Signature Not Verified
Được ký bởi NGUYỄN NGỌC KIÊN
Ngày ký: 10.03.2014 17:06

Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

(Thành lập tại nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

(Thành lập tại nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 28

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX
Tầng 4, Tòa nhà Đại Phát, ngõ 82 Duy Tân, phường Dịch Vọng Hậu
Cầu Giấy, Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Thân Thế Hà	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2013)
Ông Nguyễn Đình Thiết	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2013)
Ông Nguyễn Trung Thành	Thành viên (bổ nhiệm ngày 19 tháng 7 năm 2013)
Ông Trần Ngọc Quang	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2013)
Ông Vũ Văn Mạnh	Thành viên
Ông Hoàng Tuấn Khải	Thành viên
Ông Phạm Văn Thành	Thành viên
Ông Nguyễn Phúc Hưởng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2013)
Ông Nguyễn Đức Lưu	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2013)

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Trung Thành	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2013)
Ông Trần Ngọc Quang	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2013)
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Huy	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2013)
Bà Trần Hồng Vân	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2013)
Ông Trần Quốc Mạnh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03 tháng 6 năm 2013)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm 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. 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 xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- 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; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và 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 báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

Nguyễn Trung Thành
Tổng Giám đốc
Ngày 10 tháng 3 năm 2014

Deloitte.

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
Tầng 12A, Toà nhà Vinaconex
34 Láng Hạ, Quận Đống Đa
Hà Nội, Việt Nam
Tel : +844 6288 3568
Fax: +844 6288 5678
www.deloitte.com/vn

Số: 010 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 10 tháng 3 năm 2014, từ trang 04 đến trang 28 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (gọi chung là "báo cáo tài chính").

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo 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 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. 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 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 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.

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited, một công ty TNHH có trụ sở tại Anh, và mạng lưới các hãng thành viên - mỗi thành viên là một tổ chức độc lập về mặt pháp lý. Vui lòng xem tại website www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết về cơ cấu pháp lý của Deloitte Touche Tohmatsu Limited và các hãng thành viên.

Deloitte.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý đến Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, hoạt động chính của Công ty bao gồm hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác (kinh doanh khách sạn, nhà hàng…). Trong đó, hoạt động kinh doanh bất động sản là hoạt động kinh doanh chính với tỷ trọng tài sản và nợ phải trả chiếm lần lượt khoảng 94% và 99% trên tổng tài sản và nợ phải trả của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013. Trong bối cảnh hoạt động kinh doanh bất động sản trong nước trong năm 2013 gặp nhiều khó khăn, dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà ("Dự án") là dự án bất động sản tạo doanh thu chính của Công ty đang được triển khai chậm lại từ năm 2012 và cho tới ngày lập báo cáo tài chính này. Hơn nữa, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đang trong tình trạng thiếu hụt vốn lưu động để có thể thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn trả. Các yếu tố nêu trên gây nên sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tài chính.

M.S.D.N.: 0100112500 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN DELOITTE VIỆT NAM - Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

Đặng Chí Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0030-2013-001-1

Phạm Nam Phong
Kiểm toán viên
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0929-2013-001-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 10 tháng 3 năm 2014
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**589.329.507.904**	**591.339.897.396**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**3.208.420.959**	**4.879.718.724**
1. Tiền	111		708.420.959	1.818.968.724
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.500.000.000	3.060.750.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**6**	**263.559.100**	**214.005.300**
1. Đầu tư ngắn hạn	121		956.277.774	956.277.774
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(692.718.674)	(742.272.474)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**14.686.559.213**	**13.221.781.071**
1. Phải thu khách hàng	131		1.335.179.691	1.759.847.556
2. Trả trước cho người bán	132		7.508.161.790	4.929.739.775
3. Các khoản phải thu khác	135		6.968.217.732	7.319.693.740
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(1.125.000.000)	(787.500.000)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**560.540.366.518**	**560.692.926.114**
1. Hàng tồn kho	141	7	560.540.366.518	560.692.926.114
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**10.630.602.114**	**12.331.466.187**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		121.495.735	23.776.501
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.922.540.645	6.526.285.381
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		3.924.845.103	3.733.691.189
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		661.720.631	2.047.713.116
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+260)	**200**		**280.310.219.228**	**292.184.092.914**
I. Tài sản cố định	**220**		**234.506.669.100**	**242.653.448.673**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	53.771.152.633	59.223.539.208
- Nguyên giá	*222*		*67.057.914.394*	*71.285.588.698*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(13.286.761.761)*	*(12.062.049.490)*
2. Tài sản cố định vô hình	227		70.550.469	143.578.760
- Nguyên giá	*228*		*364.002.850*	*383.002.850*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(293.452.381)*	*(239.424.090)*
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	9	180.664.965.998	183.286.330.705
II. Tài sản dài hạn khác	**260**		**45.803.550.128**	**49.530.644.241**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	45.803.550.128	49.530.644.241
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**869.639.727.132**	**883.523.990.310**

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 28 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**568.015.411.455**	**546.700.944.560**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**419.851.098.323**	**391.562.396.199**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	11	19.332.742.892	720.000.000
2. Phải trả người bán	312		76.135.234.643	83.918.944.438
3. Người mua trả tiền trước	313		76.010.728	44.252.341
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	12	139.137.583.459	139.011.548.414
5. Phải trả người lao động	315		1.800.022.852	1.611.471.904
6. Chi phí phải trả	316	13	76.572.426.757	61.109.982.476
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	14	104.370.236.325	102.679.485.339
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.426.840.667	2.466.711.287
II. Nợ dài hạn	**330**		**148.164.313.132**	**155.138.548.361**
1. Phải trả dài hạn khác	333		62.370.000	-
2. Vay dài hạn	334	15	148.101.943.132	154.811.401.390
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	327.146.971
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	**400**		**301.624.315.677**	**336.823.045.750**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**16**	**301.624.315.677**	**336.823.045.750**
1. Vốn điều lệ	411		360.000.000.000	360.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.996.500.000	10.996.500.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		(19.628.513.946)	(19.628.513.946)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		5.743.183.230	5.743.183.230
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		5.621.797.965	5.621.797.965
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		4.842.625.777	4.842.625.777
7. Lỗ lũy kế	420		(65.951.277.349)	(30.752.547.276)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**869.639.727.132**	**883.523.990.310**

Nguyễn Trung Thành	**Lê Văn Huy**	**Nguyễn Thị Thu Thủy**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Ngày 10 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 28 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2013	2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**18**	**12.634.900.301**	**18.463.580.996**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		43.983.927	3.554.545
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**12.590.916.374**	**18.460.026.451**
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	19	11.382.945.205	15.591.171.901
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**1.207.971.169**	**2.868.854.550**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	170.275.945	670.187.734
7. Chi phí tài chính	22	22	23.803.382.895	24.113.937.416
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*20.710.653.856*	*23.354.953.387*
8. Chi phí bán hàng	24		1.904.386.789	4.784.800.117
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		11.576.382.313	15.822.605.391
10. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(24+25))	**30**		**(35.905.904.883)**	**(41.182.300.640)**
11. Thu nhập khác	31		1.858.964.958	536.172.257
12. Chi phí khác	32		1.124.621.113	63.379.485
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**734.343.845**	**472.792.772**
14. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**(35.171.561.038)**	**(40.709.507.868)**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	23	-	149.622.239
16. (Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	**60**		**(35.171.561.038)**	**(40.859.130.107)**
17. (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	24	(998)	(1.159)

M.S.D.N: 0102675516 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI

Nguyễn Trung Thành	**Lê Văn Huy**	**Nguyễn Thị Thu Thủy**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Ngày 10 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 28 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2013	2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lỗ trước thuế	***01***	***(35.171.561.038)***	***(40.709.507.868)***
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	3.880.612.576	3.940.306.808
Các khoản dự phòng	03	287.946.200	(14.814.263.822)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(815.230.530)	(656.329.105)
Chi phí lãi vay	06	20.710.653.856	23.354.953.387
3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***	***(11.107.578.936)***	***(28.884.840.600)***
Thay đổi các khoản phải thu	09	(1.764.517.830)	26.994.420.613
Thay đổi hàng tồn kho	10	152.559.596	(155.691.359.140)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	19.004.768.985	150.314.710.603
Thay đổi tài sản ngắn hạn khác	12	6.124.215.061	44.303.697.102
Lãi vay đã trả	13	-	(23.117.901.828)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(223.857.700)	(4.084.066.830)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***12.185.589.176***	***9.834.659.920***
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(27.486.187.208)	(50.587.312.208)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	1.593.500.000	3.181.818
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	2.400.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	132.515.633	669.704.448
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(25.760.171.575)***	***(47.514.425.942)***
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	12.003.284.634	49.006.995.333
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(100.000.000)	(13.264.837.733)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***11.903.284.634***	***35.742.157.600***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**(1.671.297.765)**	**(1.937.608.422)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4.879.718.724**	**6.817.327.146**
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	**70**	**3.208.420.959**	**4.879.718.724**

M.S.D.N: 0102675516 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX HÀ NỘI

Nguyễn Trung Thành	**Lê Văn Huy**	**Nguyễn Thị Thu Thủy**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Ngày 10 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 28 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103022823 ngày 07 tháng 3 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Công ty mẹ của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 103 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 144).

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã giao dịch là VCR.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và dịch vụ khách sạn.

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh du lịch lữ hành quốc tế và các dịch vụ khách sạn du lịch (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke và vũ trường);
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn và dịch vụ vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke và vũ trường);
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm dịch vụ tư vấn pháp luật và tài chính) và quản lý dự án (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí, các công trình du lịch, khách sạn;
- Thiết kế kiến trúc công trình;
- Thẩm tra dự án, thẩm tra thiết kế, thẩm tra dự toán và tổng dự toán công trình lắp đặt thiết bị (chỉ thẩm tra trong phạm vi các thiết kế đã đăng ký kinh doanh);
- Thi công xây lắp các công trình vừa và nhỏ, công trình công cộng (văn hóa thông tin, giáo dục, y tế, thể thao), dân dụng, công nghiệp, giao thông đường bộ, hạ tầng kỹ thuật;
- Thi công trang trí nội ngoại thất và lắp đặt thiết bị cho các công trình dân dụng, công cộng, thi công nội thất chuyên ngành văn hóa - thông tin, thể thao, khách sạn;
- Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản;
- Kinh doanh các loại vật tư, thiết bị, phục vụ khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng; và
- Các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 9 ngày 05 tháng 6 năm 2013.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

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 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.

Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Đánh giá của Ban Giám đốc về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong mười hai tháng tới kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2013

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đang trong tình trạng thiếu hụt vốn lưu động để có thể thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn trả. Khả năng thanh toán các khoản nợ của Công ty trong vòng 12 tháng tới phụ thuộc vào việc Công ty có thể bán được các công trình/hạng mục công trình dở dang cũng như việc các tổ chức kinh tế, ngân hàng tiếp tục cung cấp các khoản tín dụng, và khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến vấn đề nêu trên. Các kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày dưới đây:

- Kế hoạch xin phép các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch cục bộ đối với các khu đất A3, B5, H1 và khu bi tắm MN-09 thuộc Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà của Công ty để đảm bảo có thể tạo nguồn tài chính cần thiết và triển khai nhanh hơn việc thực hiện Dự án. Theo Văn bản số 6645/UBND-QH ngày 09 tháng 9 năm 2013, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã đồng ý về mặt chủ trương và giao các cơ quan hữu quan có liên quan triển khai thực hiện theo quy định.
- Kế hoạch xin các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giãn tiến độ nộp tiền thuế sử dụng đất như đã trình bày chi tiết ở Thuyết minh số 12 và xin giãn tiến độ đầu tư cho Dự án, làm cơ sở phát triển các hoạt động tiếp theo.
- Kế hoạch tiếp tục thương thảo với các tổ chức tín dụng để cơ cấu lại nợ vay, nợ lãi vay để đảm bảo kế hoạch cân đối lưu chuyển tiền trong hoạt động kinh doanh của Công ty
- Tiếp tục đẩy mạnh việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến tài sản là Khách sạn Holiday View để phục vụ việc bán chuyển nhượng tài sản này trong năm 2014.
- Tiếp tục tìm kiếm nhà đầu tư để cùng đầu tư vào Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC ("Thông tư 45") hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC ("Thông tư 203") ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI (Tiếp theo)

Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC ("Thông tư 89") sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

4. TÓM TẮT 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:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về 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. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản vay và chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng và chi phí phát triển cơ sở hạ tầng. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản 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, cụ thể như sau:

	Năm 2013 (số năm)
Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 40
Máy móc và thiết bị	7
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	7
Thiết bị văn phòng	3 - 7
Tài sản cố định khác	3 - 7

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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 đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị thương hiệu "Vinaconex" nhận được từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (công ty mẹ của Công ty) và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Thương hiệu nhượng quyền phản ánh giá trị thương hiệu "Vinaconex" nhận được từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo một hợp đồng li-xăng ký giữa hai bên với thời hạn 20 năm.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm hoặc theo thời hạn thuê theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty chủ yếu bao gồm doanh thu bất động sản, bán hàng, kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà nghỉ, khách sạn và doanh thu khác (môi giới kinh doanh bất động sản...).

Doanh thu bất động sản

Kinh doanh bất động sản: Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản và người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng và có xác nhận của người mua tại ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu dịch vụ ăn uống, khách sạn

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có khoản lỗ mang sang (chưa được quyết toán thuế) có thể bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về thu nhập trong tương lai.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. 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 được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền mặt	413.551.313	143.465.201
Tiền gửi ngân hàng	294.869.646	1.675.503.523
Các khoản tương đương tiền	2.500.000.000	3.060.750.000
	3.208.420.959	**4.879.718.724**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 15, số dư có trên tài khoản tiền gửi của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Sở giao dịch, các tổ chức tín dụng khác được sử dụng để đảm bảo cho khoản tiền vay dài hạn với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	956.277.774	956.277.774
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(692.718.674)	(742.272.474)
	263.559.100	**214.005.300**

7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Nguyên liệu, vật liệu	196.570.793	206.189.642
Công cụ, dụng cụ	4.321.613	17.632.233
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	559.778.850.199	559.907.944.454
Thành phẩm	560.623.913	561.159.785
	560.540.366.518	**560.692.926.114**

(i) Thể hiện chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các công trình/hạng mục công trình thuộc Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà đầu tư với mục đích để bán. Công ty đã sử dụng tài sản hình thành từ Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà để đảm bảo cho khoản tiền vay từ các tổ chức tín dụng (cho dù tài sản đó đang tồn tại hay sẽ được hình thành trong tương lai). Hiện tại, Công ty đang tiến hành các thủ tục để thế chấp tài sản hình thành từ Dự án để đảm bảo cho khoản tiền vay từ các tổ chức tín dụng như đã trình bày ở Thuyết minh số 15.

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2013	**57.335.400.837**	**5.283.598.601**	**6.274.561.099**	**960.241.853**	**1.431.786.308**	**71.285.588.698**
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	**963.585.975**	**2.296.915.911**	**686.459.642**	**280.712.776**	**4.227.674.304**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	2.141.917.690	-	-	2.141.917.690
Phân loại lại theo hướng dẫn của thông tư 45	-	963.585.975	154.998.221	686.459.642	280.712.776	2.085.756.614
Tại ngày 31/12/2013	**57.335.400.837**	**4.320.012.626**	**3.977.645.188**	**273.782.211**	**1.151.073.532**	**67.057.914.394**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2013	**6.505.319.739**	**1.823.363.044**	**2.367.627.993**	**805.087.171**	**560.651.543**	**12.062.049.490**
Tăng trong năm	**2.213.226.024**	**570.731.365**	**672.381.439**	**78.203.576**	**274.691.197**	**3.809.233.601**
Trích khấu hao	2.213.226.024	570.731.365	672.381.439	78.203.576	274.691.197	3.809.233.601
Giảm trong năm	-	**432.747.132**	**1.283.107.446**	**651.162.191**	**217.504.561**	**2.584.521.330**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.193.372.275	-	-	1.193.372.275
Phân loại lại theo hướng dẫn của thông tư 45	-	432.747.132	89.735.171	651.162.191	217.504.561	1.391.149.055
Tại ngày 31/12/2013	**8.718.545.763**	**1.961.347.277**	**1.756.901.986**	**232.128.556**	**617.838.179**	**13.286.761.761**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 31/12/2013	**48.616.855.074**	**2.358.665.349**	**2.220.743.202**	**41.653.655**	**533.235.353**	**53.771.152.633**
Tại ngày 31/12/2012	**50.830.081.098**	**3.460.235.557**	**3.906.933.106**	**155.154.682**	**871.134.765**	**59.223.539.208**

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 với giá trị là 128.167.520 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 718.049.484 VND).

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Giai đoạn I (Hạ tầng và Xây dựng)	67.648.621.462	67.376.755.837
Giai đoạn II (Hạ tầng và XD)	74.560.781.379	79.199.759.561
Chi phí chung của giai đoạn I và II	38.455.563.157	36.709.815.307
	180.664.965.998	**183.286.330.705**

Số dư chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 phần lớn bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà ("Dự án"). Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng việc hạch toán các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án nêu trên vào Khoản mục Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là phản ánh phù hợp bản chất và kế hoạch của Công ty về mục đích sử dụng Dự án trong tương lai.

Như trình bày tại Thuyết minh số 15, Công ty đã sử dụng tài sản hình thành từ Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà (trong đó một phần được trình bày ở khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Thuyết minh số 7) để đảm bảo cho khoản tiền vay từ các tổ chức tín dụng.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Kinh doanh bất động sản	2.235.344.964	2.373.732.612
Chi phí công cụ dụng cụ	381.313.125	391.399.102
Chi phí thương hiệu nhượng quyền	43.150.000.000	46.150.000.000
Chi phí trả trước dài hạn khác (Chi phí thuê nhà, chi phí cải tạo văn phòng)	36.892.039	615.512.527
	45.803.550.128	**49.530.644.241**

11. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Vay ngắn hạn	820.000.000	720.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (được trình bày ở phần vay dài hạn)	18.512.742.892	-
	19.332.742.892	**720.000.000**

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	60.765.793	51.859.176
Thuế thu nhập cá nhân	245.492.690	128.364.262
Thuế tài nguyên	647.076	647.076
Các loại thuế khác (i)	138.830.677.900	138.830.677.900
	139.137.583.459	**139.011.548.414**

(i) Bao gồm chủ yếu là khoản phải nộp tiền sử dụng đất cho Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà ("Dự án"). Theo Văn bản số 6658/UBND-TC ngày 10 tháng 9 năm 2013, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã đồng ý với đề nghị giãn tiến độ nộp tiền sử dụng đất của Công ty đến ngày 14/5/2014 và đã báo cáo xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố. Tiếp đó, ngày 13/01/2014, Công ty đã có Văn bản số 0017/2014/CV-VITC-ĐTKD gửi UBND thành phố Hải Phòng xin được cam kết sẽ nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ kinh doanh của Dự án sau ngày 14/5/2014 nêu trên.

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Số dư chi phí phải trả chủ yếu phản ánh các khoản chi phí phải trả cho các nhà thầu thi công/cung cấp dịch vụ cho Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà cho khối lượng công việc hoàn thành đã được nghiệm thu tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Phải trả cổ tức (i)	52.860.000.000	52.860.000.000
Khách hàng góp vốn để mua đất và xây dựng tại khu B2 và B3 thuộc Dự án Khu Đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà (ii)	46.316.291.821	45.218.134.857
Khách hàng góp vốn để mua đất và xây dựng tại khu B4 thuộc Dự án Khu Đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà	2.240.421.479	2.245.815.148
Các khoản phải trả khác	2.953.523.025	2.355.535.334
	104.370.236.325	**102.679.485.339**