

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2013



CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

I. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Những sự kiện quan trọng

- Công ty cổ phần Hải Vân Nam có tiền thân là Khách sạn Hải Vân Nam - trực thuộc Công ty DVDL Đường sắt Sài Gòn thuộc liên hiệp Đường sắt Việt Nam, được chuyển thành Công ty cổ phần theo Quyết định số 464/199/QĐ-BGTVT ngày 12 /02/ 1999 của Bộ trưởng bộ Giao thông vận tải.

- Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 064194 do Sở kế hoạch Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 19 tháng 6 năm 1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 25/7/2013.

• Thông tin về công ty:

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Hải Vân Nam

- Tên tiếng Anh: Hai Van Nam Joint Stock Company

- Tên giao dịch: HAVANA J.S.C

- Trụ sở chính: 132 Hàm Nghi, phường Bến Thành, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

- Điện thoại : (08) 3821 1683; Fax: (08) 3821 4174

- Website: havanajsc.com

- Email: admin@havanajsc.com

- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh khách sạn, ăn uống; Kinh doanh du lịch trong và ngoài nước; Kinh doanh một số dịch vụ: khiêu vũ, vật lý trị liệu, cho thuê văn phòng, trông giữ xe đạp, điện thoại; Đại lý các phương tiện vận tải; Dịch vụ vận chuyển hàng hoá đường sắt – thuỷ – bộ; Mua bán bách hoá, kim khí điện máy; Đại lý ký gửi hàng hoá; Môi giới bất động sản; Kinh doanh nhà; Dịch vụ nhà đất.

2. Quá trình phát triển của công ty

Các mốc sự kiện trong công ty:

- Thành lập ngày 19/6/1999 với vốn điều lệ là 19.704.932.739 VND
- 25/6/2004: tăng vốn điều lệ từ 19.704.932.739 VND lên 99.704.932.739 VND
- 26/10/2005: thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty - Chủ tịch Hội đồng Quản trị: Ông Nguyễn Thanh Tâm.

- 12/6/2007: thay đổi tên Công ty bằng tiếng nước ngoài: Hai Van Nam Joint Stock Company và tên viết tắt: HAVANA JSC.
- 1/ 2009: Đưa toà nhà văn phòng Havana tại 132 Hàm Nghi, phường Bến Thành, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh vào hoạt động. Tòa nhà được trang bị hệ thống thang nâng ô tô tự động đầu tiên tại Việt Nam.
- Ngày 18/6/2009: tăng vốn điều lệ từ 99.704.932.739 VND lên 120.000.000VND.
- 25/07/2013: tăng vốn điều lệ từ 120.000.000.000 VND lên 200.000.000.000 VND.
- 31/12/2013: Cơ bản hoàn thành giai đoạn vận hành thử nghiệm khách sạn Havana Nha Trang tại 38 Trần Phú, TP.Nha Trang để năm 2014 bắt đầu giai đoạn hoạt động chính thức.

Tình hình hoạt động:

- Toà nhà văn phòng Havana tọa lạc ở vị trí thuận lợi nằm ngay trung tâm TP.Hồ Chí Minh. Ngoài sự thuận lợi về vị trí, toà nhà còn được đầu tư hệ thống cơ điện (M&E) hiện đại. Đặc biệt, tại toà nhà có sự hiện diện của Hệ thống đậu xe ô tô tự động lần đầu tiên tại Việt Nam. Đây là hệ thống đậu xe dùng thang nâng tự động theo công nghệ của CHLB Đức, đáp ứng toàn bộ nhu cầu về chỗ đậu xe ô tô cho các doanh nghiệp đặt văn phòng tại Tòa nhà cũng như khách hàng đến tòa nhà giao dịch với các công ty. Với các yếu tố thuận lợi, mức đầu tư cao và chú trọng cung cấp dịch vụ văn phòng, tòa nhà luôn lưu giữ được lượng khách hàng ổn định ngay trong những thời điểm khó khăn.
- Dự án khách sạn 5 sao Havana Nha Trang được đầu tư trên cơ sở hợp tác với tập đoàn Best Western là tập đoàn quản lý mạng lưới khách sạn lớn nhất trên thế giới tính đến thời điểm hiện nay. Ngoài ra, đây là dự án khách sạn theo mô hình Condo Hotel lần đầu tiên tại Việt Nam. Với số phòng khách sạn vượt trội, thiết kế đẹp, chiều cao 41 tầng – cao nhất TP.Nha Trang hiện nay và giải pháp linh hoạt trong kinh doanh, ngay trong thời gian hoạt động thử nghiệm, khách sạn đã thu hút được lượng du khách đáng kể, trong đó có những đối tượng khách hợp đồng dài hạn.

3. Định hướng phát triển:

Mục tiêu chung:

- Xây dựng hình ảnh các sản phẩm dịch vụ mang thương hiệu HAVANA.
- Xây dựng văn hoá doanh nghiệp, tạo ra các sản phẩm đầu tư và dịch vụ mang đến lợi ích hài hòa cho doanh nghiệp, cho người lao động và cho Nhà nước.

Mục tiêu cụ thể:

- Lựa chọn địa điểm đầu tư dự án bất động sản có nhiều lợi thế về tự nhiên và môi trường tốt, mạnh dạn đầu tư vào dự án với công nghệ mới và hiện đại, tạo ra những mô hình mới và dịch vụ mới thật khác biệt và có lợi cho khách hàng.
- Xây dựng các chiến lược marketing, chiến lược giá cả, chiến lược tài chính, chiến lược công nghệ phù hợp để đạt được hiệu quả từ kinh doanh dịch vụ khách sạn cao cấp và cho thuê văn phòng.

II. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Những nét nổi bật trong kết quả kinh doanh năm 2013:

- Tại dự án Nha Trang: Tiếp theo thời điểm hoàn thành dự án giai đoạn 1, năm 2013 công ty tiếp tục đầu tư vào phần nội thất hệ thống phòng khách sạn và các khu vực dịch vụ hỗ trợ cho dịch vụ lưu trú, đồng thời tiến hành song song hoạt động khai thác thử nghiệm. Hết năm 2013, tiến độ hoàn thiện nội thất hệ thống phòng lưu trú cũng như các khu vực dịch vụ khách sạn đều đạt đúng như dự kiến, đặc biệt là hệ thống tiết kiệm năng lượng, hạng mục đường hầm từ khách sạn thông ra biển rất thuận tiện cho du khách và là điểm nhấn của dự án tại TP. Nha Trang.

- Kết quả kinh doanh tại tòa nhà văn phòng 132 Hàm Nghi, TP.HCM: Đến cuối năm 2013, diện tích đã cho khách hàng thuê đạt 96,16%.

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Theo Báo cáo Kết quả sản xuất kinh doanh đã được kiểm toán, tổng doanh thu năm 2013 của công ty là 153,5 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế là 23,7 tỷ đồng, cả hai chỉ tiêu chính này đều vượt kế hoạch.

Chỉ tiêu/ So sánh	Kế hoạch 2013	Kết quả 2013
Doanh thu	72.000.000.000	153.548.998.008
Tổng lợi nhuận trước thuế	22.000.000.000	23.744.171.551

3. Chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu năm 2014

- Tổng doanh thu: tăng 5% so với năm 2013
- Lợi nhuận trước thuế: tăng 5% so với năm 2013
- Thu nhập bình quân người lao động: tăng 5% so với năm 2013
- Nộp ngân sách Nhà nước: theo thực tế thực hiện

III. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Báo cáo tình hình tài chính

a. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản (số liệu tại thời điểm 31/12/2013)

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2013	2012
Bố trí cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn/Tổng số tài sản	%	18,17	4,70
Tài sản dài hạn/Tổng số tài sản	%	81,83	95,30
Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	80,36	79,50
Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	19,64	20,42
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,24	0,14
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	0,71	2,91
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,59	0,14
Tỷ suất sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
Tỷ suất lợi nhuận kinh doanh trên doanh thu thuần		-0,09	0,37
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu		-9,39	37,32
Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	-0,01	0,03
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	-0,01	0,02
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu		-0,05	0,09

b. Giá trị sổ sách

Giá trị sổ sách tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013

TÀI SẢN		NGUỒN VỐN	
I. Tài sản ngắn hạn	242.007.496.004	I. Nợ phải trả	1.038.819.710.568
II. Tài sản dài hạn	1.069.109.988.652	II. Vốn chủ sở hữu	272.297.774.088
	1.311.117.484.656		1.311.117.484.656

c. Cổ phiếu và cơ cấu cổ đông

Cổ phiếu đang lưu hành:

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng:	20.000.000
- Cổ phiếu phổ thông:	20.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi:	-

Số lượng cổ phiếu được mua lại: 0

- Cổ phiếu phổ thông:
- Cổ phiếu ưu đãi:

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	20.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	20.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-
Cộng	20.000.000

2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Các chỉ tiêu trong năm 2013 đều vượt mức kế hoạch đề ra.

- Tổng doanh thu là 153.548.998.008 đồng, đạt 255% so với năm 2012.
- Tổng lợi nhuận trước thuế là 23.744.171.551 đồng, đạt 105% so với năm 2012.

3. Kế hoạch phát triển trong tương lai

- Luôn luôn đổi mới, cải thiện về phương án kinh doanh, chú trọng đào tạo nhân sự và chính sách doanh nghiệp cũng như các yếu tố liên quan để đảm bảo các dự án đã đầu tư được phát huy hết các lợi thế và tiềm năng.
- Tiếp tục xem xét các cơ hội đầu tư bất động sản và dịch vụ ở trong và ngoài nước phù hợp với quan điểm đầu tư do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

IV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU B 01-DN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		242.007.496.004	39.450.782.530
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	193.886.818.207	13.658.349.734
1. Tiền	111		11.596.423.076	8.508.828.022
2. Các khoản tương đương tiền	112		182.290.395.131	5.149.521.712

II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		22.220.012.025	18.259.681.003
1.	Phải thu khách hàng	131	V.2	2.414.836.992	394.872.522
2.	Trả trước cho người bán	132	V.3	12.499.613.050	17.198.748.237
3.	Các khoản phải thu khác	135	V.4	7.305.561.983	666.060.244
IV.	Hàng tồn kho	140		12.097.425.599	22.102.476
	Hàng tồn kho	141	V.5	12.097.425.599	22.102.476
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		13.803.240.173	7.510.649.317
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	2.401.917.920	137.720.730
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.294.100.876	5.906.247.458
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		772.187.493	1.241.295.456
4.	Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	1.335.033.884	225.385.673
B -	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.069.109.988.652	829.916.158.858
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210			-
II.	Tài sản cố định	220		958.403.853.502	726.583.587.361
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	257.972.917.200	23.500.785.019
	<i>Nguyên giá</i>	222		289.005.771.493	44.500.288.100
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(31.032.854.293)	(20.999.503.081)
2.	Tài sản cố định vô hình	227		-	440.244.000
	<i>Nguyên giá</i>	228		-	440.244.000
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
3.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	700.430.936.302	702.642.558.342
III.	Bất động sản đầu tư	240	V.10	56.702.145.357	68.262.123.913
1.	Nguyên giá	241		71.857.680.402	80.308.381.048
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(15.155.535.045)	(12.046.257.135)
IV.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		32.548.071.560	33.159.512.442
1.	Đầu tư vào Công ty con	251	V.11	-	1.250.000.000
2.	Đầu tư dài hạn khác	258	V.12	32.548.071.560	32.548.071.560
3.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	(638.559.118)
V.	Tài sản dài hạn khác	260		21.455.918.233	1.910.935.142
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13		

			21.237.325.358	1.716.441.342
2. Tài sản dài hạn khác	268	V.14	218.592.875	194.493.800
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		<u>1.311.117.484.656</u>	<u>869.366.941.388</u>

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A	NỢ PHẢI TRẢ	300		1.038.819.710.568	692.560.599.115
I.	Nợ ngắn hạn	310		346.415.461.450	298.902.684.951
1.	Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	282.619.967.987	25.260.800.000
2.	Phải trả người bán	312	V.16	26.347.044.467	18.323.489.615
3.	Người mua trả tiền trước	313	V.17	6.714.087.313	246.053.114.609
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.18	2.737.184.939	1.701.762.294
5.	Phải trả người lao động	315	V.19	6.383.667.823	2.495.683.776
6.	Chi phí phải trả	316	V.20	9.142.358.967	673.689.873
7.	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.21	7.652.500.699	951.591.224
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.818.649.255	3.442.553.560
II.	Nợ dài hạn	330		692.404.249.118	393.657.914.164
1.	Phải trả dài hạn khác	333	V.22	423.999.031.179	3.402.054.839
2.	Vay và nợ dài hạn	334	V.23	266.838.195.887	389.072.567.423
3.	Doanh thu chưa thực hiện	338	V.24	1.567.022.052	1.183.291.902
B	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		272.297.774.088	176.806.342.274
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.25	272.297.774.088	176.806.342.274
1.	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	120.000.000.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		20.327.840	20.327.840
3.	Quỹ đầu tư phát triển	417		52.248.545.393	37.803.549.297
4.	Quỹ dự phòng tài chính	418		3.121.925.061	2.291.752.872
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		16.906.975.794	16.690.712.265
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440			<u>1.311.117.484.656</u>	<u>869.366.941.388</u>

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ
TOÁN**

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:			
<i>Dollar Mỹ (USD)</i>		263.904,72	26.148,69
<i>Euro (EUR)</i>		761,79	528,10

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Năm 2013
(Có so sánh với số liệu năm 2012)

MẪU B 02-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	153.548.998.008	60.534.618.433
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	2		819.000	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		153.548.179.008	60.534.618.433
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	74.785.322.262	19.445.302.237
6 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		78.762.856.746	41.089.316.196
7 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.790.338.488	5.244.548.263
8 Chi phí tài chính	22	VI.4	29.199.505.085	9.694.823.787
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	<i>23</i>		<i>27.921.790.762</i>	<i>9.017.131.659</i>
9 Chi phí bán hàng	24	VI.5	5.430.761.233	278.708.800
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	21.055.587.021	14.728.147.286
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.867.341.895	21.632.184.586
12 Thu nhập khác	31	VI.7	255.750.534	2.767.111.705
13 Chi phí khác	32	VI.8	3.378.920.878	1.998.006.898
14 Lợi nhuận khác	40			

			(3.123.170.344)	769.104.807
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		
			23.744.171.551	22.401.289.393
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	6.837.195.757
				5.710.577.129
17	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-
18	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		
			<u>16.906.975.794</u>	<u>16.690.712.265</u>
19	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	1.278
				1.391

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2013

MÃU B 03-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
- Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		209.974.828.463	95.335.951.001
- Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(48.916.873.437)	(11.559.303.977)
- Tiền chi trả cho người lao động	03		(40.244.633.393)	(19.298.929.223)
- Tiền chi trả lãi vay	04		(41.825.621.109)	(11.869.043.761)
- Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(8.521.506.285)	(6.049.001.978)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		354.743.794.559	45.418.293.533
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(165.498.858.606)	(15.608.351.391)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		<u>259.711.130.192</u>	<u>76.369.609.204</u>
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(72.589.655.060)	(134.399.222.668)
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		183.336.391	2.215.342.000
- Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		1.250.000.000	-
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.520.078.590	4.977.304.912
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		<u>(68.636.240.079)</u>	<u>(127.206.575.756)</u>

II Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
I. chính			
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	80.000.000.000	-
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	18.267.700.000	19.747.934.960
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(109.111.741.157)	(22.027.849.000)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(76.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(10.844.041.157)	(2.279.990.140)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	180.230.848.956	(53.116.956.692)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	13.658.349.734	66.758.188.926
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(2.380.483)	17.117.500
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1 193.886.818.207	13.658.349.734

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MẪU B 09-DN

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty Cổ phần Hải Vân Nam (gọi tắt là Công ty).

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh** : Dịch vụ khách sạn, cho thuê văn phòng.
- Lĩnh vực kinh doanh** : Kinh doanh Khách sạn, ăn uống; Kinh doanh du lịch trong và ngoài nước; Kinh doanh một số dịch vụ: khiêu vũ, vật lý trị liệu, cho thuê văn phòng, trông giữ xe, điện thoại; Đại lý vé các phương tiện vận tải; Dịch vụ vận chuyên hàng hóa đường sắt -thủy -bộ; Mua bán hàng hóa, kim khí điện máy; Đại lý ký gửi hàng hóa; Môi giới bất động sản; Kinh doanh nhà; Dịch vụ chuyển quyền sử dụng đất.

4. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 533 người (vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 232 người).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN:

1. Năm tài chính

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 là năm tài chính thứ mười lăm (15) của Công ty.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán và nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập Báo cáo là Đồng Việt Nam (VND).

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ trong năm được chuyển đổi sang Đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được xử lý theo hướng dẫn tại Thông tư số 179/2012/TT – BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài Chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi lập Báo cáo là tỷ giá của ngân hàng Ngoại thương công bố

Tỷ giá sử dụng để quy đổi lập Báo cáo: Ngày 31/12/2012 là: 20.800 VND/USD

27.301 VND/EUR

Ngày 31/12/2013 là: 21.085 VND/USD

28.890 VND/EUR

III. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ Trưởng Bộ Tài Chính và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài Chính về việc “Hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán Doanh nghiệp”.

2. Các thay đổi chính sách kế toán và áp dụng hướng dẫn kế toán mới

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

Ngày 25 tháng 04 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 06 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính năm 2013. Ban Tổng Giám đốc đánh giá Thông tư số 45/2013/TT-BTC không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

4. Hình thức sổ kế toán áp dụng:

Nhật ký chung

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2. Tiền và các khoản 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 03 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo.

3. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận theo Hóa đơn chứng từ.

4. Chi phí trả trước ngắn hạn

Tiền thuê văn phòng và trang trí nội thất, chi phí quảng bá cho dự án Nha Trang và các chi phí khác phục vụ cho toàn nhà 132 Hàm Nghi trong giai đoạn chuẩn bị khai thác được thanh toán và phân bổ trong vòng 12 tháng.

5. Chi phí trả trước dài hạn

- Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.
- Các chi phí Quảng cáo dự án Nha Trang chờ phân bổ khi dự án đi vào hoạt động.

6. Tài sản cố định

Nguyên tắc đánh giá

Tài sản cố định được xác định theo nguyên giá trừ 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 đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thoả mãn điều kiện chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản được ghi nhận vào chi phí trong kỳ.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được ghi nhận vào doanh thu hay chi phí trong kỳ.

Phương pháp khấu hao áp dụng

TSCĐ khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Trưởng Bộ Tài Chính. Số năm khấu hao của các nhóm tài sản như sau:

Số năm khấu hao của các loại tài sản như sau:

Nhóm TSCĐ

Số năm khấu hao

Nhà cửa vật kiến trúc	25-50
Máy móc và thiết bị	3-10
Phương tiện vận tải	6-10

7. **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là Tòa nhà Havana tại số 132 Hàm Nghi, Tp. Hồ Chí Minh do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

8. **Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

9. **Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác**

Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

10. **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty áp dụng theo luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng là 25%

11. **Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bao gồm Doanh thu cho thuê văn phòng và Doanh thu cung cấp dịch vụ Nhà hàng, Khách sạn.

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ được thực hiện hoàn tất cho khách hàng, đồng thời lợi ích thu được từ giao dịch được xác định tương đối chắc chắn và xuất hóa đơn cho khách hàng.

12. **Chi phí đi vay**

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

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

13. **Nguyên tắc ghi nhận chi phí**

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên cơ sở tuân thủ nguyên tắc thận trọng kế toán.

14. **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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO MỘT SỐ KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
(a) Tiền mặt	1.358.320.239	249.330.632
<i>Tiền VND</i>	<i>1.358.320.239</i>	<i>249.330.632</i>
(b) Tiền gửi Ngân hàng	10.063.462.507	8.259.497.390
<i>Tiền VND</i>	<i>4.477.023.572</i>	<i>7.687.734.689</i>
<i>Tiền USD quy đổi VND</i>	<i>5.564.431.021</i>	<i>550.369.795</i>
<i>Tiền EUR quy đổi VND</i>	<i>22.007.914</i>	<i>21.392.906</i>
(c) Tiền đang chuyển	174.640.330	-
(d) Các khoản tương đương tiền	182.290.395.131	5.149.521.712
Tiền gửi ngắn hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	182.290.395.131	5.149.521.712
Cộng Tiền và Các khoản tương đương Tiền	193.886.818.207	13.658.349.734
2. Phải thu khách hàng		
Pegas Touristik	1.365.987.019	-
Công ty Đông Dương	201.075.325	-
Các khách hàng khác	847.774.648	394.872.522
Cộng	2.414.836.992	394.872.522
3. Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hữu Nghị	681.332.809	2.681.332.809
Công ty TNHH Tacheng	2.208.354.706	2.208.354.706
Pan Air Electric Co.,Ltd	3.167.957.760	-
Hangzhou Huachen Flocking	1.133.761.574	-
Các đối tượng khác	5.308.206.201	12.309.060.722
Cộng	12.499.613.050	17.198.748.237

4. Các khoản phải thu khác				
Ông Đỗ Xuân Thu		94.000.000		177.000.000
Ông Phạm Lê Thắng		287.000.000		329.000.000
Ông Vũ Văn Thanh		-		100.000.000
Tạm ước tính trước lãi tiền gửi		571.656.039		17.859.401
Khoản phải thu chưa phát hành hóa đơn		6.270.166.776		-
Phải thu khác		82.739.168		42.200.843
Cộng		7.305.561.983		666.060.244
5. Hàng tồn kho		Số cuối năm		Số đầu năm
Nguyên vật liệu		1.287.693.661		22.102.476
Công Cụ Dụng Cụ		9.886.401.920		-
Hàng hoá		923.330.018		-
Cộng		12.097.425.599		22.102.476
6. Chi phí trả trước ngắn hạn		Số tăng	Số phân bổ	
Khoản mục	Số đầu năm	trong năm	trong năm	Số cuối năm
Chi phí thuê văn phòng Hà Nội	-	369.667.794	325.260.294	44.407.500
Chi phí đồng phục	32.891.944	38.693.636	68.021.944	3.563.636
Công cụ dụng cụ phân bổ	69.484.089	4.235.517.908	2.418.076.950	1.886.925.047
Chi phí mua bảo hiểm tòa nhà Havana	35.344.697	91.736.364	81.212.879	45.868.182
Các khoản khác	-	1.766.899.037	1.345.745.482	421.153.555
Cộng	137.720.730	6.502.514.739	4.238.317.549	2.401.917.920
7. Tài sản ngắn hạn khác				
Tạm ứng cán bộ CNV		1.332.033.884		225.385.673
Ký quỹ ngắn hạn		3.000.000		-
Cộng		1.335.033.884		225.385.673
8. Tài sản cố định hữu hình				

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	-	41.783.253.900	1.510.245.540	1.206.788.660	44.500.288.100
Tăng trong năm	210.740.736.340	20.408.376.224	14.859.932.996	387.464.366	35.655.773.586
Giảm trong năm	-	928.283.554	31.135.910	931.607.069	1.891.026.533
Số cuối năm	210.740.736.340	61.263.346.570	16.339.042.626	662.645.957	289.005.771.493
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	-	19.572.872.266	733.758.958	692.871.857	20.999.503.081
Tăng trong năm	3.146.186.219	6.677.863.944	675.071.889	300.107.926	7.653.043.759
Giảm trong năm	-	92.188.505	23.417.177	650.273.084	765.878.766
Số cuối năm	3.146.186.219	26.158.547.705	1.385.413.670	342.706.699	31.032.854.293
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	22.210.381.634	776.486.582	513.916.803	23.500.785.019
Số cuối năm	207.594.550.121	35.104.798.865	14.953.628.956	319.939.258	257.972.917.200

Nguyên giá Tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 157.615.273 VND

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Hạng mục	Số đầu năm	Phát sinh trong năm	Kết chuyển tài sản cố định	Số cuối năm
Khách sạn Nha Trang Plaza	692.510.862.927	254.265.899.458	247.074.394.083	699.702.368.302
Công trình 132 Hàm Nghi	5.800.301.987	-	5.800.301.987	-
Chi phí nhà máy phát	937.581.723	-	937.581.723	-
Chi phí thang máy C	1.242.570.389	-	1.242.570.389	-
Chi phí đầu tư dự án nhượng quyền thương hiệu Best Western	728.568.000	-	-	728.568.000
Chi phí cầu thang thoát hiểm cho tòa nhà	1.422.673.316	-	1.422.673.316	-
Cộng	702.642.558.342	254.265.899.458	256.477.521.498	700.430.936.302

10. Bất động sản đầu tư

Tòa nhà tại 132
Hàm Nghi, Tp.
Hồ Chí Minh

Cộng

Nguyên giá		
Số đầu năm	80.308.381.048	80.308.381.048
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	8.450.700.646	8.450.700.646
Số cuối năm	71.857.680.402	71.857.680.402
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	12.046.257.135	12.046.257.135
Tăng trong năm	3.109.277.910	3.109.277.910
Số cuối năm	15.155.535.045	15.155.535.045
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	68.262.123.913	68.262.123.913
Số cuối năm	56.702.145.357	56.702.145.357

11. Đầu tư vào Công ty con

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đồng Khởi	-	1.250.000.000
Cộng	-	1.250.000.000

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần phát triển Đồng khởi đã được chuyển nhượng trong năm, thu hồi vốn theo giá gốc không phát sinh thu nhập.

12. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư mua 1.083.852 cổ phần, chiếm 18,33 % tổng vốn của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đà Lạt	32.548.071.560	32.548.071.560
- Thu nhập từ khoản đầu tư	-	-
Cộng	32.548.071.560	32.548.071.560

13. Chi phí trả trước dài hạn

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển chi phí	Số cuối năm
Chi phí đăng ký và duy trì tên	-	60.145.000	48.116.000	12.029.000

miền dự án Nha Trang

Quảng bá cho Công trình Nha Trang	521.713.764	-	173.904.588	347.809.176
Công cụ dụng cụ	-	21.486.854.192	2.747.375.585	18.739.478.607
Chi phí khác phục vụ kinh doanh	87.454.848	666.814.169	156.829.326	597.439.691
Chi phí trang trí văn phòng Hà Nội	-	140.778.010	39.105.000	101.673.010
Quyền sử dụng đất	-	440.244.000	70.439.040	369.804.960
Thẻ hội viên golf cho khách tại Nha Trang	1.107.272.730	-	38.181.816	1.069.090.914
Cộng	1.716.441.342	22.794.835.371	3.273.951.355	21.237.325.358

14. Tài sản dài hạn khác

Ký quỹ thuê văn phòng Hà Nội	24.099.075	129.876.200
Ký quỹ thuê văn phòng Hà Nội (IDJ)	129.876.200	52.617.600
Ký quỹ thuê nhà văn phòng tại Charmvit HN	52.617.600	-
Ký quỹ thẻ taxi - Mai Linh	10.000.000	10.000.000
Tiền cọc thu gom rác thải 132 Hàm Nghi	2.000.000	2.000.000
Cộng	218.592.875	194.493.800

15. Vay và nợ ngắn hạn

Khoản vay	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả trong năm	Kết chuyển nợ đến hạn trả	Số cuối năm
Vay ngắn hạn	6.000.000.000	58.006.539.558	56.499.340.000	-	7.507.199.558
Ngân hàng CP TM Ngoại thương Việt Nam	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
Bùi Đình Hòa	-	7.737.696.118	7.500.000.000	-	237.696.118
Nguyễn Đức Duy	-	32.269.503.440	32.000.000.000	-	269.503.440
Cổ phần du lịch Đà Lạt (*)	6.000.000.000	14.999.340.000	13.999.340.000	-	7.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	19.260.800.000	-	37.013.966.832	292.865.935.261	275.112.768.429
Nợ dài hạn đến hạn trả cho 132 Hàm Nghi (<i>Xem thuyết minh số V.23</i>)	19.260.800.000	-	19.260.800.000	33.132.093.429	33.132.093.429
- Vay VND	15.600.000.000	-	15.600.000.000	26.575.191.247	26.575.191.247

	3.660.800.000	-	3.660.800.000	6.556.902.182	6.556.902.182
- Vay USD					
Nợ dài hạn đến hạn trả cho 38 Trần Phú (Xem thuyết minh số V.23)	-	-	17.753.166.832	259.733.841.832	241.930.675.000
	-	-	14.328.758.000	200.328.758.000	186.000.000.000
- Vay VND					
	-	-	3.424.408.832	59.405.083.832	55.980.675.000
- Vay USD					
Cộng	25.260.800.000	58.006.539.558	93.513.306.832	292.865.935.261	282.619.967.987

(*) Chi tiết khoản vay Cty CP Du Lịch Đà Lạt

Hợp đồng vay ngày 9 tháng 12 năm 2013

Số tiền vay	: 7.000.000.000 VND
Thời hạn vay	: 13/12/2013 – 9/1/2014
Lãi suất	: 6,5%/ năm
Tài sản đảm bảo	: Tín chấp

16. Phải trả cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Sản xuất Thương Mại Quân Đạt	65.771.200	65.771.200
Công ty Cổ phần Xây Dựng Cotec	16.208.252.208	15.458.316.250
Công ty cổ phần Vĩnh Sơn	-	1.530.478.369
Công ty TNHH Nguyên Phương	622.835.875	-
Công ty TNHH TTNT Tân Phát Linh	573.546.782	-
Các đối tượng khác	8.876.638.402	1.268.923.796
Cộng	26.347.044.467	18.323.489.615

17. Người mua trả tiền trước

Người mua ứng trước tiền thuê văn phòng hoạt động 132 Hàm Nghi, TP. Hồ Chí Minh	31.000.000	48.314.333
Người mua ứng trước tiền thuê khách sạn	6.683.087.313	-
Đối tác hợp tác kinh doanh	-	246.004.800.276
Cộng	6.714.087.313	246.053.114.609

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

STT	Khoản mục	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số phải nộp cuối năm
1.	Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
2.	Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu (*)	(852.955.920)	8.832.307.216	8.311.918.133	(332.566.837)
3.	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.101.252.292	9.454.082.920	8.486.899.305	2.068.435.907
4.	Thuế xuất, nhập khẩu (*)	(388.339.536)	6.173.776.120	6.225.057.240	(439.620.656)
5.	Thuế nhà đất, tiền thuê đất	310.947.000	460.637.100	319.979.100	451.605.000
6.	Các loại thuế khác	289.563.002	2.365.890.818	2.438.309.788	217.144.032
	- Thuế thu nhập cá nhân	289.563.002	2.361.890.818	2.434.309.788	217.144.032
	- Thuế môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-
	Cộng	460.466.838	27.286.694.174	25.782.163.566	1.964.997.446

(*) Trình bày trên chi tiêu Thuế và các khoản phải thu Nhà nước.

- **Thuế giá trị gia tăng**

- Công ty áp dụng Luật Thuế Giá trị gia tăng theo quy định hiện hành
- Thuế suất thuế Giá trị gia tăng: 10%
- Phương pháp tính thuế: Phương pháp khấu trừ

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Xem thuyết minh số VI.9

- **Thuế nhà đất**

Thuế nhà đất Công ty kê khai và nộp theo khung giá đất của Nhà đất do Nhà nước quy định.

- **Các loại thuế khác**

Các loại thuế khác Công ty kê khai và nộp theo quy định hiện hành

19. Phải trả người lao động

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lương tháng 12	3.821.472.185	2.495.683.776
Lương tháng 13	2.505.425.000	-
Các khoản khác	56.770.638	-
Cộng	6.383.667.823	2.495.683.776

20. Chi phí phải trả		
Lãi vay phải trả	8.188.947.917	196.926.327
Khác	953.411.050	476.763.546
Cộng	9.142.358.967	673.689.873

21. Phải trả phải nộp khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	230.441.976	214.436.107
Bảo hiểm thất nghiệp	548.903	12.634.680
Lãi cổ tức phải trả	3.915.769	3.915.769
Đặt cọc đăng ký mua cổ phần	3.771.000	3.851.000
Nhận đặt cọc cho thuê phòng khách sạn	7.010.741.834	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	403.081.217	716.753.668
Cộng	7.652.500.699	951.591.224

22. Phải trả dài hạn khác

Công ty Limcharoen Hugden Viet Nam	286.795.953	286.795.953
Công ty TNHH MTV du lịch SMI	375.750.000	375.750.000
Công ty River Crane corptoe Míshuki	248.840.640	-
Công ty Stolt Bitumen Việt Nam	172.451.000	-
Công ty TNHH Ngân hàng Phần mềm Tổng hợp Việt Nam	392.996.504	392.996.504
Công ty CP Quản lý quỹ Lộc Việt	118.763.700	118.763.700
Công ty TNHH XNK Liên Kết	162.136.100	162.136.100
Công ty TNHH Aca Kenbi	168.083.400	-
Công ty TNHH tư vấn đầu tư Golden way	227.682.000	-
Công ty CP địa ốc du lịch Đông Hải	122.833.200	122.833.200
VP luật sư Hùng và đồng sự	176.962.500	176.962.500
Công ty CP đầu tư Sao Khuê	187.833.000	107.666.253

Đối tác hợp tác kinh doanh	419.515.330.508	-
Khách hàng khác	1.842.572.674	1.658.150.629
Cộng	423.999.031.179	3.402.054.839

23. Vay và nợ dài hạn

	Số đầu năm	Vay và điều chỉnh trong năm	Trả trong năm	Ảnh hưởng chênh lệch tỷ giá	Nợ đến hạn trả phát sinh trong năm	Số cuối năm
Ngân hàng CP TM Ngoại thương Việt Nam (1)	33.043.465.631	-	-	88.627.798	33.132.093.429	-
+ Vay VND	26.575.191.247	-	-	-	26.575.191.247	-
+ Vay usd	6.468.274.384	-	-	88.627.798	6.556.902.182	-
Ngân hàng CP TM Ngoại thương Việt Nam (2)	336.281.166.832	126.864.425.544	-	1.085.491.883	259.733.841.832	204.497.242.427
+ Vay VND	259.328.758.000	92.590.950.192	-	-	200.328.758.000	151.590.950.192
+ Vay usd	76.952.408.832	34.273.475.352	-	1.085.491.883	59.405.083.832	52.906.292.235
Vay khác	19.747.934.960	64.608.653.460	22.015.634.960	-	-	62.340.953.460
Ông Nguyễn Thanh Tâm (3)	19.747.934.960	2.267.700.000	22.015.634.960	-	-	-
Vay các đối tác hợp tác kinh doanh tại Nha Trang	-	62.340.953.460	-	-	-	62.340.953.460
Cộng	389.072.567.423	191.473.079.004	22.015.634.960	1.174.119.681	292.865.935.261	266.838.195.887

(1) Khoản vay dài hạn VND và USD tại ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đầu tư xây dựng công trình 132 Hàm Nghi theo Hợp đồng tín dụng số 01/2006/HVN-VCB/HĐTD ngày 6 tháng 12 năm 2006 nội dung như sau:

- Tổng số tiền vay VND & USD : 111.270.000.000.000 VND
- Thời hạn vay : 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- Thời gian ân hạn nợ gốc : 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc một khoảng thời gian sớm hơn khi khoản Cam Kết đã được rút hết và dự án đã hoàn thành xây dựng và đi vào hoạt động

(2) Khoản vay dài hạn VND và USD tại ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đầu tư xây dựng công trình 38 Trần Phú gồm:

(2.1) Khoản vay dài hạn VND tại ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đầu tư xây dựng công trình 38 Trần Phú theo Hợp đồng tín dụng số 01/2007/HVN-VCB/HĐTD ngày 08 tháng 08 năm 2007 & PL 02/2009/PLH ĐTD/VCB-HVN ngày 12 tháng 8 năm 2009 nội dung như sau:

- Tổng vốn vay VND & USD : 328.123.758.000 VND

- Thời hạn vay : 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên
- Thời gian ân hạn nợ gốc : 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc một khoảng thời gian sớm hơn khi khoản Cam Kết đã được rút hết và dự án đã hoàn thành xây dựng và đi vào hoạt động.
- Tài sản đảm bảo: Đảm bảo bằng tài sản hình thành từ khoản vay này.

(2.2) *Vay dài hạn VND tại ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đầu tư xây dựng công trình 38 Trần Phú theo hợp đồng tín dụng số 01/2011/HDTD/VCB-HVN ngày 09 tháng 03 năm 2011 và các PL đi kèm có nội dung như sau:*

- Tổng vốn vay VND& USD : 208.750.000.000 VNĐ trong đó khoản vay trung hạn là 104.375.000.000 VNĐ, khoản vay dài hạn là 104.375.000.000 VNĐ.

- Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên tương ứng với khoản vay trung hạn; 84 tháng từ ngày giải ngân đầu tiên tương ứng với khoản vay dài hạn.

- Thời gian ân hạn nợ gốc: 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc một khoảng thời gian sớm hơn khi khoản Cam Kết đã được rút hết và dự án đã hoàn thành xây dựng và đi vào hoạt động.

24. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Rivecrane Việt Nam	75.496.800	247.240.400
Công ty CP quản lý quỹ Lộc Việt	-	73.212.200
Công ty TNHH quảng cáo Quân Minh Hải	497.917.800	239.538.283
Công ty TNHH Ngân hàng phần mềm tổng hợp Việt Nam	233.254.370	139.681.350
Công ty CP quảng cáo truyền thông Thiên Hy Long Việt Nam	221.363.630	-
Khách hàng khác	538.989.452	483.619.669
Cộng	1.567.022.052	1.183.291.902

25. Vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	120.000.000.000	20.327.840	21.794.381.208	1.371.685.740	18.496.454.601	161.682.849.389
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	16.690.712.265	16.690.712.265
Trích lập các quỹ	-	-	16.009.168.089	920.067.132	(18.401.342.631)	(1.472.107.410)
Giảm khác	-	-	-	-	(95.111.970)	(95.111.970)
Số dư cuối năm trước	120.000.000.000	20.327.840	37.803.549.297	2.291.752.872	16.690.712.265	176.806.342.274
Số dư đầu năm nay	120.000.000.000,00	20.327.840	37.803.549.297	2.291.752.872	16.690.712.265	176.806.342.274

Tăng vốn trong năm	80.000.000.000	-	-	-	-	80.000.000.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	16.906.975.794	16.906.975.794
Trích lập các quỹ	-	-	14.444.996.096	830.172.189	(16.603.443.790)	(1.328.275.505)
Giảm khác	-	-	-	-	(87.268.475)	(87.268.475)
Số dư cuối năm nay	200.000.000.000	20.327.840	52.248.545.393	3.121.925.061	16.906.975.794	272.297.774.088

Chi tiết vốn góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2013

Tên cổ đông	Số cổ phần	Giá trị cổ phần	Tỷ lệ
Ông Nguyễn Thanh Tâm	12.717.150	127.171.500.000	63,59%
Tổng Công ty Đường Sắt Việt Nam	514.210	5.142.100.000	2,57%
Ông Nguyễn Thế Lam	171.650	1.716.500.000	0,86%
Công ty Vận tải hành khách Đường sắt Hà Nội	73.840	738.400.000	0,37%
Các cổ đông khác	6.523.150	65.231.500.000	32,62%
Cộng	20.000.000	200.000.000.000	100%

Cổ phiếu lưu hành:

	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	12.000.000
	20.000.000	12.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	12.000.000
	20.000.000	12.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cộng	20.000.000	12.000.000

Trong năm Công ty thực hiện phân phối quỹ theo Biên bản họp của Hội đồng quản trị số 747/BB-ĐHCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2013 chi tiết như sau:

Quỹ khen thưởng phúc lợi 8%/lợi nhuận sau thuế năm 2013.

Thù lao Ban Kiểm soát	1%/lợi nhuận sau thuế năm 2013.
Quỹ dự phòng tài chính	5%/lợi nhuận sau thuế năm 2013.
Quỹ đầu tư phát triển	Phần còn lại lợi nhuận sau thuế năm 2013.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê văn phòng	59.228.287.857	52.157.277.810
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn	84.361.624.274	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	9.959.085.877	8.377.340.623
Các khoản giảm trừ doanh thu	819.000	-
Cộng	153.548.179.008	60.534.618.433

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn dịch vụ cung cấp	74.785.322.262	19.445.302.237
Cộng	74.785.322.262	19.445.302.237

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	3.146.176.906	4.897.519.342
Chênh lệch tỷ giá thanh toán	5.534.271	347.028.921
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	638.559.118	-
Khác	68.193	-
Cộng	3.790.338.488	5.244.548.263

4. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay	27.921.790.762	9.017.131.659
Dự phòng đầu tư tài chính	-	638.559.118
Chênh lệch tỷ giá thanh toán	101.214.159	39.133.010
Chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	1.176.500.164	-
Cộng	29.199.505.085	9.694.823.787

5. Chi phí bán hàng

Chi phí tiền lương nhân viên	3.493.793.385	-
Chi phí công cụ dụng cụ	19.867.705	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.477.221.329	-
Chi phí khác	439.878.814	278.708.800
Cộng	5.430.761.233	278.708.800

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	11.387.126.667	6.686.281.382
Chi phí vật liệu, dụng cụ quản lý	803.606.282	457.231.274
Chi phí khấu hao TSCĐ	606.886.993	509.432.347
Thuế, phí lệ phí	807.218.762	922.102.488
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.880.615.704	256.690.103
Chi phí khác	5.570.132.613	5.896.409.692
Cộng	21.055.587.021	14.728.147.286

7. Thu nhập khác		
Thu nhập từ thanh lý tài sản	183.336.391	2.010.765.454
Thu nhập khác	72.414.143	756.346.251
Cộng	255.750.534	2.767.111.705
8. Chi phí khác		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thanh lý tài sản	1.807.934	1.582.008.679
Chi phí truy thu, phạt thuế	2.703.374.643	-
Chi phí khác	673.738.301	415.998.219
Cộng	3.378.920.878	1.998.006.898
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	23.744.171.551	22.401.289.393
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán	3.604.611.475	441.019.121
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.604.611.475	441.019.121
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	27.348.783.026	22.842.308.514
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính phải nộp	6.837.195.757	5.710.577.129
10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	16.906.975.794	16.690.712.265
Các điều chỉnh để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	16.906.975.794	16.690.712.265
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	13.225.099	12.000.000
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành	13.225.099	12.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.278	1.391

V. GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt (Vietland)
- Ý kiến kiểm toán độc lập:

“...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 Hải Vân Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, 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.”

Trích dẫn báo cáo kiểm toán ngày 24 tháng 03 năm 2014 của công ty TNHH kiểm toán- tư vấn Đất Việt.

V. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức nhân sự của Công ty

- Trụ sở chính:

Địa chỉ: 132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38211683 – Fax: (08) 38224174

Email: havana@hcm.vnn.vn

- Chi nhánh công ty tại Nha Trang

Địa chỉ: 38 Trần Phú, Tp. Nha Trang, Khánh Hoà

Điện thoại: (058) 3528017 – Fax: (058) 3528077

- Văn phòng đại diện Hà Nội:

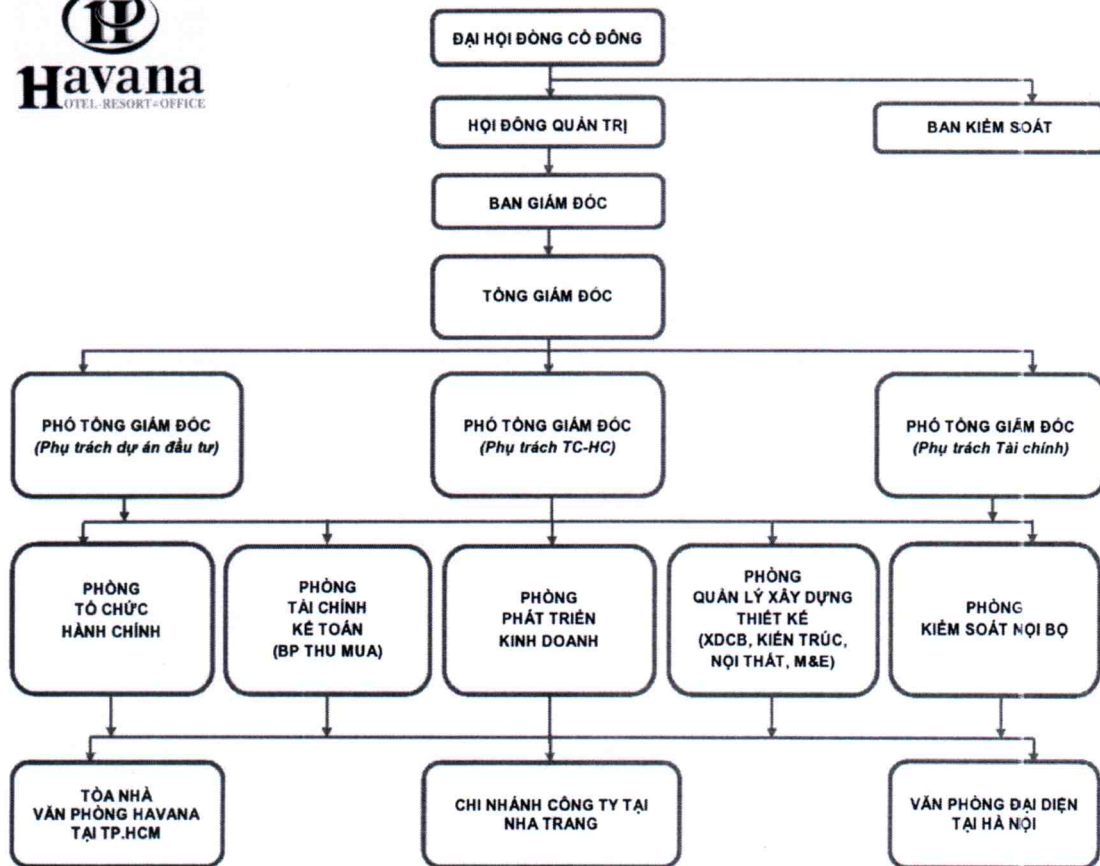
Địa chỉ: Tầng 15, Charmvit Tower, 115 Trần Duy Hưng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (04) 3555 3735 – Fax: (04) 3555 3733

Mô hình tổ chức hoạt động của công ty



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM



2. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động

2.1. Số lượng cán bộ, nhân viên

Đến cuối năm 2013, tổng số cán bộ nhân viên thường xuyên của công ty là 533 người. Công ty ngày càng chú trọng đến việc nâng cao trình độ cho cán bộ, nhân viên thông qua các buổi tập huấn, các khoá đào tạo. Về chính sách tuyển dụng: hướng tới nguồn nhân lực trẻ có trình độ.

2.2. Chính sách đối với người lao động

Ban lãnh đạo công ty luôn quan tâm đến các chính sách đãi ngộ cho cán bộ nhân viên, từ đó tạo động lực, xây dựng niềm tin của các cán bộ nhân viên vào công ty.

Một số chính sách đãi ngộ của công ty:

- Người lao động được ký hợp đồng lao động, tham gia BHXH, BHYT, BHTN theo đúng quy định của Nhà nước

- Chính sách lương, thưởng hợp lý
- Các chính sách phúc lợi: tham quan du lịch, được đồng viên thăm hỏi, chúc mừng vào dịp xuân, sinh nhật...
- Xây dựng văn hoá doanh nghiệp: tổ chức các cuộc thi đấu thể thao, văn nghệ, giao lưu giữa các bộ phận khác nhau trong doanh nghiệp.
- Mở các lớp nâng cao nghiệp vụ cho cán bộ nhân viên

VII. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Thông tin về HĐQT, BKS và Ban Giám đốc

1.1 Thông tin về thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

1.1.1 Ông Nguyễn Thanh Tâm: Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Họ và tên: Nguyễn Thanh Tâm
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 9/5/1960
- Số CMND: 168265532
- Quê quán: Hà Nam
- Địa chỉ thường trú: Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học

1.1.2 Bà Đỗ Thị Bích Liên

- Họ và tên: Đỗ Thị Bích Liên
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 26/6/1963
- Số CMND: 023699216
- Quê quán: Thanh Hoá

- Địa chỉ thường trú: TP. Hồ Chí Minh
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ

1.1.3 Ông Nguyễn Văn Phẩm

- Họ và tên: Nguyễn Văn Phẩm
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 20/9/1957
- Số CMND: 168034575
- Quê quán: Hà Nam
- Địa chỉ thường trú: Hà Nam
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học

1.1.4 Bà Chu Bích Nga

- Họ và tên: Chu Bích Nga
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 28/2/1979
- Số CMND: 011979944
- Quê quán: Hà Nội
- Địa chỉ thường trú: Hà Nội
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học

1.2. Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát

1.2.1 Ông Vũ Đỗ Hoàng Tuấn

- Họ và tên: Vũ Đỗ Hoàng Tuấn
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 27/11/1973
- Số CMND: 022853698
- Quê quán: Nam Định
- Địa chỉ thường trú: Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học

1.2.2 Ông Nguyễn Bá Linh

- Họ và tên: Nguyễn Bá Linh
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 27/9/1979
- Số CMND: 024692338
- Quê quán: Trà Vinh
- Địa chỉ thường trú: Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học

1.2.3 Ông Lý Hưng Cường

- Họ và tên: Lý Hưng Cường
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 5/12/1969
- Số CMND: 022326183
- Quê quán: Quảng Đông, Trung Quốc

- Địa chỉ thường trú: Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học

1.3. Ban Giám đốc

1.3.1 Ông Nguyễn Thanh Tâm (theo 1.1.1)

1.3.2 Bà Chu Bích Nga (theo 1.1.4)

1.3.3 Bà Đỗ Thị Bích Liên (theo 1.1.2)

1.3.4 Ông Nguyễn Quốc Trang

- Họ và tên: Nguyễn Quốc Trang
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 07/07/1969
- Số CMND: 022550786
- Quê quán: Đồng Tháp
- Địa chỉ thường trú: Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học

1.3.5 Ông Phan Văn Dũng

- Họ và tên: Phan Văn Dũng
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 19/2/1959
- Số CMND: 020201301
- Quê quán: Tiền Giang
- Địa chỉ thường trú: Thành phố Hồ Chí Minh

- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học

1.3.6 Ông Phạm Lê Thắng

- Họ và tên: Phạm Lê Thắng
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 27/10/1972
- Số CMND: 011551412
- Quê quán: Hà Nội
- Địa chỉ thường trú: Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học

1.4 Mức thù lao năm cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát là 03% trên lợi nhuận trước thuế theo số liệu đã được kiểm toán.

1.5 Trong năm không có sự thay đổi về sở hữu cổ phần của HĐQT, BKS, Ban Giám đốc

2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông

+ Thông tin chi tiết về cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2013 trong tổng số 20.000.000 cổ phần:

- Cổ đông là Nhà nước: 0.003%
- Cổ đông khác là: 99.997%

+ Thông tin chi tiết về cổ đông góp vốn sáng lập, biến động tỷ lệ sở hữu cổ phần:

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Giá trị vốn góp sáng lập (cổ phần)	Giá trị vốn góp hiện nay (cổ phần)	Tỷ lệ vốn góp hiện nay (% tổng cổ phần)
1	Vốn Nhà nước Tổng công ty đường sắt VN – Đại diện:	118 Lê Duẩn, Hà Nội	514.210	514.210	0.003%

	Đinh Văn Sang				
2	Ông Đinh Văn Sang	237/79/17E Nguyễn Văn Đậu, phường 11, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	190	190	0,00
3	Bà Lưu Thị Lê	130/20 Cách mạng tháng 8, phường 10, quận 3, Tp. Hồ Chí Minh	150	0	0,00
4	Ông Nguyễn Phát	Tập thể Bộ Tư lệnh cảnh vệ, phường Cống Vi, quận Ba Đình, Hà Nội	140	140	0,00
5	Ông Nguyễn Thế Vạn	Tổ 8A Tập thể Xếp dỡ đường sắt, phường Phương Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội	50	50	0,00
6	Cổ đông khác		1.455.753	19.485.410	99.997%

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2014

Kế toán trưởng



Phạm Lê Thắng

Tổng giám đốc



Nguyễn Thanh Tâm