

(2) Đã thực hiện ký kết các thỏa thuận với Sở giao dịch Ngân hàng NN&PTNT và chi nhánh ngân hàng Vietinbank Sông Nhuệ cho khách hàng của Dự án vay vốn để tham gia đầu tư vào Dự án cũng như quản lý dòng tiền thi công xây dựng biệt thự cho khách hàng

(3) Thực hiện các biện pháp đối trừ công nợ đối với các nhà cung cấp bằng đất biệt thự có hạ tầng của Dự án để giảm áp lực công nợ đối với Công ty.

- Các vấn đề còn tồn tại

+ Hoạt động kinh doanh của Công ty còn ở tình trạng độc canh, chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản và dịch vụ du lịch, nên gặp nhiều rủi ro đặc biệt trong thời điểm thị trường đóng băng như hiện nay;

+ Sự bất ổn của kinh tế vĩ mô cũng đã ảnh hưởng đến quá trình thu hút đầu tư vào Dự án, đặc biệt đối với thu hút đầu tư nước ngoài;

+ Do chưa thu xếp được nguồn vốn nên Công ty chưa hoàn thành nghĩa vụ xây dựng biệt thự cho khách hàng đã nộp tiền xây dựng (với giá trị khách hàng đã nộp 19 tỷ đồng).

2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản của Công ty

- Tính đến 31/12/2013 tổng tài sản giảm so với cùng kỳ năm trước là 13,88 tỷ đồng, trong đó:

+ Tài sản ngắn hạn giảm 2,01 tỷ đồng (Tiền và các khoản tương đương tiền, Hàng tồn kho, tài sản ngắn hạn khác giảm, trong khi các chỉ tiêu khác của tài sản ngắn hạn như các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn lại tăng so với cùng kỳ năm trước.

+ Tài sản dài hạn giảm 11,87 tỷ đồng (Tài sản cố định giảm 8,14 tỷ đồng. Tài sản dài hạn khác giảm 3,73 tỷ đồng)

Tuy nhiên không thể phủ nhận nỗ lực rất lớn của Ban giám đốc Công ty trong việc cố gắng hết sức để có được hiệu quả sử dụng tài sản tốt nhất.

* Một số chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản năm 2013

- Doanh thu thuần	: 12,59 tỷ đồng
- Tổng tài sản bình quân trong kỳ	: 876,58 tỷ đồng
- Tổng tài sản ngắn hạn bình quân trong kỳ	: 590,33 tỷ đồng
- Tổng tài sản dài hạn bình quân trong kỳ	: 286,25 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế và lãi vay	: (35,17 tỷ đồng)
- Lợi nhuận sau thuế	: (35,17 tỷ đồng)
+ Hiệu quả sử dụng tổng tài sản	: 0,01
+ Hệ số sinh lợi tổng tài sản	: (0,04)
+ Hệ suất sử dụng tài sản ngắn hạn	: 0,02
+ Hệ số sinh lợi tài sản ngắn hạn	: (0,06)
+ Hiệu suất sử dụng tài sản dài hạn	: 0,04
+ Hệ số sinh lời tài sản dài hạn	: (0,12)

b. Một số phân tích về cơ cấu tài sản – hàng tồn kho và nguồn vốn đầu tư hàng tồn kho, tình hình nợ phải trả của Công ty:

- Trong cơ cấu tài sản thì lượng Hàng tồn kho bất động sản của Công ty hiện đang chiếm một tỷ trọng rất lớn là 64,46% trên Tổng tài sản (560,54 tỷ đồng trên 869,64 tỷ đồng).
- Nguồn vốn đầu tư hàng tồn kho này chủ yếu là nguồn vốn vay và công nợ phải trả (Nợ phải trả trên Tổng nguồn vốn chiếm tỷ lệ 65,32%), còn nguồn vốn chủ sở hữu chiếm tỷ lệ thấp.
- Công ty cần phải chi trả các khoản nợ như: tiền lãi vay phải trả khoảng 21,49 tỷ đồng, chi phí duy trì tối thiểu bộ máy hoạt động của Công ty là 10,3 tỷ đồng, tiền cổ tức năm 2010 là 52,86 tỷ đồng (nếu phải trả), công nợ đến hạn phải trả nhà thầu rất lớn là 76,135 tỷ đồng (chỉ tính đến các hồ sơ đã đủ chứng từ thanh toán).
- Hệ số thanh toán nhanh của Công ty quá thấp là 0,069 lần.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

- Tiếp tục tinh giản bộ máy Công ty và tổ chức lại theo hướng chuyên nghiệp, gọn nhẹ, duy trì ổn định Doanh nghiệp.
- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát. Phát huy hiệu quả làm việc nhóm, tinh thần sáng tạo, đoàn kết, đảm bảo hiệu quả công việc.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Các nội dung chính của Kế hoạch 2014:

a. Thủ tục Đầu tư

- Làm việc với UBND Thành phố Hải Phòng để xin cấp phép bán đất nền có Hạ tầng kỹ thuật (HTKT) theo Nghị Định 11/2013NĐ-CP ngày 14/1/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị;
- Tập trung xin UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt giãn nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ kinh doanh của dự án;
- Xin điều chỉnh giãn tiến độ thực hiện đầu tư Dự án, cụ thể:
 - + Từ năm 2006-2015: đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.
 - + Từ năm 2016-2020: hoàn thành toàn bộ dự án.

b. Đầu tư Dự án Khu đô thị du lịch Cát Giá – Cát Bà:

- Dự kiến năm 2014, Công ty chỉ đầu tư thêm phần HTKT khu A3 để phục vụ kinh doanh nhà khu A3 (khoản đầu tư này Công ty đã làm việc với nhà thầu để đối trừ công nợ bằng phần đất HTKT khu A3).
- Đầu tư xây móng Biệt thự một số phân khu Biệt thự A3 và B2-B3 để đảm bảo đủ điều kiện kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.
- Xây dựng Biệt thự khu B2-B3, BT4 theo tiến độ đã cam kết với Khách hàng khi thu xếp được nguồn vốn đầu tư.

c. Kinh doanh biệt thự và các khu dịch vụ khác, kinh doanh khác:

- Tiếp tục triển khai thu hồi công nợ Biệt thự với việc đưa ra nhiều giải pháp quyết liệt và dứt điểm;

- Tập trung bán mới Biệt thự;
- Tăng cường hợp tác và kêu gọi các nhà đầu tư trong và ngoài nước đầu tư vào các khu dịch vụ - khách sạn đã xong phần hạ tầng kỹ thuật;
- Thực hiện kinh doanh dịch vụ bất động sản và định giá một cách chuyên nghiệp, hiệu quả;
- Triển khai các dịch vụ tư vấn giám sát, tư vấn đầu tư, thi công xây dựng...

5. Giải trình của Ban giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

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 công nợ trong vòng 12 tháng tới phụ thuộc vào việc Công ty có bán được các công trình/ hạng mục dở dang cũng như việc các tổ chức kinh tế, ngân hàng tiếp tục cung cấp các khoản tín dụng, khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư. Để giải quyết vấn đề này, Ban giám đốc công ty đã nỗ lực nghiên cứu và đưa ra các biện pháp chính sách để triển khai đầu tư kinh doanh Dự án, tìm kiếm các nguồn tài chính cần thiết để tự trang trải được các khoản nợ khi đáo hạn. Thể hiện ở các kế hoạch sau:

- Kế hoạch xin phép các cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch cục bộ đối với các khu đất A3, B5, H1 và khu bãi tắm MN-09 thuộc dự án Khu đô thị Cái Giá – Cát Bà của Công ty để đảm bảo nguồn tài chính cần thiết và triển khai nhanh hơn việc thực hiện dự án. Theo văn bản số 6645/UBND-QH ngày 09/9/2013, UBND thành phố Hải Phòng đã đồng ý về mặt chủ trương và giao các cơ quan hữu quan triển khai thực hiện theo quy định. Ngày 6/3/2014, Sở xây dựng đã có tờ trình lên UBND Thành phố Hải Phòng số 29/TTr-SXD-QLQH về việc đề nghị UBND Thành phố phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị Cái Giá – Cát Bà. Đây là cơ sở quan trọng để Công ty triển khai các hoạt động kinh doanh năm 2014 và triển khai kinh doanh trong các năm tiếp theo.
- Kế hoạch xin các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dẫn tiến độ nộp tiền thuế sử dụng đất và xin giãn tiến độ đầu tư cho Dự án làm cơ sở triển khai 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 tệ 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 cùng đầu tư vào Dự án Khu đô thị Cái Giá – Cát Bà

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2013:

Căn cứ vào điều lệ và thực trạng của Công ty, Hội đồng quản trị đã thực hiện quyền hạn và nhiệm vụ của mình như sau:

Năm 2013 là một năm đầy biến động và khó khăn đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và đặc biệt là trong mảng kinh doanh bất động sản từ các chính sách kinh tế vĩ mô của Nhà nước: chính sách thắt chặt tiền tệ, kiểm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, đảm bảo an sinh xã hội của Chính phủ, kéo theo nhiều dự án bị dừng hoặc giãn tiến độ đã ảnh hưởng không nhỏ đến việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch của Công ty.

Trong bối cảnh khó khăn đó, HĐQT đã cùng Ban Tổng giám đốc và toàn thể CBCNV Công ty cố gắng, nỗ lực vượt bậc, phân đầu thực hiện thành các mục tiêu chính được Đại hội cổ đông giao cho.

1. Đánh giá hoạt động của HĐQT

a) Về hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2013, HĐQT đã tổ chức họp định kỳ hàng quý và đã họp 4 cuộc, họp qua điện thoại và bất thường để thảo luận tình hình kinh doanh và đầu tư, chiến lược phát triển, từ đó thông qua các chủ trương, chính sách lớn thuộc thẩm quyền của HĐQT tại Công ty. Ngoài ra HĐQT cũng đã thông qua nhiều chủ trương, chính sách, quyết định bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản. Nhìn chung, các quyết sách của HĐQT đã được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế của doanh nghiệp và đã hỗ trợ tích cực Ban TGD trong việc điều hành hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013.

b) Các nội dung quyết sách chính đã được HĐQT ban hành: Nhằm thực hiện thành công Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2013, HĐQT đã thông qua các chủ trương, quyết sách lớn như sau:

Phê duyệt các hoạt động của Công ty:

- Xây dựng kế hoạch SXKD năm 2013;
- Phê duyệt nội dung và kế hoạch ĐHCĐ thường niên năm 2013;
- Thông qua dự thảo báo cáo KTNN về báo cáo tài chính của Công ty năm 2011;
- Phương án tinh giản nhân sự của Công ty năm 2013;
- Phê duyệt chủ trương xin ý kiến cổ đông thế chấp tài sản Dự án Cát Bà Amatina để vay vốn ngân hàng Agribank;
- Thôi giao chức vụ giám đốc CNHP đối với ông Phạm Văn Ánh;
- Bổ nhiệm Ông Nguyễn Tiến Dũng giữ chức vụ GD Chi nhánh Hải Phòng;
- HĐQT nghe TGD báo cáo kết quả kiểm toán BCTC năm 2012 của KTNN;
- Điều chỉnh lịch trả cổ tức năm 2010;
- Xem xét các kiến nghị của KTNN về việc: Ghi nhận doanh thu bất động sản, ký phụ lục hợp đồng phá đá và đầu tư cổ phiếu thương mại của Công ty;
- Gia hạn thời hạn bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty đối với Ông Trần Ngọc Quang;
- Phê duyệt phương án lùi thời hạn trả cổ tức năm 2010;
- Thôi giao chức vụ PTGD đối với bà Trần Hồng Vân;

- Thôi giao nhiệm vụ phụ trách phòng TCKT đối với bà Đỗ Thị Tuyết Chinh;
- Tiếp nhận và bổ nhiệm ông Lê Văn Huy vị trí PTGD phụ trách tài chính kiêm KTT Công ty;
- HĐQT nghe TGD báo cáo tình hình chung của Công ty: Tài chính, đầu tư và kinh doanh;
- Phê duyệt chấp thuận dùng tiền bán khách sạn để trả toàn bộ lãi vay ngân hàng tại thời điểm 20/11/2013;
- Không bổ nhiệm lại với Ông Trần Ngọc Quang;
- Bổ nhiệm Ông Nguyễn Trung Thành làm Tổng giám đốc Công ty;
- Tiếp nhận và bổ nhiệm Ông Trần Quốc Mạnh làm Phó Tổng giám đốc Công ty;
- Phương án kiện toàn tổ chức nhân sự và hoạt động của Công ty;
- Gia hạn chức danh Giám đốc khách sạn Holiday view;
- Miễn nhiệm chức danh thành viên HĐQT Công ty đối với Ông Trần Ngọc Quang;
- Phê duyệt lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2013 của Công ty;
- Bầu bổ sung Ông Nguyễn Trung Thành làm thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2013-2018;
- Phê duyệt điều chỉnh quy chế hoạt động đầu tư của Công ty;
- Thành lập hội đồng nhượng bán Khách sạn Holiday view;
- Miễn nhiệm chức vụ giám đốc khách sạn Holiday view đối với Ông Nguyễn Tiến Dũng;
- Giao nhiệm vụ Giám đốc Khách sạn Holiday view cho Ông Trần Quốc Mạnh;
- Thôi giao chức vụ Giám đốc Chi nhánh Hải Phòng đối với Ông Nguyễn Tiến Dũng;
- Giao nhiệm vụ kiêm nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh Hải Phòng cho Ông Trần Quốc Mạnh –Phó Tổng giám đốc Công ty;
- Phê duyệt chủ trương thanh lý dây chuyền sản xuất đá;
- Phê duyệt điều chỉnh giá bán tối thiểu 2 xe ô tô;
- Phê duyệt lựa chọn đơn vị thi công hoàn trả mặt bằng Văn phòng 17T5;
- Chi phí hoa hồng bán khách sạn;
- Phê duyệt xử lý số liệu TSCĐ của CNHP chênh lệch khi kiểm kê thời điểm 01/03/2013;
- Phê duyệt chủ trương thanh lý TSCĐ, CCDC đã qua sử dụng tại Văn phòng Công ty;
- Phê duyệt chủ trương bán thanh lý 01 xe ô tô và 01;
- Phê duyệt phương án bán Khách sạn Holiday view và kế hoạch sử dụng tiền từ việc bán khách sạn Holiday view.

Phê duyệt các thủ tục đầu tư và kinh doanh Dự án:

- Phê duyệt chủ trương chuyển nhượng Bãi tắm Tùng Thu;
- Chính sách bán hàng 8 lô B2B3;
- Phê duyệt quyết toán san nền giai đoạn II;
- Phê duyệt điều chỉnh tiến độ đóng tiền khu DV2;

- Giá kinh doanh một số khu Dự án trong năm 2013;
- Chính sách thu tiền góp vốn biệt thự B2B3;
- Phương án chuyển nhượng Bãi tắm Tùng Thu;
- Phê duyệt giá chuyển nhượng khu A3 cho nhà thầu;
- Phê duyệt quyết toán gói thầu cung cấp thiết bị vệ sinh lô B2-2;
- Kế hoạch đấu thầu xây dựng biệt thự;
- Phê duyệt lựa chọn đơn vị lập quy hoạch điều chỉnh khu A3, H1, H2;
- Chủ trương gia hạn giấy phép khai thác cát mỏ cát lạch huyện;
- Phê duyệt tham gia xây dựng quỹ quảng bá du lịch Cát Bà năm 2013;
- Phê duyệt giá sàn năm 2013 một số khu đất tại Dự án Cát Bà Amatina;
- Phê duyệt lựa chọn đơn vị lập quy hoạch điều chỉnh khu A3, H1, H2 tại Dự án Cát Bà Amatina;
- Phê duyệt thanh lý phụ lục 04 ký ngày 6/4/2012 của HĐ số 0110/2011/HĐXD/VITC-CBA-TH;
- Phê duyệt quyết toán gói thầu cung cấp thiết bị vệ sinh lô B2-2;
- Phê duyệt chuyển nhượng toàn bộ Bãi tắm Tùng Thu;
- Phê duyệt giá kinh doanh xây thô khu B2B3;
- Phê duyệt chính sách thu tiền khu B2B3;
- Phê duyệt kế hoạch đấu thầu gói thầu lập bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 trích đo bản đồ khu DV2;
- Lùi thời hạn trả lãi vay từ 20/5/2013 đến 20/11/2013;
- Phê duyệt chỉ định đơn vị lập bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 trích đo bản đồ khu DV2;
- Phê duyệt phương án cho thuê Văn phòng 17T5;
- Phê duyệt quyết toán hợp đồng sơn bả công trình dịch vụ Bãi tắm Tùng Thu;
- Phê duyệt gia hạn thời gian áp dụng chính sách thu tiền tại khu B2, B3, Dự án Cát Bà Amatina;
- Phê duyệt chuyển nhượng 7 lô đất biệt thự B2B3 cho Công ty CP xây lắp và thương mại Hòa Bình;
- Phê duyệt mức phí hoa hồng môi giới XTĐT, bán hàng các sản phẩm bất động sản tại Dự án Cát Bà Amatina;
- Phê duyệt chính sách thúc đẩy thu tiền công nợ khách hàng B2B3 tại Dự án Cát Bà Amatina;
- Phê duyệt phương án kinh doanh phân xây thô biệt thự tại khu biệt thự Tùng Thu, Dự án Cát Bà Amatina;
- Phê duyệt quyết toán gói thầu: Cung cấp gạch Tarrezo phục vụ thi công đường giao thông giai đoạn IB, Dự án Cát Bà Amatina;
- Phê duyệt quyết toán gói thầu thi công cầu C2C5, Dự án Cát Bà Amatina;
- Phê duyệt giá chuyển nhượng và hình thức chuyển nhượng Khu DV1 tại Dự án Cát Bà Amatina cho Công ty CP đầu tư xây dựng và dịch vụ Sông Hồng.

2. Tình hình thực hiện nội dung nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2013**a) Những nội dung đã thực hiện được:**

Trong năm 2013, mặc dù gặp nhiều khó khăn, Hội đồng Quản trị đã có những chỉ đạo kịp thời để cùng Ban Tổng giám đốc và tập thể CBCNV, Công ty VINACONEX- ITC để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông đã đề ra, tuy nhiên kế hoạch năm 2013 không hoàn thành, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2013	Thực hiện 2013	Tỷ lệ % TH/KH
Giá trị SXKD (tỷ đồng)	114,89	14,791	12,87%
Tổng doanh thu(tỷ đồng)	102,10	14,62	14,32%
Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng)	-7,22	-35,17	
Cổ tức (%)	0%	0%	

- Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty năm 2013 là Công ty TNHH Deloitte Việt Nam trong các công ty kiểm toán đã được ĐHCĐ thông qua.

b) Những nội dung chưa thực hiện được:

- Thanh toán cổ tức năm 2010 cho các cổ đông;
- Bán khách sạn Holiday view.

3. Kết quả giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban điều hành

Hiện có 1 trong số 6 thành viên của Hội đồng quản trị tham gia điều hành trong công ty vì vậy việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên khác không điều hành được thực hiện thường xuyên và đầy đủ, phục vụ kịp thời cho công việc chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban tổng giám đốc. Cụ thể:

- Tổng Giám đốc báo cáo thường xuyên cho Hội đồng quản trị bằng văn bản về tình hình tài chính, tình hình sản xuất, tiêu thụ sản phẩm của Công ty ;
- Tham gia họp với Ban tổng giám đốc và các đối tác có liên quan khi có các vấn đề quan trọng của Công ty ;
- Tham gia ý kiến hoặc chỉ đạo trực tiếp đối với các vấn đề phát sinh quan trọng hoặc đột xuất.

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

1. Hoạt động của Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát đã tiến hành hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2013 trong việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể:

- Xem xét đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm liên quan đến việc thực hiện Kế hoạch đầu tư và kinh doanh năm 2013 được Đại hội đồng cổ đông giao cho HĐQT phê duyệt;
- Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng quản trị trong công tác quản lý, Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành;
- Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty so với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Tham gia buổi họp Hội đồng quản trị, kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc;
- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng Giám đốc lập;
- Kiểm tra, giám sát các Báo cáo tài chính hàng quý, thẩm định Báo cáo tài chính bán niên và năm nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính;
- Trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo soát xét 6 tháng đầu năm 2013 và Báo cáo tài chính năm 2013.

2. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc

- Trong năm 2013, Hội đồng quản trị tổ chức 2 cuộc họp, ban hành các nghị quyết và quyết định tập trung vào các nội dung sau:

- + Phê duyệt các nội dung trước khi trình Đại hội đồng cổ đông;
- + Thông qua dự thảo báo cáo KTTN về báo cáo tài chính của Công ty năm 2011;
- + Điều chỉnh lịch trả cổ tức năm 2010;
- + Xây dựng kế hoạch SXKD năm 2013;
- + Phê duyệt các thủ tục đầu tư, giãn tiến độ, chính sách bán hàng và phương án kinh doanh dự án Cát

Bà;

- + Phê duyệt phương án thoái vốn đầu tư cổ phiếu, bán khách sạn, bãi tắm và thanh lý tài sản cố định;
- + Phê duyệt kế hoạch cắt giảm chi phí; cắt giảm và điều chuyển nhân sự; giải thể Ban phát triển dự án bất động sản Hà Nội; phương án giao khoán kinh doanh tại các đơn vị phụ thuộc.

- Các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị đều tập trung vào việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2013. Khác với những năm trước, trong năm 2013 Hội đồng quản trị đã thay đổi giá bán một số khu của dự án nhưng những chính sách này vẫn chưa đem lại kết quả.

- Các cuộc họp của Hội đồng quản trị được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty. Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đều được ban hành một cách hợp lệ trên cơ sở Biên bản họp Hội đồng quản trị hoặc Phiếu xin ý kiến thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản và phù hợp với thẩm quyền quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

- Các Quyết định của Ban Tổng Giám đốc đều được ban hành hợp pháp, đúng thẩm quyền.

3. Đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông:

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2013 (tỷ đồng)	Thực hiện 2013 (tỷ đồng)	Tỷ lệ TH/KH (%)
1	Doanh thu	102,10	12,59	12%
2	Lợi nhuận	-7,22	-35,17	

- Năm 2013 là năm tiếp tục khó khăn với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty hầu như không bán được hàng, tổng doanh thu thực hiện là 12,59 tỷ đồng, bằng 12% kế hoạch năm và kết quả kinh doanh lỗ 35,17 tỷ đồng.

- Do thiếu vốn và áp lực hàng tồn kho cũng như việc tập trung vào việc thay đổi nhân sự, Công ty tạm dừng đầu tư vào dự án Cát Bà, đạt 0% kế hoạch năm.

- Công tác thu hút vốn đầu tư nước ngoài đến nay chưa đạt kết quả.

- Theo Hợp đồng tín dụng ký với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Công ty được cấp hạn mức 400 tỷ mà Công ty nhưng trong năm 2013 Công ty chỉ giải ngân thêm 12 tỷ đồng, nâng tổng số tiền đã rút vốn đến nay là 166 tỷ đồng. Tuy nhiên Hợp đồng này đã hết thời hạn rút vốn vào ngày 12/5/2013 nên công tác thu xếp vốn cho dự án trong thời gian tới sẽ gặp thêm nhiều khó khăn.

- Việc chi trả cổ tức năm 2010 đến nay chưa thực hiện. Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011, cổ tức năm 2010 trả cho cổ đông là 15% với tổng giá trị là 52,86 tỷ đồng. Công ty đã chốt danh sách để trả cổ tức vào ngày 29/3/2012 khi chưa thu xếp được tiền trả cổ tức, dẫn đến việc trả cổ tức cho cổ đông bị kéo dài quá lâu. Ngoài ra việc chốt danh sách trả cổ tức khi không có tiền để trả đã làm giảm giá cổ phiếu, làm giảm giá trị tài sản của các cổ đông. Dòng tiền dự kiến trong thời gian tới cũng không đủ để trả cổ tức do số tiền dự kiến thu được từ việc bán khách sạn Holiday View phải dùng để trả lãi vay.

4. Thảm định báo cáo tài chính năm 2013

a. Công tác lập và kiểm toán báo cáo tài chính :

- Công ty đã lập và công bố các Báo cáo tài chính năm 2013 phù hợp với các quy định của UBCK Nhà nước và pháp luật hiện hành;

- Báo cáo tài chính của Công ty năm 2013 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Deloitte Việt Nam. Đây là Công ty Kiểm toán độc lập được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán Công ty niêm yết, là công ty có nhiều uy tín trong lĩnh vực kiểm toán tại Việt Nam và là Công ty thuộc Danh sách các Công ty kiểm toán đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2013 phê duyệt lựa chọn;

- Kiểm toán viên độc lập đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần cho Báo cáo tài chính năm 2013, cụ thể "Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2013 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.";

Tuy nhiên, kiểm toán viên độc lập cũng có lưu ý về khả năng hoạt động liên tục của Công ty do thiếu hụt vốn lưu động.

Ban Kiểm soát cho rằng ý kiến của kiểm toán viên độc lập đưa ra là có cơ sở và phù hợp với các quy định hiện hành.

b. Kết quả hoạt động kinh doanh theo nghiệp vụ

Toàn Công ty lỗ **35.171.561.038** đồng, riêng nghiệp vụ kinh doanh bất động sản lỗ **25.824.263.245** đồng, nguyên nhân chính là do:

- Nghiệp vụ kinh doanh bất động sản tiếp tục không có doanh thu;
- Chi phí lãi vay cao 23.803.382.895 đồng do không được vốn hoá.

c. Lưu chuyển tiền tệ

TT	Nội dung	Năm 2013	Năm 2012
1	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4.879.718.724	6.817.327.146
2	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	-1.671.297.765	-1.937.608.422
-	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	12.185.589.176	9.834.659.920
-	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	-25.760.171.575	-47.514.425.942
-	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	11.903.284.634	35.742.157.600
3	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3.208.420.959	4.879.718.724

Lưu chuyển tiền thuần trong năm 2013 tiếp tục âm **1.671.297.765** đồng, tuy có giảm so với năm trước. Dòng tiền lại chủ yếu xuất phát từ việc tăng thêm các khoản phải trả. Áp lực thiếu hụt vốn lưu động vẫn hiện hữu gây quan ngại về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

5. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc:

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã tạo điều kiện thuận lợi để Ban Kiểm soát thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát, cụ thể: được mời tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị theo Điều lệ Công ty quy định, cung cấp các thông tin và tài liệu liên quan đến hoạt động của Công ty kịp thời và đầy đủ.

6. Kiến nghị

- ✓ Thu xếp tài chính để trả cổ tức năm 2010 với giá trị 52,86 tỷ đồng cho các cổ đông theo danh sách đã chốt vào ngày 29/3/2012;
- ✓ Đánh giá lại chính sách giá bán và chiến lược khách hàng, trên cơ sở đó xây dựng chính sách giá bán mới và chiến lược khách hàng mới phù hợp với điều kiện thị trường bất động sản hiện nay;
- ✓ Có kế hoạch dòng tiền phù hợp với thực tế và đảm bảo trả nợ vay tổ chức tín dụng đúng hạn định.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY**1. Hội đồng quản trị****a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị**

STT	Họ và tên	Số lượng sở hữu cổ phần của công ty	Tỷ lệ	Số lượng thành viên HĐQT các Công ty khác
I	Thành viên HĐQT điều hành:			
	Ông Nguyễn Trung Thành	0	0%	
II	Thành viên HĐQT không điều hành			
1	Ông Thân Thế Hà	0	0%	1
2	Ông Nguyễn Phúc Hường	0	0%	
3	Ông Vũ Văn Mạnh	7.980	0,022%	1
4	Ông Phạm Văn Thành	28.800	0,079%	2
5	Ông Hoàng Tuấn Khải	32.082	0,089%	2
III	Thành viên HĐQT độc lập: Không có			

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

+ Chưa có các tiểu ban thuộc HĐQT

+ Thư ký Công ty: Tham gia các cuộc họp HĐQT Công ty, cập nhật các thông tin cho HĐQT và BKS; Soạn thảo biên bản và nghị quyết của HĐQT Công ty.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành : Không có**e) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị**

+ Thư ký Công ty: Tham gia các cuộc họp HĐQT Công ty, cập nhật các thông tin cho HĐQT và BKS; Soạn thảo biên bản và nghị quyết của HĐQT Công ty.

f) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm : Không có

2. Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Số lượng sở hữu cổ phần của công ty	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Ông Dương Sơn Tùng	0	0%	
2	Bà Trần Hồng Vân	0	0%	
3	Ông Tôn Thất Diên Khoa	12.050	0,033%	

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát**a. Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích**

- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2013 của Hội đồng quản trị: Không có
- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2013 của Ban kiểm soát: Không có
- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2013 của Ban giám đốc từ Công ty:

TỔNG HỢP THU NHẬP BAN GIÁM ĐỐC 2013:

STT	Họ và tên	Chức danh	Tổng cộng (VNĐ)	Ghi chú
1	Trần Ngọc Quang	TGĐ	153.713.500	1/1/2013 -24/5/2013
2	Nguyễn Trung Thành	TGĐ	185.430.000	24/5/2013-31/12/2013
3	Trần Hồng Vân	PTGĐ	65.820.000	1/1/2013-1/4/2013
4	Nguyễn Trung Thành	PTGĐ	100.898.000	1/1/2013-24/5/2013
5	Nguyễn Hoàng Anh	PTGĐ	251.829.000	
6	Trần Quốc Mạnh	PTGĐ	130.550.000	3/6/2013-31/12/2013
7	Lê Văn Huy	PTGĐ	167.850.000	1/4/2013-31/12/2013
Tổng cộng			1.056.090.500	

(Các PTGĐ phụ trách các mảng chuyên môn của Công ty)

(Ban giám đốc được trả lương từ Công ty, theo đúng chính sách lương của Công ty)

b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không

d. Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty: Công ty luôn thực hiện quản trị Công ty đúng quy định của Pháp luật hiện hành.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

Deloitte.

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
Tầng 12A, Tòa 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: 270 /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.



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

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

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

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

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán (tóm tắt)

Toàn văn báo cáo tài chính sau kiểm toán đã được đăng tải tại website <http://www.vinaconexitc.com.vn>

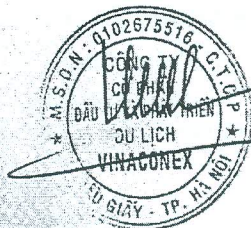
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX
Tầng 4, Tòa nhà Đại Phát, ngõ 82 Duy Tân, phường Dịch Vọng Hậu
Cầu Giấy, Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MÃ 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)



Nguyễn Trung Thành
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2014

Lê Văn Huy
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập biểu

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

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

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

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
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2014

Lê Văn Huy
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập biểu

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

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. <i>Lỗ trước thuế</i>	01	(35.171.561.038)	(40.709.507.868)
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
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. <i>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	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	-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	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
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	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)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	11.903.284.634	35.742.157.600
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</i>	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



Nguyễn Trung Thành
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2014

Lê Văn Huy
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập biểu



Công ty VINACONEX - ITC

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trung Thành



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

Nhà đầu tư và phát triển bất động sản chuyên nghiệp

Địa chỉ: Tầng 4 - Tòa nhà Đại Phát, Ngõ 82, Phố Duy Tân
Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 62815347 **Fax** (84-4) 62815349

Email: vitc@vinaconexitc.com.vn

Website: www.vinaconexitc.com.vn