

Đơn vị tính : VN đồng

CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**6. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ tài chính phải trả**

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
6.1. Tài sản tài chính				
- Tiền và các khoản tương đương tiền	925,384,745	660,980,909	925,384,745	660,980,909
- Phải thu khách hàng	1,567,158,973	3,169,406,466	1,567,158,973	3,169,406,466
- Các khoản phải thu khác	5,014,184,773	2,583,929,888	5,014,184,773	2,583,929,888
Cộng	7,506,728,491	6,414,317,263	7,506,728,491	6,414,317,263
6.2. Nợ phải trả tài chính				
- Phải trả cho người bán	1,383,372,306	1,526,847,541	1,383,372,306	1,526,847,541
- Vay và nợ	46,580,846,858	49,549,070,000	46,580,846,858	49,549,070,000
- Phải trả người lao động	182,147,396	534,706,951	182,147,396	534,706,951
- Chi phí phải trả	357,986,214	943,361,967	357,986,214	943,361,967
- Các khoản phải trả khác	16,521,376,307	11,190,998,023	16,521,376,307	11,190,998,023
Cộng	65,025,729,081	63,744,984,482	65,025,729,081	63,744,984,482

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 có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải trả cho người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu được đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, rủi ro, khả năng trả nợ và tính chất rủi ro liên quan đến khoản nợ. Trên cơ sở đánh giá này Công ty ước tính dự phòng cho phần có khả năng không thu hồi được.

7. Tài sản đảm bảo**Tài sản thế chấp cho các đơn vị khác**

Hiện công ty đang sử dụng giấy chứng nhận QSD đất tại Đà Lạt và Cần thơ để thế chấp cho ngân hàng VCB chi nhánh Đà Lạt và ngân hàng BIDV chi nhánh Vũng tàu, cụ thể như sau :

Tài sản thế chấp	Đơn vị nhận thế chấp
- Giấy chứng nhận QSD đất khách sạn Golf 1- Đà Lạt	Ngân hàng VCB chi nhánh Đà Lạt
- Hợp đồng thuê đất khách sạn Golf 3-Đà Lạt	Ngân hàng VCB chi nhánh Đà Lạt
- Giấy chứng nhận QSD đất của 02 lô đất thuộc dự án Hàn Thuyên	Ngân hàng VCB chi nhánh Đà Lạt
- Giấy chứng nhận QSD đất khách sạn Golf Cần thơ	Ngân hàng BIDV chi nhánh Vũng tàu

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Công ty không nắm giữ tài sản thế chấp nào của đơn vị khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

8. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

- Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

- Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

9. Rủi ro thanh khoản

- Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

- Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

- Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

- Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ			
- Phải trả người bán	1,383,372,306		1,383,372,306
- Vay và nợ	45,545,846,858	1,035,000,000	46,580,846,858
- Phải trả người lao động	182,147,396		182,147,396
- Chi phí phải trả	357,986,214		357,986,214
- Các khoản phải trả khác	15,402,493,709	1,118,882,598	16,521,376,307
Cộng	62,871,846,483	2,153,882,598	65,025,729,081
Số đầu năm			
- Phải trả người bán	1,526,847,541		1,526,847,541
- Vay và nợ	45,537,070,000	4,012,000,000	49,549,070,000
- Phải trả người lao động	534,706,951		534,706,951
- Chi phí phải trả	943,361,967		943,361,967
- Các khoản phải trả khác	10,096,115,425	1,094,882,598	11,190,998,023
Cộng	58,638,101,884	5,106,882,598	63,744,984,482

10. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

- Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.


- Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.



Văn Công Đức
Kế toán trưởng


Hồ Kiên Cường
Tổng Giám đốc
Ngày 24 tháng 01 năm 2013