

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9**



MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
1. MỤC LỤC	1
2. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 4
3. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5
4. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
4.1 Bảng cân đối kế toán	6 - 9
4.2 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
4.3 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 12
4.4 Thuyết minh báo cáo tài chính	13 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 ("Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9, tiền thân là Công ty Cổ phần Xây lắp điện 3.9, là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Xây lắp điện 3.9 theo Quyết định số 160/2004/QĐ-BCN ngày 06 tháng 12 năm 2004 của Bộ Công nghiệp. Tại đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2006, Công ty Cổ phần Xây lắp điện 3.9 được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 37300127 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu vào ngày 31 tháng 12 năm 2004 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế đăng ký thay đổi sau đó.

Hiện Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200580651 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp đăng ký thay đổi lần thứ 11 vào ngày 14 tháng 5 năm 2012.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu là 4.100.000.000 đồng và được thay đổi nhiều lần trong quá trình kinh doanh. Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 14 tháng 5 năm 2012 là 72.000.880.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại 06 Hùng Vương, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Điện thoại : 058 3525 404

Fax : 058 3522 394

E-mail : info@vneco9.com

Website : <http://www.vneco9.com>

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 14 tháng 5 năm 2012 bao gồm: Xây lắp các công trình hệ thống lưới điện và trạm biến áp đến 500KV và các công trình nguồn điện. Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi; Kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới. Dịch vụ nhà đất; Sản xuất các loại vật liệu xây dựng; Kinh doanh các loại vật liệu xây dựng, các mặt hàng trang trí nội ngoại thất; Kinh doanh bia rượu, thuốc lá điều sản xuất trong nước; Kinh doanh khách sạn và các dịch vụ kèm theo; Kinh doanh nhà hàng; Vận chuyển khách du lịch đường thủy; Vận chuyển khách du lịch đường bộ; Kinh doanh vận tải hàng hóa đường bộ; Kinh doanh dịch vụ lữ hành quốc tế và nội địa; Kinh doanh dịch vụ massage và các dịch vụ du lịch khác; Tư vấn thiết kế kết cấu các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp.

Các đơn vị trực thuộc Công ty:

► Văn phòng làm việc tại thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 22 - 24, đường 52, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

► Khách sạn Xanh Nha Trang

Địa chỉ: Số 06 đường Hùng Vương, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Công ty liên kết:

► Công ty Cổ phần Điện Địa nhiệt LIOA

Trụ sở chính : Nhà máy nước khoáng Tu Bông, xã Vạn Thọ, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa.

► Công ty Cổ phần Du lịch Xanh Nha Trang

Trụ sở chính : Số 44 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 6 đến trang 33).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9

Số 06 Hùng Vương, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2013 cho đến thời điểm lập báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong báo cáo tài chính.

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

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Chí Linh	Chủ tịch	01/05/2012	
Ông Nguyễn Văn Duyệt	Phó Chủ tịch	01/05/2012	
Bà Vũ Thị Thanh Nga	Ủy viên	01/05/2012	
Ông Hồ Văn Quang	Ủy viên	01/05/2012	
Ông Nguyễn Văn Cải	Ủy viên	01/05/2012	
Ban kiểm soát			
Bà Phạm Thị Thương	Trưởng ban	28/04/2010	
Bà Vương Thị Thanh Huyền	Thành viên	28/04/2012	
Ông Đặng Văn Nguyên	Thành viên	31/03/2008	
Ban Giám đốc và Kế toán trưởng			
Ông Nguyễn Văn Duyệt	Giám đốc	03/05/2012	
Ông Trương Văn Sanh	Phó Giám đốc	03/05/2012	
Ông Thái Bá Tuấn	Phó Giám đốc	03/05/2012	
Ông Lê Ngọc Anh	Kế toán trưởng	03/05/2012	

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán FAC đã kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, FAC bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc cần phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong báo cáo tài chính ;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- 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 sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9

Số 06 Hùng Vương, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Ban Giám đốc Công ty phê duyệt báo cáo tài chính kèm theo. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Văn Duyệt
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 20 tháng 3 năm 2014

Số : 017/2014/BCTC-FACKT

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 Xây dựng VNECO 9**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 ("Công ty"), được lập ngày 20 tháng 3 năm 2014, từ trang 6 đến trang 33, 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 Thuyết minh 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 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 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 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 và Xây dựng VNECO 9 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.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC
CHI NHÁNH NHA TRANG**



Nguyễn Thịnh - Giám đốc

Giấy CNDKHN kiểm toán số: 0473-2013-099-01

Khánh Hòa, ngày 20 tháng 3 năm 2014

Nguyễn Minh Trí - Kiểm toán viên

Giấy CNDKHN kiểm toán số: 0982-2013-099-01

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		108.541.221.700	75.444.680.389
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	16.314.218.979	19.198.006.827
1. Tiền	111		16.314.218.979	19.198.006.827
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		74.768.719.917	32.601.237.259
1. Phải thu khách hàng	131	IV. 2	39.915.585.413	31.678.452.867
2. Trả trước cho người bán	132	IV. 3	5.894.204.152	537.242.301
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	IV. 4	29.843.663.730	1.218.888.622
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	IV. 5	(884.733.378)	(833.346.531)
IV. Hàng tồn kho	140		10.613.627.105	15.298.735.004
1. Hàng tồn kho	141	IV. 6	11.157.456.388	15.842.564.287
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	IV. 7	(543.829.283)	(543.829.283)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.844.655.699	8.346.701.299
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV. 8	66.610.831	1.481.593.750
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	IV. 9	6.778.044.868	6.865.107.549

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9

06 Hùng Vương, P. Lộc Thọ, TP. Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Mẫu B 01-DN

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		72.086.029.595	72.047.040.052
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		30.903.732.139	30.720.564.785
1. Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 10	10.005.273.048	10.804.839.024
<i>Nguyên giá</i>	222		19.952.766.457	21.507.434.130
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(9.947.493.409)	(10.702.595.106)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	IV. 11	19.893.459.091	19.915.725.761
<i>Nguyên giá</i>	228		19.960.259.091	19.960.259.091
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(66.800.000)	(44.533.330)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	IV. 12	1.005.000.000	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
<i>Nguyên giá</i>	241		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		40.837.949.373	40.837.949.373
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	IV. 13	40.587.949.373	40.587.949.373
3. Đầu tư dài hạn khác	258	IV. 14	250.000.000	250.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		344.348.083	488.525.894
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	IV. 15	344.348.083	88.525.894
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V. 16	-	400.000.000
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		180.627.251.295	147.491.720.441

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9

06 Hùng Vương, P. Lộc Thọ, TP. Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Mẫu B 01-DN

19	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
	A - NỢ PHẢI TRẢ	300		98.354.701.285	67.971.228.485
hu	I. Nợ ngắn hạn	310		97.719.801.785	67.197.380.985
ca	1. Vay và nợ ngắn hạn	311	IV. 17	27.429.570.996	18.282.249.333
ội	2. Phải trả người bán	312	IV. 18	15.411.598.890	9.311.581.217
	3. Người mua trả tiền trước	313	IV. 19	8.839.949.902	27.437.942.430
	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	IV. 20	6.793.166.418	2.486.535.879
	5. Phải trả người lao động	315		1.107.991.335	563.761.870
	6. Chi phí phải trả	316	IV. 21	11.244.635.977	8.202.056.617
	7. Phải trả nội bộ	317		-	-
	8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
iv	9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	IV. 22	26.615.247.323	825.920.695
	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
iv	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	IV. 23	277.640.944	87.332.944
	12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
	II. Nợ dài hạn	330		634.899.500	773.847.500
ly	1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
	2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
	3. Phải trả dài hạn khác	333	IV. 24	218.050.000	218.050.000
lu	4. Vay và nợ dài hạn	334	IV. 25	416.849.500	555.797.500
	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
ay	6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
	7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
	8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
ty	9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
	B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		82.272.550.010	79.520.491.956
	I. Vốn chủ sở hữu	410		82.272.550.010	79.520.491.956
ki	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	IV. 26	72.000.880.000	72.000.880.000
	2. Thặng dư vốn cổ phần	412	IV. 26	270.000.000	270.000.000
n	3. Vốn khác của chủ sở hữu	413	IV. 26	369.050.700	244.088.185
kh	4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
	5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
ÀI	6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
	7. Quỹ đầu tư phát triển	417	IV. 26	1.325.863.927	1.325.863.927
	8. Quỹ dự phòng tài chính	418	IV. 26	768.644.529	681.159.228
	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	IV. 26	7.538.110.854	4.998.500.616
	11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
	12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
	1. Nguồn kinh phí	432		-	-
	2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		180.627.251.295	147.491.720.441

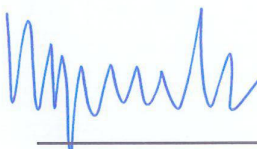
CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
<i>Dollar Mỹ (USD)</i>		1.741,18	1.739,40
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Khánh Hòa, ngày 20 tháng 3 năm 2014



Hồ Ngọc Quốc Thái
Người lập biểu



Lê Ngọc Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Duyệt
Giám đốc


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V. 1	131.505.579.123	95.583.952.995
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	V. 1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	131.505.579.123	95.583.952.995
4. Giá vốn hàng bán	11	V. 2	104.254.019.631	81.213.252.576
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		27.251.559.492	14.370.700.419
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 3	335.807.799	61.329.021
7. Chi phí tài chính	22	V. 4	3.504.709.665	2.049.626.970
Trong đó: chi phí lãi vay	23		3.504.709.665	2.049.332.675
8. Chi phí bán hàng	24		34.881.355	25.950.704
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	V. 5	9.763.481.901	7.000.995.884
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.284.294.370	5.355.455.882
11. Thu nhập khác	31	V. 6	75.084.415	385.485.216
12. Chi phí khác	32	V. 7	2.820.894.705	104.650.627
13. Lợi nhuận khác	40		(2.745.810.290)	280.834.589
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.538.484.080	5.636.290.471
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 8	3.600.373.226	1.037.789.855
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V. 9	400.000.000	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.538.110.854	4.598.500.616
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V. 10	1.047	639

Khánh Hòa, ngày 20 tháng 3 năm 2014


Hồ Ngọc Quốc Thái
Người lập biểu


Lê Ngọc Anh
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Duyệt
Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		11.538.484.080	5.636.290.471
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	IV. 10, 11	989.982.960	955.589.658
- Các khoản dự phòng	03	IV. 5	51.386.847	188.992.352
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	294.295
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(363.080.526)	(106.601.748)
- Chi phí lãi vay	06	V. 4	3.504.709.665	2.049.332.675
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.721.483.026	8.723.897.703
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(42.736.806.824)	(5.431.183.946)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	IV. 6	4.685.107.899	2.801.774.885
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		15.039.743.280	3.612.482.976
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.266.982.716	(117.119.644)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(3.584.725.437)	(1.924.898.408)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	IV. 20	(2.095.362.397)	(974.549.851)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	IV. 23	165.000.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(440.692.000)	(516.735.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(11.979.269.737)	6.173.668.715
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	IV. 10	(275.972.300)	(3.062.992.170)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V. 6	27.272.727	45.272.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	2.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(6.171.620.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V. 3	335.807.799	61.329.021
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		87.108.226	(9.126.010.422)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn vốn chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	IV. 17	72.896.756.182	24.183.046.833
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	IV. 17	(63.888.382.519)	(5.345.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		9.008.373.663	18.838.046.833
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(2.883.787.848)	15.885.705.126
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	IV. 1	19.198.006.827	3.312.595.996
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(294.295)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	IV. 1	16.314.218.979	19.198.006.827

Khánh Hòa, ngày 20 tháng 3 năm 2014



Hồ Ngọc Quốc Thái
Người lập biểu



Lê Ngọc Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Dục
Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

1. Giấy phép hoạt động

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 ("Công ty"), tiền thân là Công ty Cổ phần Xây lắp điện 3.9, là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Xây lắp điện 3.9 theo Quyết định số 160/2004/QĐ-BCN ngày 06 tháng 12 năm 2004 của Bộ Công nghiệp. Tại đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2006, Công ty Cổ phần Xây lắp điện 3.9 được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 37300127 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu vào ngày 31 tháng 12 năm 2004 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế đăng ký thay đổi sau đó.

Hiện Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200580651 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp đăng ký thay đổi lần thứ 11 vào ngày 14 tháng 5 năm 2012.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu là 4.100.000.000 đồng và được thay đổi nhiều lần trong quá trình kinh doanh. Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 14 tháng 5 năm 2012 là 72.000.880.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 14 tháng 5 năm 2012 bao gồm: Xây lắp các công trình hệ thống lưới điện và trạm biến áp đến 500KV và các công trình nguồn điện. Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi; Kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới. Dịch vụ nhà đất; Sản xuất các loại vật liệu xây dựng; Kinh doanh các loại vật liệu xây dựng, các mặt hàng trang trí nội ngoại thất; Kinh doanh bia rượu, thuốc lá điều sản xuất trong nước; Kinh doanh khách sạn và các dịch vụ kèm theo; Kinh doanh nhà hàng; Vận chuyển khách du lịch đường thủy; Vận chuyển khách du lịch đường bộ; Kinh doanh vận tải hàng hóa đường bộ; Kinh doanh dịch vụ lữ hành quốc tế và nội địa; Kinh doanh dịch vụ massage và các dịch vụ du lịch khác; Tư vấn thiết kế kết cấu các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại 06 Hùng Vương, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Số lượng cán bộ và nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là: 134 người (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 138 người).

Các đơn vị trực thuộc Công ty:

► Văn phòng làm việc tại thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 22 - 24, đường 52, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

► Khách sạn Xanh Nha Trang

Địa chỉ: Số 06 đường Hùng Vương, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Công ty liên kết

► Công ty Cổ phần Điện Địa nhiệt LIOA

Trụ sở chính : Nhà máy nước khoáng Tu Bông, xã Vạn Thọ, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa.

► Công ty Cổ phần Du lịch Xanh Nha Trang

Trụ sở chính : Số 44 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Thông tin chi tiết của các công ty liên kết được trình bày tại thuyết minh IV.12.

2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Nguyễn Chí Linh	Chủ tịch	01/05/2012	-
Ông Nguyễn Văn Dục	Phó Chủ tịch	01/05/2012	-
Bà Vũ Thị Thanh Nga	Ủy viên	01/05/2012	-
Ông Hồ Văn Quang	Ủy viên	01/05/2012	-
Ông Nguyễn Văn Cải	Ủy viên	01/05/2012	-

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Chế độ Kế toán và Chuẩn mực kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Tổng Công ty được lập và trình bày phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán Doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán có liên quan trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là nhật ký chung.

3. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

2. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá gốc của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

4. Tài sản cố định hữu hình và vô hình, khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do bán hoặc thanh lý được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do bán hoặc thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc và thiết bị	04 - 07 năm
- Phương tiện vận tải	03 - 06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06 năm
- Phần mềm	03 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao

5. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

6. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư các dự án, xây dựng các hạng mục công trình mà chưa hoàn thành tại ngày lập báo cáo tài chính, như chi phí giao thầu xây dựng, mua sắm máy móc thiết bị, chi phí khảo sát, thiết kế và các chi phí khác.

8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

9. Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

10. Đầu tư dài hạn khác và dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

Đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc năm tài chính theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

12. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch của ngân hàng thương mại tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần là số chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu, trừ đi chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu.
- Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty hoặc theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.
- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng tại ngày cuối kỳ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc các đơn vị chịu thuế khác nhau dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

- Doanh thu từ bán hàng hóa được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và quyền sở hữu của hàng hóa được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.
- Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều năm tài chính thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày cuối kỳ.
- Doanh thu từ hợp đồng xây dựng: Khi kết quả hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành và được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khối lượng hoặc các khoản thu khác chỉ được ghi nhận vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với phần chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

- Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.
- Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

16. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính giữ sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các loại tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các loại tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các công cụ tài chính không niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và các khoản nợ tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các loại nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm nợ phải trả người bán, nợ phải trả khác, các khoản vay và nợ.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tài chính nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

17. Bên liên quan

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

Giao dịch với các bên liên quan với Công ty được trình bày ở thuyết minh số VI.2.

IV. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2013	01/01/2013
Tiền mặt tại quỹ	1.089.630.334	1.673.446.131
Tiền gửi ngân hàng	15.224.588.645	17.517.928.307
Tiền đang chuyển	-	6.632.389
Cộng	16.314.218.979	19.198.006.827

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2013	01/01/2013
Công ty TNHH Nhật Linh	25.589.426.815	14.483.943.508
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Việt Nam	7.951.054.509	9.024.649.588
Công ty Cổ phần Du lịch Xanh Nha Trang	5.497.180.069	-
Công ty Lưới điện cao thế Miền Nam	189.105.470	3.516.777.398
Công ty Cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA	11.515.000	11.515.000
Các khách hàng khác	677.303.550	4.641.567.373
Cộng	39.915.585.413	31.678.452.867

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2013	01/01/2013
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nam Tân Thành	1.005.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Thẩm len Quang Minh	707.572.250	-
Xí nghiệp Xây lắp điện Nha Trang	706.476.500	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Hải Tâm	696.144.926	-
Công ty TNHH Cơ nhiệt điện tử COSMO	637.910.000	-
Các nhà cung cấp khác	2.141.100.476	537.242.301
Cộng	5.894.204.152	537.242.301

4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
Công ty Cổ phần Du lịch Xanh Nha Trang	28.316.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA	374.154.019	352.383.019
Phải thu tạm ứng các nhân viên nghỉ việc	310.361.419	315.611.419
Phải thu về cổ phần hóa	51.450.000	53.900.000
Các khoản khác	791.698.292	496.994.184
Cộng	29.843.663.730	1.218.888.622

5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2013	01/01/2013
Dự phòng các khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến 2 năm	18.061.406	36.953.232
Dự phòng các khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến 3 năm	41.286.775	330.830.093
Dự phòng các khoản nợ phải thu quá hạn trên 3 năm	825.385.197	465.563.206
Cộng	884.733.378	833.346.531

6. Hàng tồn kho

	31/12/2013	01/01/2013
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	2.324.716.766	1.342.579.873
Công cụ, dụng cụ trong kho	257.869.999	207.300.000
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	8.549.806.219	14.272.674.631
Hàng hóa tồn kho	25.063.404	20.009.783
Cộng	11.157.456.388	15.842.564.287

7. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

	31/12/2013	01/01/2013
Dự phòng giá trị công trình đường dây và trạm biến áp 35KV Tam Tiến	543.829.283	543.829.283
Cộng	543.829.283	543.829.283

8. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí môi giới chuyển nhượng bất động sản	-	1.453.000.000
Chi phí khác	66.610.831	28.593.750
Cộng	66.610.831	1.481.593.750

9. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
Tạm ứng chi phí công tác cho cán bộ công nhân viên	6.778.044.868	6.865.107.549
Cộng	6.778.044.868	6.865.107.549

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, đồ dùng quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại 01/01/2013	13.516.300.279	3.523.499.063	4.029.123.920	438.510.868	21.507.434.130
Đầu tư hoàn thành	275.972.300	-	-	-	275.972.300
Thanh lý	-	-	(521.139.528)	-	(521.139.528)
Phân loại lại	-	(953.959.370)	(9.040.813)	(346.500.262)	(1.309.500.445)
Tại 31/12/2013	13.792.272.579	2.569.539.693	3.498.943.579	92.010.606	19.952.766.457
Trong đó:					
Đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng	346.351.202	2.343.795.107	2.497.814.536	80.010.606	5.267.971.451
Hao mòn lũy kế					
Tại 01/01/2013	4.086.419.895	3.273.252.700	3.015.209.869	327.712.642	10.702.595.106
Trích khấu hao	639.820.960	70.583.108	221.353.556	35.958.666	967.716.290
Thanh lý	-	-	(521.139.528)	-	(521.139.528)
Phân loại lại	-	(894.784.660)	(9.040.813)	(297.852.986)	(1.201.678.459)
Tại 31/12/2013	4.726.240.855	2.449.051.148	2.706.383.084	65.818.322	9.947.493.409
Giá trị còn lại					
Tại 01/01/2013	9.429.880.384	250.246.363	1.013.914.051	110.798.226	10.804.839.024
Tại 31/12/2013	9.066.031.724	120.488.545	792.560.495	26.192.284	10.005.273.048

Một số tài sản cố định của Công ty đã được thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á - Chi nhánh Khánh Hòa (xem thuyết minh IV.16).

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất dài hạn	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Tại 01/01/2013	19.893.459.091	66.800.000	19.960.259.091
Tại 31/12/2013	19.893.459.091	66.800.000	19.960.259.091
Hao mòn lũy kế			
Tại 01/01/2013	-	44.533.330	44.533.330
Trích khấu hao	-	22.266.670	22.266.670
Tại 31/12/2013	-	66.800.000	66.800.000
Giá trị còn lại			
Tại 01/01/2013	19.893.459.091	22.266.670	19.915.725.761
Tại 31/12/2013	19.893.459.091	-	19.893.459.091

Tài sản vô hình là quyền sử dụng đất do Công ty sở hữu bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 11, địa chỉ số 06, đường Hùng Vương, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, có nguyên giá là 17.184.150.000 đồng. Giá trị quyền sử dụng đất này đã được thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Khánh Hòa (xem thuyết minh IV.16).
- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 22 - 24, đường số 52, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, TP.HCM, có nguyên giá 1.020.909.091 đồng. Giá trị quyền sử dụng đất này đã được thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa (xem thuyết minh IV.16).
- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 527, tờ bản đồ số 2, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, TP.HCM, có nguyên giá là 1.688.400.000 đồng.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí mua đất (*)	1.005.000.000	-
Cộng	1.005.000.000	-

- (*) Chi phí mua lô đất tại thửa đất số 530, tờ bản đồ số 02, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6640 lập ngày 21/03/2011. Hiện tại Công ty đang tiến hành các thủ tục để sang tên lô đất này cho Công ty.

13. Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2013	01/01/2013
Công ty Cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA (a)	5.635.949.373	5.635.949.373
Công ty Cổ phần Du lịch Xanh Nha Trang (b)	34.952.000.000	34.952.000.000
Cộng	40.587.949.373	40.587.949.373

Thông tin về các công ty liên kết như sau:

- (a) Công ty Cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA được thành lập bởi các cổ đông sáng lập là Công ty TNHH Nhật Linh, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9, ông Nguyễn Chí Linh và ông Trần Trọng Thắng. Công ty này hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 4201185735 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26 tháng 5 năm 2010.

Trụ sở chính: Nhà máy nước khoáng Tu Bông, xã Vạn Thọ, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa.

Vốn điều lệ của Công ty này theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 100 tỷ đồng, trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 đăng ký góp 20 tỷ đồng (tương đương 20% vốn điều lệ).

Ngành nghề kinh doanh của Công ty Cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế là: Sản xuất kinh doanh điện năng; Sản xuất lắp ráp sản phẩm điện - điện tử - cơ khí; Xây lắp các công trình hệ thống lưới điện và trạm biến áp đến 500KV và các công trình nguồn điện, xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi; Sản xuất các loại vật liệu xây dựng; Buôn bán sản phẩm điện - điện tử - cơ khí; Mua bán các loại vật liệu xây dựng, các mặt hàng trang trí nội, ngoại thất; Sản xuất và mua bán nước khoáng đóng chai; nước khoáng nguyên liệu; Đại lý mua bán ký gửi hàng hóa; Kinh doanh khách sạn và các dịch vụ kèm theo; Kinh doanh dịch vụ ăn uống giải khát; Kinh doanh dịch vụ lữ hành quốc tế và nội địa.

- (b) Công ty Cổ phần Du lịch Xanh Nha Trang được thành lập bởi các cổ đông sáng lập là Công ty TNHH Nhật Linh, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Nha Trang và ông Nguyễn Chí Linh. Công ty này hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200692281 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 29 tháng 5 năm 2007 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi sau đó.

Trụ sở chính : Số 44 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Vốn điều lệ của Công ty này từ khi thành lập là 40 tỷ đồng, sau đó tăng lên 70 tỷ đồng và tăng lên 85 tỷ đồng theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 2 vào ngày 25 tháng 10 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 vào ngày 10 tháng 7 năm 2012, trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 đăng ký góp tương đương 41,12% vốn điều lệ. Hiện tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 đã góp đủ vốn đăng ký vào Công ty này.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty Cổ phần Du lịch Xanh Nha Trang theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: Kinh doanh nhà hàng; Kinh doanh du lịch lữ hành quốc tế và nội địa và các dịch vụ du lịch khác; Vận chuyển khách du lịch đường bộ; Kinh doanh bia, rượu; Kinh doanh thuốc lá điều sản xuất trong nước.

14. Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Chò (mệnh giá 10.000 VND)	25.000	250.000.000	25.000	250.000.000
Trái phiếu chính phủ		-		2.000.000
Cộng		250.000.000		250.000.000

15. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí công cụ, dụng cụ	77.081.433	-
Chi phí sửa chữa	267.266.650	88.525.894
Cộng	344.348.083	88.525.894

16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2013	01/01/2013
Tại ngày 01/01	400.000.000	400.000.000
Phát sinh trong năm	-	-
Hoàn nhập trong năm (*)	(400.000.000)	-
Cộng	-	400.000.000

- (*) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp tính trên số tiền ứng trước hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho Công ty TNHH Nhật Linh. Tại ngày 25/11/2013, Công ty và Công ty TNHH Nhật Linh đã tiến hành hủy hợp đồng chuyển nhượng này nên Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được hoàn nhập trong năm.

17. Vay và nợ ngắn hạn

Chi tiết phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn như sau:

	Tại ngày 01/01/2013	Vay trong năm/Vay dài hạn đến hạn trả	Số tiền vay đã trả trong năm	Tại ngày 31/12/2013
Vay ngắn hạn	18.143.301.333	72.896.756.182	63.749.434.519	27.290.622.996
DongA Bank Khánh Hòa (a)	16.989.200.000	34.195.396.924	51.184.596.924	-
MB Bank Khánh Hòa (b)	1.154.101.333	4.288.898.262	2.064.837.595	3.378.162.000
HD Bank Khánh Hòa (c)	-	26.912.460.996	3.000.000.000	23.912.460.996
Bà Nguyễn Thị Ánh Minh (d)	-	7.500.000.000	7.500.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả (e)	138.948.000	138.948.000	138.948.000	138.948.000
Cộng	18.282.249.333	73.035.704.182	63.888.382.519	27.429.570.996

Thông tin chính về các khoản vay ngắn hạn như sau:

- (a) Khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á - Chi nhánh Khánh Hòa (DongA Bank Khánh Hòa) bằng tiền Đồng Việt Nam để bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất của các khoản vay tại thời điểm nhận nợ là 15%/năm và được điều chỉnh định kỳ hàng tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 06 đường Hùng Vương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- (b) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa (MB Bank Khánh Hòa) bằng tiền đồng Việt Nam theo hợp đồng hạn mức để bổ sung vốn thi công công trình "Đường dây 220KV Bà Rịa - Vũng Tàu". Hạn mức vay là 7 tỷ đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất tại thời điểm nhận nợ của các khoản vay là 15%/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư loại 12 tháng Việt Nam Đồng (trả lãi sau) của Ngân hàng công bố và áp dụng tại ngày điều chỉnh, cộng lãi suất biên là 5,7%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại 22 - 24 Đường số 52 Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, TP.HCM và khoản thu từ công trình Hợp đồng xây lắp số 02/HĐXL-SPPMB-VNECO9 ngày 28/09/2007.
- (c) Khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Khánh Hòa (HD Bank Khánh Hòa) bằng tiền Đồng Việt Nam theo hợp đồng hạn mức để bổ sung vốn kinh doanh. Hạn mức vay là 35 tỷ đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất của các khoản vay được quy định trong từng khế ước nhận nợ và được điều chỉnh tùy vào từng thời kỳ khác nhau. Khoản vay này được đảm bảo bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 11, địa chỉ số 06 đường Hùng Vương, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BĐ 293735, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CT-01161 ngày 14/3/2012 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9. Tổng giá trị tài sản thế chấp được định giá là 107.000.000.000 đồng.
- (d) Vay ngắn hạn bà Nguyễn Thị Ánh Minh để bổ sung vốn lưu động kinh doanh, đã trả hết nợ trong năm.
- (e) Xem thuyết minh Vay dài hạn số IV.25.

18. Phải trả cho người bán

	31/12/2013	01/01/2013
Công ty Cổ phần Xây dựng Điện VNECO 11	5.983.376.896	640.184.270
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ An Biên	1.392.135.679	-
Công ty TNHH Mần Đẹp	1.602.237.416	-
Doanh nghiệp Tư nhân Thương mại và Dịch vụ Trí Sơn	987.855.000	-
Công ty TNHH Nhật Linh	932.440.874	277.560.250
Các nhà cung cấp khác	4.513.553.025	8.393.836.697
Cộng	15.411.598.890	9.311.581.217

19. Người mua trả tiền trước

	31/12/2013	01/01/2013
Ban Quản lý Dự án các công trình Điện Miền Nam	8.331.838.242	4.267.032
Công ty TNHH Nhật Linh	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Xanh Nha Trang	-	7.032.223.610
Công ty Lưới điện cao thế Miền Nam	117.156.660	-
Các khách hàng khác	390.955.000	401.451.788
Cộng	8.839.949.902	27.437.942.430

20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Tình hình thực hiện nghĩa vụ thuế và các khoản nộp ngân sách Nhà nước của Công ty trong năm như sau :

	Tại 01/01/2013	Số phải nộp	Số đã nộp	Tại 31/12/2013
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.317.159.126	6.874.444.716	5.515.255.463	3.676.348.379
Thuế thu nhập doanh nghiệp	153.859.837	4.231.105.762	2.095.362.397	2.289.603.202
Thuế thu nhập cá nhân	15.516.916	353.556.864	345.935.964	23.137.816
Thuế và các khoản phải nộp khác	-	808.077.021	4.000.000	804.077.021
Cộng	2.486.535.879	12.267.184.363	7.960.553.824	6.793.166.418

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho các sản phẩm và dịch vụ của Công ty là 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh III.14 và thuyết minh V.8.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp thuế theo quy định.

Việc xác định nghĩa vụ thuế các loại phải nộp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Số thuế phải nộp theo quyết toán thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của Cơ quan có thẩm quyền kiểm tra thuế, do đó số thuế trình bày trên báo cáo tài chính này có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan có thẩm quyền kiểm tra thuế.

21. Chi phí phải trả

	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí lãi vay phải trả	44.418.495	124.434.267
Trích trước giá vốn các công trình xây lắp	11.200.217.482	8.077.622.350
Cộng	11.244.635.977	8.202.056.617

22. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
Kinh phí công đoàn	26.965.000	155.748.009
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	6.487.848	280.489.632
Công ty TNHH Nhật Linh (*)	20.000.000.000	-
Cổ tức phải trả cổ đông	4.320.052.800	-
Các khoản khác	2.261.741.675	389.683.054
Cộng	26.615.247.323	825.920.695

(*) Khoản tiền phải trả lại Công ty TNHH Nhật Linh do hủy hợp đồng chuyển nhượng bất động sản và tài sản gắn liền trên đất số 009/CN-BĐS ký ngày 25/11/2010 (xem thuyết minh VI.3b).

23. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	Năm 2013	Năm 2012
Số dư tại 01/01	87.332.944	372.067.944
Trích từ lợi nhuận sau thuế	370.000.000	200.000.000
Tăng khác	165.000.000	-
Chi khen thưởng, phúc lợi	(344.692.000)	(484.735.000)
Số dư tại 31/12	277.640.944	87.332.944

24. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Việt Nam	204.750.000	204.750.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	13.300.000	13.300.000
Cộng	218.050.000	218.050.000

25. Vay và nợ dài hạn

Chi tiết phát sinh về các khoản vay và nợ dài hạn như sau:

	Tại ngày 01/01/2013	Chuyển sang nợ đến hạn trả	Tại ngày 31/12/2013
Vay dài hạn			
MB Bank Khánh Hòa	555.797.500	(138.948.000)	416.849.500
Cộng	555.797.500	(138.948.000)	416.849.500

Khoản vay dài hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa (MB Bank Khánh Hòa) với số tiền vay là 694.745.500 VND để thanh toán tiền mua xe ô tô Pajero Sport G2WD.AT. Thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất thời điểm giải ngân là 16,2%/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần theo lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư loại 24 tháng Việt Nam Đồng (trả lãi sau) do Ngân hàng công bố tại thời điểm điều chỉnh, cộng lãi suất biên 6,2%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản là xe ô tô Pajero Sport G2WD.AT, BKS 79A-02774, có tổng giá trị là 994.000.000 VND.

26. Vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế	Tổng cộng
Tại 01/01/2012	72.000.880.000	270.000.000	218.696.875	1.100.820.356	655.767.918	907.826.191	75.153.991.340
Lợi nhuận sau thuế năm 2012	-	-	-	-	-	4.598.500.616	4.598.500.616
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận	-	-	25.391.310	225.043.571	25.391.310	(475.826.191)	(200.000.000)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	(32.000.000)	(32.000.000)
Tại 31/12/2012	72.000.880.000	270.000.000	244.088.185	1.325.863.927	681.159.228	4.998.500.616	79.520.491.956
Tại 01/01/2013	72.000.880.000	270.000.000	244.088.185	1.325.863.927	681.159.228	4.998.500.616	79.520.491.956
Lợi nhuận sau thuế năm 2013	-	-	-	-	-	7.538.110.854	7.538.110.854
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận	-	-	124.962.515	-	87.485.301	(582.447.816)	(370.000.000)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	(96.000.000)	(96.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(4.320.052.800)	(4.320.052.800)
Tại 31/12/2013	72.000.880.000	270.000.000	369.050.700	1.325.863.927	768.644.529	7.538.110.854	82.272.550.010

Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	31/12/2013	01/01/2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.200.088	7.200.088
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.200.088	7.200.088
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.200.088	7.200.088
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.200.088	7.200.088
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.200.088	7.200.088

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

Cổ tức

Theo Nghị quyết số 15/2013/NQ-VNECO9 ngày 09/04/2013, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 của Công ty đã thông qua kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 và tỷ lệ chia cổ tức là 6% trên mệnh giá cổ phần, tương đương số tiền 4.320.052.800 đồng.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2013	Năm 2012
Tổng doanh thu	131.505.579.123	95.583.952.995
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	131.505.579.123	95.583.952.995
Trong đó:		
- Doanh thu hoạt động xây dựng	116.387.790.508	83.203.418.265
- Doanh thu cung cấp hàng hóa và dịch vụ	15.117.788.615	12.380.534.730

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2013	Năm 2012
Giá vốn của hoạt động xây dựng	96.196.295.441	74.530.816.759
Giá vốn cung cấp hàng hóa và dịch vụ	8.057.724.190	6.682.435.817
Cộng	104.254.019.631	81.213.252.576

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2013	Năm 2012
Lãi tiền gửi ngân hàng	335.807.799	61.329.021
Cộng	335.807.799	61.329.021

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí lãi vay	3.504.709.665	2.049.332.675
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	294.295
Cộng	3.504.709.665	2.049.626.970

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí cho nhân viên	4.283.839.000	3.413.020.936
Chi phí vật liệu, công cụ	39.398.850	38.918.915
Chi phí khấu hao tài sản cố định	334.536.060	338.962.469
Chi phí dịch vụ mua ngoài	351.398.884	345.497.653
Chi phí khác	4.754.309.107	2.864.595.911
Cộng	9.763.481.901	7.000.995.884

6. Thu nhập khác

	Năm 2013	Năm 2012
Thu thanh lý tài sản cố định	27.272.727	45.272.727
Các khoản thu nhập khác	47.811.688	340.212.489
Cộng	75.084.415	385.485.216

7. Chi phí khác

	Năm 2013	Năm 2012
Các khoản chi phí khác	2.820.894.705	104.650.627
Cộng	2.820.894.705	104.650.627

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25%. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được dự tính như sau:

	Năm 2013	Năm 2012
Lợi nhuận kế toán trước thuế	11.538.484.080	5.636.290.471
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản điều chỉnh tăng	4.463.008.825	293.937.274
Các khoản chi phí không được trừ	4.463.008.825	293.642.979
Lỗi do chênh lệch đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ	-	294.295
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	16.001.492.905	5.930.227.745
Thuế thu nhập doanh nghiệp tính theo thuế suất 25%	4.000.373.226	1.482.556.936
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm 30% theo Nghị định của Chính phủ	-	(444.767.081)
Điều chỉnh giảm thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp của hoạt động kinh doanh bất động sản	(400.000.000)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.600.373.226	1.037.789.855

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2013	Năm 2012
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	400.000.000	-
Cộng	400.000.000	-

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013	Năm 2012
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.538.110.854	4.598.500.616
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	7.538.110.854	4.598.500.616
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	7.200.088	7.200.088

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

1.047

639

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	24.700.595.638	29.607.543.302
Chi phí nhân công	15.692.899.010	11.929.072.479
Chi phí khấu hao tài sản cố định	989.982.960	955.589.658
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.816.918.911	37.912.949.577
Chi phí khác bằng tiền	13.851.986.368	7.835.044.148
Cộng	114.052.382.887	88.240.199.164

VI. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh cụ thể như sau:

- Lĩnh vực xây dựng: bao gồm các hoạt động xây dựng, xây lắp và tư vấn thiết kế...;
- Lĩnh vực kinh doanh khu du lịch và khách sạn: bao gồm khách sạn, nhà hàng dịch vụ ăn uống, giải khát, kinh doanh dịch vụ lữ hành và các dịch vụ du lịch khác.

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

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh khu du lịch và khách sạn	Phần quản lý chung không phân bổ	Tổng cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	116.387.790.508	15.117.788.615	-	131.505.579.123
Doanh thu tài chính	324.380.046	11.427.753	-	335.807.799
Thu nhập khác	63.636.363	11.448.052	-	75.084.415
Tổng doanh thu và Thu nhập khác	116.775.806.917	15.140.664.420	-	131.916.471.337
Giá vốn hàng bán	96.196.295.441	8.057.724.190	-	104.254.019.631
Chi phí tài chính	-	-	3.504.709.665	3.504.709.665
Chi phí bán hàng	31.327.273	3.554.082	-	34.881.355
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.641.078.909	1.122.402.992	-	9.763.481.901
Chi phí khác	-	-	2.820.894.705	2.820.894.705
Tổng chi phí	104.868.701.623	9.183.681.264	6.325.604.370	120.377.987.257
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	11.907.105.294	5.956.983.156	(6.325.604.370)	11.538.484.080
Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	578.808.606	601.462.308	-	1.180.270.914
Tài sản phân bổ trực tiếp của bộ phận	154.516.146.808	26.111.104.487	-	180.627.251.295
Tài sản được theo dõi và quản lý chung	-	-	-	-
Tổng tài sản	154.516.146.808	26.111.104.487	-	180.627.251.295
Nợ phải trả phân bổ trực tiếp của bộ phận	97.295.506.022	1.059.195.263	-	98.354.701.285

Nợ phải trả được theo dõi và quản lý chung

Tổng nợ phải trả	97.295.506.022	1.059.195.263	-	98.354.701.285
-------------------------	-----------------------	----------------------	----------	-----------------------

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh khu du lịch và khách sạn	Phần quản lý chung không phân bổ	Tổng cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	83.203.418.265	12.380.534.730	-	95.583.952.995
Doanh thu tài chính	52.895.532	8.433.489	-	61.329.021
Thu nhập khác	378.761.381	6.723.835	-	385.485.216
Tổng doanh thu và Thu nhập khác	83.635.075.178	12.395.692.054	-	96.030.767.232
Giá vốn hàng bán	74.530.816.759	6.682.435.817	-	81.213.252.576
Chi phí tài chính	-	-	2.049.626.970	2.049.626.970
Chi phí bán hàng	14.489.972	11.460.732	-	25.950.704
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.094.190.192	906.805.692	-	7.000.995.884
Chi phí khác	-	-	104.650.627	104.650.627
Tổng chi phí	80.639.496.923	7.600.702.241	2.154.277.597	90.394.476.761
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	2.995.578.255	4.794.989.813	(2.154.277.597)	5.636.290.471
Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	505.424.251	547.034.044		1.052.458.295
Tài sản phân bổ trực tiếp của bộ phận	121.501.834.771	25.989.885.670	-	147.491.720.441
Tổng tài sản	121.501.834.771	25.989.885.670	-	147.491.720.441
Nợ phải trả phân bổ trực tiếp của bộ phận	67.379.581.919	591.646.566	-	67.971.228.485
Tổng nợ phải trả	67.379.581.919	591.646.566	-	67.971.228.485

2. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Du lịch Xanh Nha Trang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Điện Địa Nhiệt LiOA	Công ty liên kết
Công ty TNHH Nhật Linh	Công ty thuộc sở hữu Chủ tịch HĐQT
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng	Thành viên quản lý chủ chốt

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Năm 2013	Năm 2012
Công ty Cổ phần Du lịch Xanh Nha Trang		
Doanh thu xây lắp công trình	91.568.499.640	46.299.163.890
Thu tiền xây lắp công trình	99.679.787.361	39.946.948.000
Tạm ứng vốn thi công	20.113.014.800	17.956.045.320
Trả tiền tạm ứng vốn thi công	-	4.624.126.720
Góp vốn điều lệ	-	6.171.620.000
Cho mượn ngắn hạn tạm thời	28.900.000.000	-
Thu tiền cho mượn	584.000.000	14.263.943.849

Điều chuyển nợ từ Công ty TNHH Nhật Linh	7.700.000.000	-
Trả tiền nhận nợ	7.700.000.000	-
Bù trừ công nợ	527.676.600	-
Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Năm 2013	Năm 2012
Công ty Cổ phần Điện Địa Nhiệt LiOA		
Các khoản chi trả hộ	21.771.000	216.943.300
Công ty TNHH Nhật Linh		
Doanh thu xây lắp công trình	5.102.461.435	3.211.898.078
Thu tiền xây lắp công trình	1.723.474.600	1.936.660.976
Mua vật tư	4.170.418.346	1.258.048.957
Trả tiền mua vật tư	3.515.537.722	980.488.707
Điều chuyển nợ từ Công ty Cổ phần Du lịch Xanh Nha Trang	7.700.000.000	-
Chuyển số tiền trả trước mua tài sản sang phải trả khác	20.000.000.000	-
Tiền chi hộ phải thu	26.496.472	-
Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát		
Tiền thù lao	237.000.000	212.434.800
Ban Giám đốc và Kế toán trưởng		
Tiền lương và tiền thưởng	1.264.519.000	963.107.000
Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ giữa Công ty với các bên liên quan như sau:		
Bên liên quan / Công nợ	31/12/2013	01/01/2013
Phải thu tiền bán hàng và cung cấp dịch vụ (thuyết minh IV.2)		
Công ty TNHH Nhật Linh	25.589.426.815	14.483.943.508
Công ty Cổ phần Du lịch Xanh Nha Trang	5.497.180.069	-
Công ty Cổ phần Điện Địa Nhiệt LiOA	11.515.000	11.515.000
Phải thu các khoản khác (thuyết minh IV.4)		
Công ty Cổ phần Du lịch Xanh Nha Trang	28.316.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện Địa Nhiệt LiOA (chi hộ phải thu)	374.154.019	352.383.019
Cộng nợ phải thu	59.788.275.903	14.847.841.527
Phải trả người bán tiền mua hàng hóa và vật tư (thuyết minh số IV.18)		
Công ty TNHH Nhật Linh	932.440.874	277.560.250
Khách hàng ứng trước tiền mua tài sản, hàng hóa và dịch vụ (thuyết minh số IV.19)		
Công ty Cổ phần Du lịch Xanh Nha Trang	-	7.032.223.610
Công ty TNHH Nhật Linh	-	20.000.000.000
Phải trả các khoản khác (thuyết minh IV.22)		
Công ty TNHH Nhật Linh	20.000.000.000	-
Cộng nợ phải trả	20.932.440.874	27.309.783.860

3. Các cam kết

a. Cam kết góp vốn đầu tư

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có khoản cam kết góp vốn đầu tư như sau:

Tên đơn vị nhận vốn đầu tư	Vốn điều lệ của đơn vị nhận vốn đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Số vốn còn phải góp tại 31/12/2013
		Số tiền	%	
Công ty Cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA	100.000.000.000	20.000.000.000	20,00	14.364.050.627
Cộng	100.000.000.000	20.000.000.000		14.364.050.627

b. Hủy cam kết chuyển nhượng tài sản

Ngày 25/11/2010, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng số 009/CN-BĐS với Công ty TNHH Nhật Linh để chuyển nhượng toàn bộ bất động sản và tài sản gắn liền trên đất bao gồm:

- Quyền sử dụng đất lâu dài tại số 7/4A Nguyễn Thiện Thuật, thành phố Nha Trang và tại số 06 Hùng Vương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- Công trình Khách sạn Xanh Nha Trang và bao gồm không giới hạn toàn bộ thiết bị điện, điện lạnh, nước, vật kiến trúc, trang thiết bị nội thất, phương tiện kinh doanh và vận chuyển, các hệ thống kèm theo như: hệ thống điện, nước, điện lạnh, phòng cháy chữa cháy, camera, các phần mềm quản lý liên quan đến hoạt động của khách sạn, điện thoại, truyền hình, viễn thông của khách sạn, các công cụ dụng cụ, trang thiết bị, phương tiện khác gắn liền với các hoạt động kinh doanh của khách sạn.

Tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là 143 tỷ đồng, trong đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 70 tỷ và chuyển nhượng tài sản trên đất với giá 73 tỷ.

Ngày 12/12/2010, Công ty đã ký với Công ty TNHH Nhật Linh Phụ lục hợp đồng số 01/008/PLCN-BĐS của Hợp đồng chuyển nhượng 009/CN-BĐS để tách riêng giá trị chuyển nhượng của tài sản tại số 7/4A Nguyễn Thiện Thuật là 20 tỷ đồng. Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng tài sản theo Phụ lục 01/008/PLCN-BĐS và ghi nhận doanh thu năm 2010 số tiền 20 tỷ.

Ngày 25/11/2013, Công ty đã ký bản thanh lý Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản và tài sản gắn liền trên đất số 009/CN-BĐS với Công ty TNHH Nhật Linh (LiOA). Theo đó, hai bên thống nhất hủy việc chuyển nhượng phần bất động sản còn lại chưa thực hiện, nguyên nhân do Bên bán (VNECO9) chưa thực hiện được việc chuyển quyền sở hữu tài sản và Bên mua (LiOA) do không được ngân hàng tài trợ vốn cho dự án mua tài sản do tình hình kinh tế suy thoái. Hai bên thống nhất về số tiền Công ty TNHH Nhật Linh đã chuyển đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản sẽ được Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO9 chuyển trả lại hoặc trừ công nợ (thuyết minh IV.22).

c. Cam kết về tài sản thế chấp Ngân hàng

Công ty dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tọa lạc tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 11, địa chỉ số 06 Hùng Vương, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ293735 được vào sổ số CT-01161 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 14 tháng 3 năm 2012 để làm tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Nha Trang ("HDBank Nha Trang") theo hợp đồng vay số 166/2013/HĐTDTDH-DN ngày 27/12/2013 của Công ty Cổ phần Du lịch Xanh Nha Trang.

4. Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Công cụ tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn và tiền gửi có kỳ hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, các khoản đầu tư dài hạn vào cổ phiếu chưa niêm yết, các khoản vay ngân hàng, nợ phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác phát sinh trực tiếp từ hoạt động kinh doanh. Mục đích chính của những công cụ tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro về tính thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm bảo đảm 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 liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để bảo đảm sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng những chính sách quản lý cho những rủi ro nêu trên như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường bao gồm các loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ (rủi ro ngoại hối), rủi ro hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Các công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay và nợ với lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường, trên cơ sở đó, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại để có được mức lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro ngoại hối

Rủi ro ngoại hối là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty ít chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty do các nghiệp vụ kinh tế phát sinh tại Công ty chủ yếu bằng đồng Việt Nam (VND).

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa và dịch vụ do thực hiện việc mua hàng hóa và dịch vụ phục vụ cho hoạt động của Công ty. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ thông tin và tình hình có liên quan về thị trường nhằm quản lý thời điểm, đồng thời tổ chức đấu thầu cho các hợp đồng mua hàng có giá trị lớn với các nhà thầu, nhà cung cấp trên cơ sở đơn giá cố định hoặc giá trọn gói cố định.

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 khách hàng không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về mặt tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình là tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách bán hàng, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu của khách hàng chưa được thu và tìm cách duy trì chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện việc xem xét sự suy giảm chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều đối tượng khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty duy trì tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng lớn ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng tiền gửi ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức tập trung độ rủi ro tín dụng đối tiền gửi ngân hàng là thấp.

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 thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Công ty cho là đủ để đáp ứng nhu cầu cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa chiết khấu:

	Dưới 1 năm	Từ 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2013				
Các khoản vay và nợ	18.282.249.333	555.797.500	-	18.838.046.833
Phải trả người bán	9.311.581.217	-	-	9.311.581.217
Chi phí phải trả	8.202.056.617	-	-	8.202.056.617
Các khoản phải trả khác	825.920.695	218.050.000	-	1.043.970.695
	36.621.807.862	773.847.500	-	37.395.655.362
Tại ngày 31/12/2013				
Các khoản vay và nợ	27.429.570.996	416.849.500	-	27.846.420.496
Phải trả người bán	15.411.598.890	-	-	15.411.598.890
Chi phí phải trả	11.244.635.977	-	-	11.244.635.977
Các khoản phải trả khác	26.615.247.323	218.050.000	-	26.833.297.323
	80.701.053.186	634.899.500	-	81.335.952.686

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ ở mức kiểm soát được. Công ty có đủ khả năng thanh toán cho các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền được tạo ra từ hoạt động kinh doanh, tiền thu hồi các tài sản tài chính khi đáo hạn và từ các nguồn vốn huy động khác.

5. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính trong báo cáo tài chính của Công ty:

Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ (1.000 VND)				Giá trị hợp lý (1.000 VND)	
	31/12/2013		01/01/2013		31/12/2013	01/01/2013
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng		
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.314.219	-	19.198.007	-	16.314.219	19.198.007
Phải thu khách hàng	39.915.585	(884.733)	31.678.453	(833.347)	39.030.852	30.845.106
Các khoản phải thu khác	29.843.664	-	1.218.889	-	29.843.664	1.218.889
Tài sản tài chính dài hạn	250.000	-	250.000	-	250.000	250.000
Cộng	86.323.468	(884.733)	52.345.348	(833.347)	85.438.735	51.512.002

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
Các khoản vay và nợ	27.846.420.496	18.838.046.833	27.846.420.496	18.838.046.833
Phải trả người bán	15.411.598.890	9.311.581.217	15.411.598.890	9.311.581.217
Chi phí phải trả	11.244.635.977	8.202.056.617	11.244.635.977	8.202.056.617
Các khoản phải trả khác	26.833.297.323	1.043.970.695	26.833.297.323	1.043.970.695
Cộng	81.335.952.686	37.395.655.362	81.335.952.686	37.395.655.362

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý cho mục đích thuyết minh trên báo cáo tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và tương đương tiền, các khoản phải thu khác, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn hạn.
- Giá trị hợp lý các khoản phải thu khách hàng được Công ty đánh giá dựa trên khả năng trả nợ của từng khách hàng. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 31/12/2013, Công ty đánh giá giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán chưa niêm yết, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính được trình bày bằng giá trị ghi sổ.
- Các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính khác mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính khác này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

6. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Giám đốc khẳng định không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2013 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong báo cáo tài chính.

Khánh Hòa, ngày 20 tháng 3 năm 2014



Hồ Ngọc Quốc Thái
Người lập biểu



Lê Ngọc Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Dục
Giám đốc