đầu tư cho cá nhân thực hiện đầu tư mua lại phần vốn tại Công ty này với tỷ lệ kiểm soát 98% tại Công ty TNHH Mạnh Điện Phú Quốc theo Nghị quyết số 70/NQ-PIST-HĐQT ngày 05/11/2015.

⁽²⁾ Theo hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư số 10/HĐCNCP/PIST-TPAI ngày 15/12/2015, phụ lục hợp đồng số PL10/HĐCNCP/PIST-TPAI ngày 20/12/2015, phụ lục hợp đồng số PL10-2/HĐCNCP/PIST-TPAI ngày 25/12/2015 các bên thống nhất tiến độ thanh toán hợp đồng chia làm 6 đợt, thời hạn thanh toán cuối cùng tương ứng 30% giá trị hợp đồng là vào quý IV năm 2020 cụ thể từng đợt thanh toán như sau:

- Đợt 1: Thanh toán 10% giá trị hợp đồng sau 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng
- Đợt 2: Thanh toán 15% trong quý IV năm 2016
- Đợt 3: Thanh toán 15% trong quý IV năm 2017
- Đợt 4: Thanh toán 15% trong quý IV năm 2018
- Đợt 5: Thanh toán 15% trong quý IV năm 2019
- Đợt 6: Thanh toán 30% trong quý IV năm 2020

9 . NỢ XẤU

	31/12/2015		01/01/2015	
	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		581.903.627	
+ Công ty CP XD Công trình 585	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	-	509.474.417	-
+ 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	-	581.903.627	-

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	40.711.966	-	22.661.362	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	350.985.455.492	-
Thành phẩm (47 căn hộ và 3 Tầng thương mại chung cư Peridot)	76.151.422.406	-	-	-
	76.192.134.372	-	351.008.116.854	-

(*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
- Dự án xây dựng Chung cư An Dương Vương Điện lực (Chung cư Peridot) tại địa chỉ số 226/51 An Dương Vương, phường 16, quận 8, TP.HCM ⁽¹⁾	-	78.704.751.805
- Dự án xây dựng Cụm Cao ốc Văn phòng - Trung tâm thương mại tại địa chỉ số 16 Âu Cơ, quận Tân Phú, TP Hồ Chí Minh ⁽²⁾	-	272.280.703.687
	-	350.985.455.492

⁽¹⁾ Dự án Chung cư cao tầng An Dương Vương Điện lực được phê duyệt theo Nghị Quyết số 106/NQ-PIST-HĐQT ngày 27/12/2013 của Hội đồng quản trị với tổng mức đầu tư là 153,505 tỷ VND. Đến thời điểm 31/12/2015, dự án đã hoàn thành quyết toán vốn đầu tư.

⁽²⁾ Đây là dự án có tổng vốn đầu tư 1.296 tỷ VND tại địa chỉ 16 Âu Cơ, Quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh được phê duyệt theo Quyết định số 18/QĐ-PIST-HĐQT ngày 21/03/2012 của Hội đồng quản trị. Dự án được xây dựng trên diện tích đất 14.011,1 m², tổng diện tích sàn xây dựng là 82.200 m² (kể cả tầng hầm và mái) bao gồm: 1 khối cao ốc văn phòng cao 18 tầng + 1 tầng hầm (diện tích khuôn viên 3.304 m²) và 1 khối chung cư kết hợp thương mại cao 18 tầng + 1 tầng hầm (diện tích khuôn viên 10.707 m²).

Trong năm 2014, Công ty đã chuyển nhượng thành công quyền sử dụng đất phần diện tích 1 khối cao ốc văn phòng cao 18 tầng + 1 tầng hầm (diện tích khuôn viên 3.304 m²) cho Tổng Công ty Điện lực Miền Nam - TNHH. Đến thời điểm 31/12/2015, toàn bộ quyền sử dụng đất của dự án xây dựng cụm Cao ốc Văn phòng - Trung tâm Thương mại tại địa chỉ số 16 Âu Cơ, quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh đã được chuyển nhượng.

Theo Nghị Quyết của Hội đồng quản trị số 46/NQ-PIST-HĐQT ngày 14/10/2014, Hội đồng Quản trị đã quyết định thông qua việc ký kết hợp đồng đầu tư chuyển nhượng dự án cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Hưng Thịnh ("Hưng Thịnh") với giá chuyển nhượng là 217 tỷ VND (chưa thuế GTGT) tương ứng phần diện tích của khu còn lại là 10.707 m².

Ngày 01/11/2014, Công ty đã cùng Hưng Thịnh ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 80/2014/HĐ-HTĐT, theo hợp đồng thì Công ty sẽ chuyển nhượng lại quyền sử dụng 10.707 m² đất dự án cho Hưng Thịnh là chủ đầu tư cấp II khi đủ điều kiện chuyển nhượng theo Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 06 năm 2010. Trong kỳ kế toán, Công ty đã chuyển nhượng cho Hưng Thịnh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 29/05/2015 phần diện tích nêu trên với giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT là 217 tỷ VND. Đến thời điểm 31/12/2015 Công ty Hưng Thịnh đã thanh toán xong số tiền 217.000.000.000 VND

Số tiền thu được từ chuyển nhượng dự án cho Công ty Hưng Thịnh dùng để thanh toán cho khoản nợ gốc trái phiếu và một phần lãi trái phiếu phát sinh.

11 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2015		01/01/2015	
	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	31.133.987.565	31.133.987.565	31.133.987.565	31.133.987.565
- Dự án khu biệt thự, khách sạn nghỉ dưỡng tỉnh Ninh Thuận	4.003.216.858	4.003.216.858	3.985.190.677	3.985.190.677
- Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng Nam Bãi Trường tại huyện Phú Quốc	-	-	6.976.360.488	6.976.360.488
- Dự án khu du lịch, dịch vụ nghỉ dưỡng Bãi Thơm tại huyện Phú Quốc	202.877.753	202.877.753	-	-
- Dự án khu biệt thự làng vườn du lịch sinh thái huyện Cù Chi (13 ha)	4.179.905.455	4.179.905.455	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
- Cải tạo nâng cấp khách sạn du lịch Vũng Tàu	76.744.656	76.744.656	76.744.656	76.744.656
	42.768.524.554	42.768.524.554	49.523.981.108	49.523.981.108

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	25.138.898.618	174.624.627	6.293.608.877	1.916.539.597	33.523.671.719
- Mua trong năm	-	43.256.000	-	-	43.256.000
Số dư cuối năm	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 năm	9.144.321.803	132.003.164	3.075.329.085	1.862.368.161	14.214.022.213
- Khấu hao trong năm	610.374.012	22.818.410	608.854.272	20.428.824	1.262.475.518
Số dư cuối năm	9.754.695.815	154.821.574	3.684.183.357	1.882.796.985	15.476.497.731
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	15.994.576.815	42.621.463	3.218.279.792	54.171.436	19.309.649.506
Tại ngày cuối năm	15.384.202.803	63.059.053	2.609.425.520	33.742.612	18.090.429.988

Trong đó

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.701.015.861 VND.

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là phần mềm quản lý có nguyên giá là 407.100.000 VND, khấu hao trong kỳ là 6.435.000 VND. Đến thời điểm 31/12/2015 tài sản này đã hết khấu hao.

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2015 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 tỷ VND và giá trị hao mòn lũy kế 1,159 tỷ VND. Giá trị còn lại tại thời điểm 31/12/2015 là 12.824.492.306 VND.

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	125.128.641	110.586.806
	125.128.641	110.586.806
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	220.899.596	194.850.204
	220.899.596	194.850.204

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

Địa chỉ: Số 4 Nguyễn Siêu, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

16 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2015		Trong năm		31/12/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay và nợ ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Sài Gòn ⁽¹⁾	-	-	234.000.000.000	34.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
- Vay ngắn hạn Công ty CP Giải pháp Đầu tư Thái Sơn ⁽²⁾	-	-	53.000.000.000	-	53.000.000.000	53.000.000.000
- Vay ngắn hạn Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín Sacombank - CN Quận 4	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
- Trái phiếu Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện lực	200.000.000.000	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-	-
	200.000.000.000	200.000.000.000	289.000.000.000	236.000.000.000	253.000.000.000	253.000.000.000

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

⁽¹⁾ Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2015/7190732/HĐTĐ 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 31/12/2015 là 200.000.000.000 VND;

⁽²⁾ Hợp đồng vay vốn của Công ty CP Đầu tư Giải pháp Thái Sơn gồm các hợp đồng sau:

^(2.1) *Hợp đồng vay vốn HDVT/TSI-PIST ngày 06/08/2015 với các điều khoản chi tiết sau:*

- Hạn mức tín dụng: 2.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán nợ ngắn hạn;
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Lãi suất vay: 8%/năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 23 căn hộ chung cư Peridot và tài sản gắn liền trên đất tại số 25-25A Tăng Bạt Hổ, phường 11, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh
- Dư nợ vay tại thời điểm 31/12/2015 là 2.000.000.000 VND;

^(2.2) *Hợp đồng vay vốn HDVT/TSI-PIST ngày 30/09/2015 với các điều khoản chi tiết sau:*

- Hạn mức tín dụng: 7.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán nợ ngắn hạn;
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Lãi suất vay: 8%/năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 23 căn hộ chung cư Peridot tại địa chỉ số 226/51 An Dương Vương, P.16, Q.8, TP.HCM
- Dư nợ vay tại thời điểm 31/12/2015 là 7.000.000.000 VND;

^(2.3) *Hợp đồng vay vốn số 07/HDVT/TSI-PIST ngày 04/11/2015, với các điều khoản chi tiết sau:*

- Hạn mức tín dụng: 24.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán chi phí dự án khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp tại khu du lịch Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc;
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Lãi suất vay: 8%/năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 23 căn hộ chung cư Peridot tại địa chỉ số 226/51 An Dương Vương, P.16, Q.8, TP.HCM
- Dư nợ vay tại thời điểm 31/12/2015 là 24.000.000.000 VND;

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

Địa chỉ: Số 4 Nguyễn Siêu, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

(2.4) Hợp đồng vay vốn số 08/HĐVT/TSI-PIST ngày 04/11/2015, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 13.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán chi phí dự án khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp tại khu du lịch Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc;
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Lãi suất vay: 8%/năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 23 căn hộ chung cư Peridot tại địa chỉ số 226/51 An Dương Vương, P.16, Q.8, TP.HCM
- Dư nợ vay tại thời điểm 31/12/2015 là 13.000.000.000 VND;

(2.5) Hợp đồng vay vốn số 09/HĐVT/TSI-PIST ngày 04/11/2015, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 7.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán chi phí dự án khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp tại khu du lịch Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc;
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Lãi suất vay: 8%/năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 23 căn hộ chung cư Peridot tại địa chỉ số 226/51 An Dương Vương, P.16, Q.8, TP.HCM
- Dư nợ vay tại thời điểm 31/12/2015 là 7.000.000.000 VND;

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

	Mối quan hệ	31/12/2015		01/01/2015	
		Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
Vay					
- Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn	Cổ đông lớn	200.000.000.000	193.333.333	-	-
		200.000.000.000	193.333.333	-	-

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

Địa chỉ: Số 4 Nguyễn Siêu, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	550.393.764	8.614.504.707	8.336.895.344	-	828.003.127
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.004.183.549	46.758.275	239.026.110	146.900.671	1.014.325.945	149.026.110
- Thuế thu nhập cá nhân	2.055.088	48.389.802	232.143.517	172.536.610	2.055.088	105.941.621
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1.260.590.926	1.589.171.390	788.329.408	-	2.061.432.908
- Các loại thuế khác	-	-	6.000.000	6.000.000	-	-
	1.006.238.637	1.906.132.767	10.680.845.724	9.450.662.033	1.016.381.033	3.144.403.766

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

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - Công ty TNHH	5.728.560.764	5.728.560.764	6.155.171.746	6.155.171.746
- Phải trả Now Rich Investment Ltd tiền mua thép và phân bón	112.201.786.800	112.201.786.800	-	-
- Khối lượng xây dựng hoàn thành Dự án Chung cư Peridot	158.365.912	158.365.912	1.531.241.183	1.531.241.183
- Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Và Du Lịch Nam Quốc	575.300.000	575.300.000	-	-
- Phải trả nhà cung cấp khác	1.287.018.054	1.287.018.054	1.118.840.859	1.118.840.859
	119.951.031.530	119.951.031.530	8.805.253.788	8.805.253.788

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	257.066.665	-
- Chi phí phải trả khác	298.671.362	186.824.732
	555.738.027	186.824.732

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
- Lãi cho vay nhận trước	2.267.002.614	-
- Doanh thu chưa thực hiện hoạt động khác	356.192.730	343.238.182
	2.623.195.344	343.238.182

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	5.407.980	3.084.000
- Bảo hiểm xã hội	9.307.483	1.051.862
- 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	507.481.378	531.112.288
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	113.800.000	166.900.000
- Tạm giữ 2% phí bảo trì căn hộ Peridot do khách hàng nộp	973.117.664	981.268.664
- Nhận hợp tác đầu tư với Công ty CP Đầu tư KD Địa ốc Hưng Thịnh	-	20.000.000.000
- 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	15.299.999.997	39.678.888.886
- Phải trả tiền khách hàng đặt cọc thuê căn hộ Peridot	93.800.000	138.600.000
- Hợp tác đầu tư với Công ty CP Giải pháp đầu tư Thái Sơn ⁽²⁾	100.000.000.000	-
- Lãi vay phải trả Công ty CP Giải pháp đầu tư Thái Sơn	193.333.333	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	436.508.627	12.598.349
	<u>122.787.350.262</u>	<u>66.668.097.849</u>
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	304.500.000	304.500.000
	<u>304.500.000</u>	<u>304.500.000</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 với phương thức phân chia lợi nhuận và rủi ro chia sẻ là 50/50. Lợi nhuận được chia là lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động cho vay, lãi tiền gửi có kỳ hạn thế chấp cho khoản vay trừ đi chi phí đi vay.

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

Địa chỉ: Số 4 Nguyễn Siêu, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Vốn khác của Chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	304.071.610.000	1.000.000.000	2.116.228.358	656.807.637	(4.487.672.792)	303.356.973.203
Lãi trong năm	-	-	-	-	584.995.478	584.995.478
Số dư cuối năm trước	304.071.610.000	1.000.000.000	2.116.228.358	656.807.637	(3.902.677.314)	303.941.968.681
Số dư đầu năm nay	304.071.610.000	1.000.000.000	2.773.035.995	-	(3.902.677.314)	303.941.968.681
Lãi trong năm	-	-	-	-	2.201.515.108	2.201.515.108
Số dư cuối năm nay	304.071.610.000	1.000.000.000	2.773.035.995	-	(1.701.162.206)	306.143.483.789

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	30,30	-	0,00
Vốn góp của Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	-	0,00	85.036.640.000	27,97
Vốn góp của Tổng Công ty Điện lực TP.HCM	-	0,00	7.000.000.000	2,30
Vốn góp của Công ty Điện lực Cần Thơ	-	0,00	84.000.000	0,03
Vốn góp của đối tượng khác	211.950.970.000	69,70	211.950.970.000	69,70
	304.071.610.000	100	304.071.610.000	100

Trong năm 2015, Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn đã nhận chuyển nhượng vốn đầu tư số tiền 92.120.640.000 VND từ 03 Công ty: Tổng Công ty Điện lực Miền Nam (85.036.640.000 VND); Tổng Công ty Điện lực TP Hồ Chí Minh (7.000.000.000 VND) và Công ty Điện lực Cần Thơ (84.000.000 VND)

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	304.071.610.000	304.071.610.000
- Vốn góp cuối năm	304.071.610.000	304.071.610.000
d) Cổ phiếu		
	31/12/2015	01/01/2015
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		
	31/12/2015	01/01/2015
	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		
	31/12/2015	01/01/2015
- Đô la Mỹ (USD)	200,40	93,40
- Đồng tiền chung Châu Âu (EUR)	-	391,05
b) Nợ khó đòi đã xử lý		
	31/12/2015	01/01/2015
	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 2015 VND	Năm 2014 VND
Doanh thu dịch vụ nhà hàng, khách sạn	32.004.135.042	25.866.830.105
Doanh thu dịch vụ lữ hành	38.907.233.554	30.701.043.935
Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	217.791.306.997	12.956.770.660
Doanh thu hợp đồng mua bán hàng hóa (sắt thép và phân bón)	113.276.574.600	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	1.914.216.938	1.514.160.020
	403.893.467.131	71.038.804.720

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
- Chuyển nhượng dự án 16 - Âu Cơ (diện tích: 3.304 m2)	-	10.391.354.220
- Chuyển nhượng dự án 16 - Âu Cơ (diện tích: 10.707 m2)	217.000.000.000	-
- Doanh thu bán căn hộ tại chung cư Peridot - Quận 8	791.306.997	2.565.416.440
	217.791.306.997	12.956.770.660

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Giá vốn dịch vụ nhà hàng, khách sạn	23.675.967.176	18.505.607.596
Giá vốn dịch vụ lữ hành	36.426.675.940	28.111.136.137
Giá vốn kinh doanh bất động sản (*)	276.586.343.018	13.103.734.592
Giá vốn hợp đồng mua bán hàng hóa (sắt thép và phân bón)	112.059.134.294	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	1.313.814.928	738.353.551
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
	450.061.935.356	60.458.831.876

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
- Chuyển nhượng dự án 16 - Âu Cơ (diện tích: 3.304 m2)	-	10.391.354.220
- Chuyển nhượng dự án 16 - Âu Cơ (diện tích: 10.707 m2)	271.438.159.958	-
- Giá vốn bán căn hộ tại chung cư Peridot - Quận 8	5.148.183.060	2.565.416.440
	276.586.343.018	12.956.770.660

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lãi tiền gửi	1.388.584.532	467.717.522
Lãi cho vay	1.929.997.386	-
Lãi bán các khoản đầu tư	70.450.000.000	-
	73.768.581.918	467.717.522

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.786.611.111	-
Lỗ CLTG do đánh giá lại tỷ giá cuối năm	90.981.688	-
	2.877.592.799	-

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu và đồ dùng văn phòng	300.000	-
Chi phí nhân công	492.300.623	359.447.612
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.398.719	5.711.087
Chi phí khác bằng tiền	1.034.285.133	755.075.869
	1.545.284.475	1.120.234.568

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu và đồ dùng văn phòng	271.678.497	199.190.760
Chi phí nhân công	7.403.723.455	4.241.160.955
Chi phí khấu hao	29.253.410	355.807.046
Thuế và các khoản phí, lệ phí	220.034.819	1.109.290.706
Chi phí dịch vụ mua ngoài	860.057.055	879.628.889
Chi phí khác bằng tiền	4.725.488.890	2.402.115.177
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	191.274.722	381.984.250
	13.701.510.848	9.569.177.783

30 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	175.276.390
Thu tiền môi giới cho thuê căn hộ Peridot	6.499.250	53.017.136
Thu hồi tiền đặt cọc thuê nhà do khách hàng hủy hợp đồng trước hạn	-	156.780.475
Thu nhập khác	162.301.018	47.712.759
Phạt khách hàng chậm thanh toán tiền mua căn hộ Peridot	98.208.260	-
	267.008.528	432.786.760

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	35.954.379
Tiền phạt chậm nộp thuế	149.717.012	-
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng (chậm bàn giao căn hộ Peridot)	79.818.349	-
Chi phí thiệt hại do dự án Nam Bãi trường bị thu hồi	7.071.815.033	-
Chi phí khác	842.487	24.018.131
	7.302.192.881	59.972.510

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại Công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN tại Công ty con	239.026.110	146.096.787
Chi phí thuế TNDN hiện hành	239.026.110	146.096.787
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(957.425.274)	(411.456.339)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(146.900.671)	(692.065.722)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	(865.299.835)	(957.425.274)

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	2.201.515.108	584.995.478
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	2.201.515.108	584.995.478
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	30.407.161	30.407.161
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	72	19

Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông của Công ty để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2014 bao gồm cả số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi. Năm 2015, theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, số dự tính phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi được loại ra khi tính Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu và đồ dùng văn phòng	11.256.363.117	8.117.621.889
Chi phí nhân viên	12.533.154.004	8.062.032.438
Chi phí khấu hao	1.268.910.518	1.465.649.364
Thuế và lệ phí	1.610.206.209	1.145.028.983
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.114.816.746	7.011.071.369
Chi phí khác bằng tiền	4.732.579.446	4.356.828.641
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	259.516.722	381.984.250
	40.775.546.762	30.540.216.934

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị ghi sổ kế toán			
	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.097.619.030	-	11.897.381.768	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	329.454.726.461	(773.178.349)	51.921.392.485	(581.903.627)
Các khoản cho vay	200.000.000.000	-	-	-
Đầu tư ngắn hạn	100.663.054.440	-	21.583.702.310	-
Đầu tư dài hạn	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
	656.215.399.931	(773.178.349)	88.402.476.563	(581.903.627)

	Giá trị ghi sổ kế toán	
	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	253.000.000.000	200.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	243.042.881.792	75.777.851.637
Chi phí phải trả	555.738.027	186.824.732
	496.598.619.819	275.964.676.369

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2015				
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.097.619.030	-	-	23.097.619.030
Phải thu khách hàng, phải thu khác	165.576.134.691	163.105.413.421	-	328.681.548.112
Các khoản cho vay	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn	100.663.054.440	-	-	100.663.054.440
Đầu tư dài hạn	-	3.000.000.000	-	3.000.000.000
	489.336.808.161	166.105.413.421	-	655.442.221.582
Tại ngày 01/01/2015				
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.897.381.768	-	-	11.897.381.768
Phải thu khách hàng, phải thu khác	4.837.075.437	46.502.413.421	-	51.339.488.858
Đầu tư ngắn hạn	21.583.702.310	-	-	21.583.702.310
Đầu tư dài hạn	-	3.000.000.000	-	3.000.000.000
	38.318.159.515	49.502.413.421	-	87.820.572.936

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2015				
Vay và nợ	253.000.000.000	-	-	253.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	242.738.381.792	304.500.000	-	243.042.881.792
Chi phí phải trả	555.738.027	-	-	555.738.027
	496.294.119.819	304.500.000	-	496.598.619.819
Tại ngày 01/01/2015				
Vay và nợ	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	75.473.351.637	304.500.000	-	75.777.851.637
Chi phí phải trả	186.824.732	-	-	186.824.732
	275.660.176.369	304.500.000	-	275.964.676.369

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

37 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

a) Các khoản tiền và tương đương tiền do Công ty nắm giữ nhưng không được sử dụng

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Các khoản tiền và tương đương tiền do Công ty nắm giữ nhưng không được sử dụng	100.000.000.000	-
b) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	289.000.000.000	-
c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	36.000.000.000	-
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;	200.000.000.000	-

37 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 20/1/2016, Công ty đã ký phụ lục hợp đồng số 01/CONCORD-PIST và hợp đồng số 01/CONCORD-PIST với Concord Indochina Holding Corp với điều khoản gia hạn điều khoản thanh toán đến ngày 30/06/2016. Ngoài sự kiện này, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

39 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Kinh doanh bất động sản VND	Kinh doanh dịch vụ khách sạn VND	Kinh doanh thương mại VND	Kinh doanh lữ hành và khác VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	217.791.306.997	32.004.135.042	113.276.574.600	40.821.450.492	403.893.467.131
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	<u>(58.795.036.021)</u>	<u>8.328.167.866</u>	<u>1.217.440.306</u>	<u>3.080.959.624</u>	<u>(46.168.468.225)</u>
Tổng chi phí mua TSCĐ	359.614.479	-	-	-	359.614.479
Tài sản bộ phận	802.555.394.968	-	-	9.559.809.153	812.115.204.121
Tổng tài sản	<u>802.915.009.447</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.559.809.153</u>	<u>812.115.204.121</u>
Nợ phải trả của các bộ phận	504.192.885.069	-	-	1.778.835.263	505.971.720.332
Tổng nợ phải trả	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.778.835.263</u>	<u>505.971.720.332</u>

Theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và khách sạn phát sinh trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

40 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau: (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại Thuyết minh số 16)

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Doanh thu bán hàng			
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	(*)	20.589.414.814	32.392.050.443
Cho vay			
- Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn	Cổ đông lớn	53.000.000.000	-
Nhận hợp tác đầu tư			
- Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn	Cổ đông lớn	100.000.000.000	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	Mối quan hệ	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Phải thu			
- Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	(*)	1.887.927.600	1.407.928.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN	Công ty con	1.191.999.745	1.191.999.745
Phải trả khác			
- Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn	Cổ đông lớn	100.193.333.333	-

(*) tại ngày 31/12/2015, Cổ đông lớn là Tổng Công ty Điện lực Miền Nam không còn là cổ đông lớn của Công ty, thay vào đó là Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn (chi tiết tại thuyết minh số 22). Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN trong năm 2015 đã chuyển nhượng (Chi tiết tại thuyết minh số 04)

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
- Thu nhập của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	1.147.954.939	901.107.632

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

Địa chỉ: Số 4 Nguyễn Siêu, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

41 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được Công ty TNHH hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu năm nay.

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 200/2014/TT-BTC			
Mã Số	Khoản mục	Số tiền	Mã Số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
a) Bảng Cân đối kế toán			a) Bảng Cân đối kế toán			
121	Đầu tư ngắn hạn	21.583.702.310	123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	21.583.702.310	-
131	Phải thu của khách hàng	2.913.920.578	131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.913.920.578	-
135	Các khoản phải thu khác	2.286.741.874	136	Phải thu ngắn hạn khác	2.505.058.486	218.316.612
158	Tài sản ngắn hạn khác	218.316.612	155	Tài sản ngắn hạn khác	-	(218.316.612)
139	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	(581.903.627)	137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	(581.903.627)	-
132	Trả trước cho người bán	22.402.822.033	132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	16.222.423.119	(6.180.398.914)
218	Phải thu dài hạn khác	-	216	Phải thu dài hạn khác	46.502.413.421	46.502.413.421
268	Tài sản dài hạn khác	502.512.000	268	Tài sản dài hạn khác	-	(502.512.000)
154	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	1.006.238.637	153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	1.006.238.637	-
230	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	77.402.183.615	242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	49.523.981.108	(27.878.202.507)
240	Bất động sản đầu tư	24.970.453.038	230	Bất động sản đầu tư	13.029.153.038	(11.941.300.000)
241	Nguyên giá	25.925.536.454	231	Nguyên giá	13.984.236.454	(11.941.300.000)
242	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(955.083.416)	232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(955.083.416)	-
258	Đầu tư dài hạn khác	3.000.000.000	253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.000.000.000	-
311	Vay và nợ ngắn hạn	200.000.000.000	320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	200.000.000.000	-
312	Phải trả người bán	68.484.142.674	311	Phải trả người bán ngắn hạn	8.805.253.788	(59.678.888.886)
319	Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.989.208.963	319	Phải trả ngắn hạn khác	66.668.097.849	59.678.888.886
313	Người mua trả tiền trước	191.498.000	312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	191.498.000	-
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.906.132.767	313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.906.132.767	-
315	Phải trả người lao động	2.147.244.975	314	Phải trả người lao động	2.147.244.975	-
316	Chi phí phải trả	186.824.732	315	Chi phí phải trả ngắn hạn	186.824.732	-
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	180.838.832	322	Quỹ khen thưởng phúc lợi	180.838.832	-

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

Địa chỉ: Số 4 Nguyễn Siêu, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

41 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được Công ty TNHH hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu năm nay.

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 200/2014/TT-BTC			Thay đổi
Mã Số	Khoản mục	Số tiền	Mã Số	Khoản mục	Số tiền	
333	Phải trả dài hạn khác	304.500.000	337	Phải trả dài hạn khác	304.500.000	-
338	Doanh thu chưa thực hiện	343.238.182	318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	343.238.182	-
411	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	304.071.610.000	411	Vốn góp của chủ sở hữu	304.071.610.000	-
			411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	304.071.610.000	-
413	Vốn khác của chủ sở hữu	1.000.000.000	414	Vốn khác của chủ sở hữu	1.000.000.000	-
417	Quỹ đầu tư phát triển	2.116.228.358	418	Quỹ đầu tư phát triển	2.773.035.995	656.807.637
418	Quỹ dự phòng tài chính	656.807.637				(656.807.637)
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(3.902.677.314)	421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(3.902.677.314)	-
			421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	(4.487.672.792)	-
			421b	LNST chưa phân phối năm nay	584.995.478	-
b) Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh			b) Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh			
24	8. Chi phí bán hàng	1.120.234.568	25	8. Chi phí bán hàng	1.120.234.568	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.569.177.783	26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.569.177.783	-

Người lập



Nguyễn Ngọc Hân

Kế toán trưởng



Trần Đức Tin

TP Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2016

Tổng Giám đốc



Phùng Hoài Ngọc

