

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2009



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 tiền thân là Khách sạn Hải Vân Nam trực thuộc Công ty Dịch vụ Du lịch Đường sắt Sài Gòn thuộc liên hiệp Đường sắt Việt Nam, được chuyển thành Công ty Cổ phần theo Quyết định số 464/1999/QĐ-BGTVT ngày 12 tháng 2 năm 1999 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 064194 do Sở kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 19 tháng 6 năm 1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 17/06/2009.

• 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 - Bến Thành - Quận 1 - Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại - Fax : (08) 38211683 - (08) 38214174
- 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 vé 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:

- 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
- 12/06/2007: thay đổi tên Công ty bằng tiếng nước ngoài: Hai Van Nam Joint Stock Company và tên viết tắt: HAVANA JSC.
- 2009: Đưa toà nhà HAVANA tại 132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh được trang bị hệ thống gara ô tô tự động lần đầu tiên có mặt tại Việt Nam.
- Song song với dự án đã hoàn thành là toà nhà HAVANA, ngày 19/05/2007, dự án khách sạn Best Western Premier Nha Trang Plaza cũng được khởi công xây dựng. Đây là dự án được áp dụng mô hình Condo Hotel lần đầu tiên tại Việt Nam, tạo ra một mô hình mới lạ và hấp dẫn cho sản phẩm đầu tư bất động sản.
- Cùng với Nha Trang Plaza hotel, khách sạn Best Western Đà Lạt Plaza được Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đà Lạt, là một đối tác có rất nhiều dự án và tên tuổi trong hoạt động dịch vụ du lịch khách sạn tại thành phố Đà Lạt. Dự án khách sạn được xây dựng tại địa chỉ số 09 Lê Đại Hành, phường 3, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, nằm tại trung tâm thành phố. Dự kiến khách sạn đi vào hoạt động tháng Quý III/ 2010.

Tình hình hoạt động:

- **Dịch vụ cho thuê văn phòng:** Toà nhà văn phòng HAVANA tọa lạc ở vị trí thuận lợi nằm ngay trung tâm thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài sự thuận lợi về vị trí, toà nhà còn được đầu tư hệ thống cơ điện (M&E) hiện đại với suất đầu tư cao. 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 thanh nâng tự động, đáp ứng nhu cầu về chỗ đậu xe ô tô cho toàn thể khách hàng đến làm việc tại Toà nhà HAVANA. Chính những yếu tố này đã góp phần đáng kể tạo nên sự quan tâm hợp tác lâu dài của khách hàng đối với Toà nhà HAVANA.

- **Các dự án:**

- Dự án khách sạn Đà Lạt Plaza: Khách sạn theo tiêu chuẩn 3 sao với mô hình kiến trúc Pháp hiện đại
- Dự án khách sạn 5 sao Nha Trang Plaza tại Nha Trang được đầu tư trên cơ sở hợp tác với tập đoàn Best Western là tập đoàn quản lý mạng khách sạn lớn nhất trên thế giới tính đến thời điểm hiện nay. Ngoài ra, đây là dự khách sạn mang theo mô hình Condo Hotel lần đầu tiên tại Việt Nam.

3. Định hướng phát triển:

Mục tiêu chung:

- Với đội ngũ lãnh đạo có nhiều năm kinh nghiệm quản lý các khách sạn trong và ngoài nước cùng với đội ngũ cán bộ, nhân viên trẻ, nhiệt huyết, HAVANA luôn hướng tới nâng cao chất lượng sản phẩm, đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.
- Bên cạnh đó, với những ưu thế về địa điểm đầu tư kinh doanh và sự mạnh dạn đầu tư dựa trên 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.

Mục tiêu cụ thể:

- Xây dựng các chiến lược marketing, chiến lược giá cả, chiến lược tài chính, chiến lược công nghệ... nhằm chiếm lĩnh thị trường trong nước về dịch vụ khách sạn và cho thuê văn phòng
- Xây dựng hình ảnh các sản phẩm dịch vụ mang thương hiệu HAVANA
- Xây dựng văn hoá doanh nghiệp

II. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Những nét nổi bật trong kết quả kinh doanh năm 2009.

- Trong những năm gần đây, rất nhiều các tập đoàn nước ngoài đã gia nhập thị trường Việt Nam và ngay tại trong nước thì có rất nhiều doanh nghiệp được mở ra. Do vậy nhu cầu về việc đặt văn phòng ngày càng lớn. Trong tình hình đó, công ty đã đưa toà nhà HAVANA vào khai thác với trang thiết bị hiện đại và công nghệ gara ô tô tự động - giải quyết được nhu cầu về chỗ để xe đang thiếu rất trầm trọng tại thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2009, nền kinh tế Việt Nam và thế giới suy thoái, việc thắt chặt chi phí của các doanh nghiệp dẫn đến thị trường cho thuê văn phòng lắng xuống, đặc biệt là những văn phòng hiện đại. Tuy nhiên, trước tình hình đó, ban lãnh đạo đã có những chỉ đạo kịp thời nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và cắt giảm chi phí cho phù hợp. Vì vậy trong năm 2009, hoạt động kinh doanh từ toà nhà vẫn thu được nguồn lợi.
- Trong năm 2009, hai dự án khách sạn Đà Lạt và khách sạn Nha Trang vẫn đang triển khai. Tuy chưa có thu từ hai dự án này, nhưng đây là hai dự án tiềm năng, hứa hẹn sẽ thu được nguồn lợi lớn trong tương lai.

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 2009 của Công ty là 49,5 tỷ đồng; lợi nhuận trước thuế là 20,1 tỷ đồng và lợi

Chỉ tiêu	2008	2009
Doanh thu	-	49.571.086.516
Tổng lợi nhuận trước thuế	(1.831.291.447)	20.117.327.492
Tổng lợi nhuận sau thuế	(1.831.291.447)	16.649.741.182

nhuận sau thuế là 16,6 tỷ đồng. Chỉ tiêu thực hiện vượt so với dự kiến.

3. Chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu năm 2010

- Tổng doanh thu: 62 tỷ đồng (tăng 12% so với năm 2009)
- Lợi nhuận trước thuế: 25 tỷ đồng (tăng 12 % với năm 2009)
- Nộp ngân sách Nhà nước: theo thực tế thực hiện
- Thu nhập bình quân người lao động tăng từ 10% trở lên.
- Hoàn thành cơ bản công trình khách sạn Nha Trang Plaza.

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 31/12/2009)

Chỉ tiêu		2009	2008
I. Chỉ tiêu về cơ cấu tài sản			
1.Tài sản ngắn hạn/ Tổng số tài sản	%	13,63	21,76
2.Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	%	86,37	78,24
II. Chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn			
1.Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	69,65	65,70
2. Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	30,35	34,30
III. Khả năng thanh toán			
1. Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,44	1,52
2. Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	2,32	0,65
3. Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,14	0,36
IV. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
1. Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
- Tỷ suất lợi nhuận kinh doanh trên doanh thu thuần	%	0,41	N/A
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	40,58	N/A
2. Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	0,06	N/A
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	0,05	N/A
3. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu	%	0,16	N/A

b. Giá trị sổ sách

Giá trị sổ sách tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2009

TÀI SẢN (đồng)		NGUỒN VỐN (đồng)	
I. Tài sản ngắn hạn	45.722.747.989	I. Nợ phải trả	233.569.486.436
II. Tài sản dài hạn	289.636.328.361	II. Vốn chủ sở hữu	101.789.589.914
Tổng	335.359.076.350	Tổng	335.359.076.350

c. Cổ phiếu và cơ cấu cổ đông

Cổ phiếu đang lưu hành:

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng:	9.970.493
- Cổ phiếu phổ thông	9.970.493
- 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:	9.970.493
- Cổ phiếu phổ thông	9.970.493
- Cổ phiếu ưu đãi	-
Cộng	9.970.493

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

- Hầu hết các chỉ tiêu trong năm 2009 đều vượt mức kế hoạch đề ra.
- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ là 49.571.086.516 đồng, tăng vượt trội so với năm trước
- Tổng lợi nhuận trước thuế là 20.117.327.492 đồng so với năm trước là -1.831.291.447 do Công ty ngừng hoạt động kinh doanh để đầu tư xây dựng

Những tiến bộ Công ty đạt được:

- Năm 2009 đánh dấu một thành công đầu tiên của Công ty là đưa toà nhà HAVANA và hệ thống đỗ xe ô tô tự động vào khai thác. Trong bối cảnh suy thoái kinh tế năm 2009, doanh thu từ những dịch vụ khai thác tại toà nhà là một thành tựu đáng kể. Công ty thêm việc lần đầu tiên hệ thống đỗ xe ô tô tự động đưa vào hoạt động tại Việt Nam tạo sự chú ý của các cơ quan chức năng và các đối tác. Rất nhiều các Công ty đối tác đến thăm quan, học hỏi kinh nghiệm về hệ thống này của Công ty.
- Song song với điều này, việc kiện toàn bộ máy quản lý và nhân sự theo hướng chuyên môn hoá giúp cho công việc của Công ty được thuận lợi và chuyên nghiệp hơn. Bộ phận quản lý dự án đã hoàn thành được nhiệm vụ đảm bảo về tiến độ, chất lượng và quản lý chi phí cho Công trình đầu tư xây dựng khách sạn Nha Trang Plaza.
- Các biện pháp kiểm soát: Ban lãnh đạo Công ty có những cách thức quản lý chặt chẽ và tuân thủ đúng các quy định pháp luật về các khoản chi phí của Công ty, giúp cho việc sử dụng nguồn vốn hiệu quả hơn, đảm bảo tính tiết kiệm và nâng cao tinh thần trách nhiệm của đội ngũ nhân viên.

3. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

- Kiện toàn và nâng cao chất lượng quản lý và dịch vụ tại toà nhà Havana Building
- Đưa dự án Khách sạn Best Western Đà Lạt Plaza vào hoạt động theo đúng kế hoạch
- Hoàn thiện cơ bản phần xây dựng cho dự án Khách sạn Best Western Nha Trang Plaza Hotel.

- Đi đôi với công tác quảng cáo, tiếp thị là việc nâng cao chất lượng đầu tư để khẳng định thương hiệu và đẳng cấp của Công ty với tiêu chí xây dựng những dự án hoàn toàn mới tại Việt Nam.

IV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ		300		233,569,486,436	163,578,686,046
I. Nợ ngắn hạn		310		142,078,626,820	82,130,225,243
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	VI.15		19,325,500,000	-
2. Phải trả người bán	312	VI.16		21,380,499,102	9,327,993,504
3. Người mua trả tiền trước	313	VI.17		94,730,147,076	71,401,758,112
4. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	314	VI.18		3,828,094,177	16,233,106
5. Phải trả người lao động	315	VI.19		441,681,650	217,894,841
6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	VI.20		2,372,704,815	1,166,345,680
II. Nợ dài hạn		330		91,490,859,616	81,448,460,803
1. Phải trả dài hạn khác	333	VI.21		2,012,219,274	286,795,953
2. Vay và nợ dài hạn	334	VI.22		89,467,629,372	81,138,213,020
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			11,010,970	23,451,830
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		400		101,789,589,914	85,402,206,470
I. Vốn chủ sở hữu		410		101,751,128,791	85,363,745,347
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	VI.23		99,704,932,740	99,704,932,740
2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			(262,357,738)	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	417			118,151,326	118,151,326
4. Quỹ dự phòng tài chính	418			120,178,276	120,178,276
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	VI.24		2,070,224,187	(14,579,516,995)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		430		38,461,123	38,461,123
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431			38,461,123	38,461,123
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		335,359,076,350	248,980,892,516

Các chỉ tiêu ngoài Bảng cân đối kế toán:

CHỈ TIÊU		Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:				
-	Dollar Mỹ (USD)		3473,77	177,305.97
-	Euro (EUR)		240,64	251.43

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Năm 2009

(Có so sánh với số liệu năm 2008)

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	VII.1	49,571,086,516	-	
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		49,571,086,516	-	
4 Giá vốn hàng bán	11		14,772,988,780	-	
6 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		34,798,097,736	-	
7 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.2	2,474,633,885	5,651,865,886	
8 Chi phí tài chính	22	VII.3	9,808,740,511	1,636,114,711	
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-	
9 Chi phí bán hàng	24		64,256,212	69,227,850	
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VII.4	7,047,310,009	5,743,734,285	
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20,352,424,889	(1,797,210,960)	
12 Thu nhập khác	31	VII.5	5,526,906,461	58,791,421	
13 Chi phí khác	32	VII.6	5,762,003,858	92,871,908	
14 Lợi nhuận khác	40		(235,097,397)	(34,080,487)	
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20,117,327,492	(1,831,291,447)	
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		3,467,586,310	-	
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		16,649,741,182	(1,831,291,447)	
19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1,670	(240)	

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)					
Năm 2009					
					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		77,433,887,355	53,449,384,267
-	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(8,074,593,393)	(47,210,462,536)
-	Tiền chi trả cho người lao động	03		(5,263,078,789)	(2,997,136,198)
-	Tiền chi trả lãi vay	04		(4,822,270,074)	-
-	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(18,505,604)	-
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		13,074,880,822	5,286,692,741
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(11,081,147,635)	(6,638,861,714)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		20		61,249,172,682	1,889,616,560
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		(72,675,486,186)	(33,495,398,656)
-	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		4,500,000	-
-	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(7,000,000,000)
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	7,000,000,000
-	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
-	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
-	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2,147,523,209	5,470,694,274
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		30		(70,523,462,977)	(28,024,704,382)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
-	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	32,000,000,000
-	Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
-	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		4,421,191,054	-
-	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(4,782,100,000)	-
-	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
-	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		40		(360,908,946)	32,000,000,000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm		50		(9,635,199,241)	5,864,912,178
Tiền và tương đương tiền đầu năm		60		29,600,720,194	23,586,408,016
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		61		(126,719,395)	149,400,000
Tiền và tương đương tiền cuối năm		70	V.1	19,838,801,558	29,600,720,194

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

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 2009 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 đạp, điện thoại; Đại lý vé các phương tiện vận tải; Dịch vụ vận chuyển 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.

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 2009 là năm tài chính thứ mười một 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 qui 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 201/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 10 năm 2009

Tỷ giá sử dụng để qui đổi lập Báo cáo:

Ngày 31/12/2008 là:	17.380 VND/USD
	24.385 VND/EUR
31/12/2009 là:	18.475 VND/USD
	26.535 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

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng:

Chứng từ ghi sổ.

III. TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỤC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN VIỆT NAM

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

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 Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ Trưởng Bộ Tài Chính.

Nhóm TSCĐ

Nhà cửa vật kiến trúc

Số năm khấu hao

25-50

Máy móc và thiết bị	5-10
Phương tiện vận tải	6-10
Hệ thống bếp Inox	5

7. 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.

8. 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.

9. 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%

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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.

11. 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.

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	133.047.577	950.349.204
– Tiền VND	133.047.577	950.349.204
(b) Tiền gửi Ngân hàng	19.635.190.698	28.650.370.990
– Ngân hàng NN& PT nông thôn - Chi nhánh Lý Thường Kiệt	-	545.500
+ Tiền VND	-	545.500
– Ngân hàng Đầu tư và phát triển - Chi nhánh Khánh Hòa	-	6.015.379

+ Tiền VND	-	6.015.379
- Ngân hàng TMCP Á châu – Chi nhánh Sài Gòn	-	2.240.640.391
+ Tiền VND	-	2.240.640.391
- Ngân hàng Vietcombank TP.HCM	-	26.403.169.720
+ Tiền VND	19.635.190.698	23.315.460.841
+ Tiền USD quy đổi VND	64.177.901	3.081.577.759
+ Tiền EUR quy đổi VND	6.385.382	6.131.120
Cộng tiền và các khoản tương đương tiền	19.838.801.558	29.600.720.194

2. Phải thu khách hàng

- Công ty cổ phần dịch vụ du lịch Đà Lạt	5.220.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư xây dựng Quảng Phát	24.787.236	-
- Công ty CP thị trường INB	156.466.152	-
- Công ty TNHH Địa Ốc Trọng Anh	141.184.901	-
- Công ty CP Đất Phú Quốc Đông Á	118.017.054	-
- Công ty CP truyền thông Sao Khuê	139.309.622	-
- Luật TNHH Limcharoen Hughes&Glanvilleholding Việt Nam	1.075.028	-
Cộng	5.800.839.993	-

3. Trả trước cho người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Công ty cổ phần TVTK&XD CIDC	216.400.000	-
- Công ty TNHH kỹ thuật XD Lượng Toàn TQM	398.000.000	-
- Công ty TNHH TV đầu tư TK&DVDA Thực Trang Anh	200.000.000	-
- Công ty TNHH thiết kế TVXD M.I.A	114.071.455	-
- Công ty TNHH Thương mại Văn Lang	-	358.714.708
- Công ty TNHH KTS Hồ Thiệu & Công sự	1.911.875.000	1.869.075.000
- Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm	-	1.870.885.189
- Khách hàng khác	764.974.967	3.048.742.277
Cộng	3.605.321.442	7.147.417.174

4. Phải thu khác

Cộng	535.192.006	2.131.803.596
-------------	--------------------	----------------------

5. Hàng tồn kho

- Nguyên liệu, vật liệu	10.010.767	-
Cộng	10.010.767	-

6. Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi phí	Số dư đầu kỳ	Số tăng trong kỳ	Số phân bổ trong kỳ	Số cuối kỳ
- Tiền thuê văn phòng 135/53 Trần Hưng Đạo	42.004.948	-	42.004.948	-
- Phí thuê Văn phòng Hà Nội	71.775.000	814.870.188	749.633.412	137.011.776
- Chi phí thuê văn phòng Quận 2	-	300.710.910	245.234.910	55.476.000
- Chi phí chuẩn bị đưa toà nhà 132 Hàm Nghi vào hoạt động	942.467.713	-	942.467.713	-
- Đồng phục bảo vệ Tòa nhà 132 Hàm Nghi	20.963.000	15.576.000	20.963.000	15.756.000
Cộng	1.077.210.661	1.131.337.098	2.000.303.983	208.243.776

7. Tài sản ngắn hạn khác

213.109.147

Tạm ứng của nhân viên phục vụ công việc

8. Tài sản cố định

	Máy móc Thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị Quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
- Số đầu năm	91.071.012	1.080.177.902	349.874.932	1.521.123.846
- Tăng trong năm	41.693.575.013	-	45.517.190	41.739.092.203
+ Mua sắm mới	-	-	45.517.190	45.517.190
+ Tăng từ xây dựng cơ bản hoàn thành	41.693.575.013	-	-	41.693.575.013
- Giảm trong năm	91.071.012	-	-	91.071.012
+ Bán thanh lý	91.071.012	-	-	91.071.012
- Số cuối năm	41.693.575.013	1.080.177.902	395.392.122	43.169.145.037
Giá trị hao mòn				
- Số đầu năm	91.071.012	106.582.369	108.850.462	306.503.843
- Tăng trong năm	3.908.772.657	109.989.816	76.112.307	4.094.874.780
- Giảm trong năm	91.071.012	-	-	91.071.012
+ Bán thanh lý	91.071.012	-	-	91.071.012
- Số cuối năm	3.908.772.657	216.572.185	184.962.769	4.310.307.611
Giá trị còn lại				
- Đầu năm	-	973.595.533	241.024.470	1.214.620.003
- Cuối năm	37.784.802.356	863.605.717	210.429.353	38.858.837.426

9. Tài sản cố định vô hình

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Quyền sử dụng đất lâu dài tại đường Lê Đại Hành, Phường 3, Thành phố Đà Lạt	-	5.198.702.109
- Chi phí đầu tư Quyền sử dụng đất thuê tại số 38 Trần Phú, Thành phố Nha Trang	440.244.000	440.244.000
Cộng	440.244.000	5.638.946.109

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Công trình	Số dư đầu năm	Phát sinh trong năm	Kết chuyển tài sản trong năm	Giảm khác	Số cuối dư năm
- Khách sạn Nha Trang Plaza	46.921.673.457	83.547.498.354	-	48.309.911	130.420.861.900
- Công trình 132 Hàm Nghi	103.024.084.005	21.628.858.856	119.252.270.473	1.889.401	5.398.782.987
- Nhà xe 39-41 Nguyễn Thái Bình	44.295.436	176.021.722	-	-	220.317.158
- Công trình số 09 Lê Đại Hành - Đà Lạt	935.878.642	10.795.531	-	-	946.674.173
- Chi phí quản lý dự án chờ phân bổ	2.749.685.588	-	2.749.685.588	-	-
- Chi phí đầu tư dự án nhượng quyền thương hiệu Best Western	728.568.000	-	-	-	728.568.000
Cộng	154.404.185.128	105.363.174.463	122.001.956.061	50.199.312	137.715.204.218

11. Bất động sản đầu tư

Chỉ tiêu	Tòa nhà tại 132 Hàm Nghi, TP. Hồ Chí Minh	Cộng TSCĐ vô hình
I. Nguyên giá		
1. Số đầu năm	-	-
2. Tăng trong năm	80.308.381.048	80.308.381.048
<i>Tăng từ xây dựng cơ bản hoàn thành</i>	<i>80.308.381.048</i>	<i>80.308.381.048</i>
3. Giảm trong năm	-	-
4. Số cuối năm	80.308.381.048	80.308.381.048
II. Hao mòn lũy kế		
1. Số đầu năm	-	-
2. Tăng trong năm	2.409.251.427	2.409.251.427
3. Giảm trong năm	-	-
4. Số cuối năm	2.409.251.427	2.409.251.427
III. Giá trị còn lại		
1. Số đầu năm	-	-
2. Số cuối năm	77.899.129.621	77.899.129.621

12. Đầu tư dài hạn khác **32.548.071.560**

Đầu tư mua 1.083.852 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đà Lạt.

13. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí	Số dư đầu kỳ	Số tăng trong kỳ	Số phân bổ trong kỳ	Số cuối kỳ
– Chi phí đăng ký và duy trì tên miền dự án Nha Trang	25.440.000	-	-	25.440.000
– Quảng bá cho Công trình Nha Trang	270.008.074	119.642.600	-	389.650.674
– Công cụ dụng cụ	182.075.949	195.761.815	192.849.456	184.988.308
Cộng	477.524.023	315.404.415	192.849.456	600.078.982

14. Tài sản dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
– Ký quỹ thuê nhà văn phòng 135/53 Trần Hưng Đạo	78.664.500	-
– Ký quỹ thuê văn phòng Hà Nội	184.702.054	184.702.054
– Ký quỹ thuê nhà làm chỗ để xe	409.164.000	409.164.000
– Ký quỹ đăng ký mua cổ phần tăng vốn điều lệ Đà Lạt TSC	902.232.000	-
Cộng	1.574.762.554	593.866.054

15. Vay ngắn hạn

	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả trong năm	Chuyển từ vay dài hạn sang	Số cuối năm
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	19.325.500.000	19.325.500.000
Vay VND	-	-	-	16.000.000.000	16.000.000.000
Vay USD	-	-	-	3.325.500.000	3.325.500.000
Cộng	-	-	-	19.325.500.000	19.325.500.000

16. Phải trả cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cộng	21.380.499.102	9.327.993.504

17. Người mua trả tiền trước

Người mua ứng trước tiền thuê văn phòng hoạt động 132 Hàm Nghi, TP. Hồ Chí Minh	550.436.172	3.605.384.116
---	-------------	---------------

– Ngân hàng TMCP Ngoại thương CN TP.HCM	-	3.394.584.116
– Công ty TNHH QC Quân Minh Hải	426.377.055	210.800.000
– Khách hàng khác	124.059.117	-
Người mua ứng trước tiền mua căn hộ tại Khách sạn Nha Trang Plaza	94.179.710.904	67.796.373.996

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

STT	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
I. Thuế	(3.798.562)	4.902.339.061	1.070.446.322	3.828.094.177
1. Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
2. Thuế thu nhập doanh nghiệp	(20.031.668)	3.467.586.310	18.505.604	3.429.049.038
3. Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	691.467.000	330.183.000	361.284.000
4. Các loại thuế khác	16.233.106	743.285.751	721.757.718	37.761.139
<i>Thuế thu nhập cá nhân</i>	<i>16.233.106</i>	<i>739.285.751</i>	<i>717.757.718</i>	<i>37.761.139</i>
<i>Thuế môn bài</i>	-	<i>4.000.000</i>	<i>4.000.000</i>	-
II. Các khoản phải nộp khác	-	-	-	-
Cộng	(3.798.562)	4.902.339.061	1.070.446.322	3.828.094.177

- **Thuế giá trị gia tăng**

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

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Xem thuyết minh số V.6

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	20.117.327.492
Điều chỉnh tăng Thu nhập chịu thuế	345.496.249
Điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	74.022.414
Tổng thu nhập chịu thuế TNDN	20.388.801.327
<i>Trong đó</i>	
+ Thu nhập từ hoạt động cho thuê văn phòng	20.314.778.913
+ Thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất	74.022.414
Chuyển lỗ trong năm	500.000.000
Tổng thu nhập chịu thuế TNDN sau chuyển lỗ	19.888.801.327
+ Thu nhập từ hoạt động cho thuê văn phòng đã trừ chuyển lỗ	19.814.778.913
+ Thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất	74.022.414

Thuế xuất thuế TNDN	25%
Thuế TNDN phải nộp trong năm	4.972.200.332
+ Thu nhập từ hoạt động cho thuê văn phòng	4.953.694.728
+ Thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất	18.505.604
Điều chỉnh giảm thuế thu nhập doanh nghiệp theo Thông tư 03/TT/2009-BTC	1.486.108.418
Trong đó: Lợi nhuận từ hoạt động cho thuê văn phòng	1.486.108.418
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.486.091.913
Trong đó:	
+ Lợi nhuận từ hoạt động cho thuê văn phòng	3.467.586.310
+ Thuế từ chuyển quyền sử dụng đất	18.505.604
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18.505.604
Tổng số thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	<u>3.467.586.310</u>

- **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

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm soát của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19. Phải trả người lao động **441.681.650**

Tiền lương tháng 12 còn phải trả người lao động

20. Phải trả phải nộp khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
– Kinh phí công đoàn	10.291.864	20.478.368
– Bảo hiểm xã hội	26.137.465	4.314.635
– Bảo hiểm y tế	2.644.673	1.098.305
– Cổ tức năm từ 2001 - 2005 còn phải trả	197.821.687	183.983.822
– Tiền lương của các chức danh quản lý giữ lại theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông		936.000.000
– Đặt cọc đăng ký mua cổ phần tăng Vốn điều lệ	2.044.548.726	-
– Công ty Phú Gia Khang	22.000.000	-
– Công ty CP TV kiểm định XD Nam Việt	48.281.400	-
– Công ty CP ĐT TV XD Đất Đỏ	18.477.000	-
– Các khoản khác	2.502.000	20.470.550
Cộng	<u>2.372.704.815</u>	<u>1.166.345.680</u>

21. Phải trả dài hạn khác

Nhận ký quỹ thuê văn phòng tại 132 Hàm Nghi
chi tiết như sau:

Cộng	2.012.219.274	286.795.953
-------------	----------------------	--------------------

22. Vay và nợ dài hạn

	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả trong năm	Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	Chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	Số cuối năm
Ngân hàng CP TM Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Hà Nội						
Vay VND	62.559.427.520	31.315.763.727	4.000.000.000	-	16.000.000.000	73.875.191.247
Vay USD	18.578.785.500	349.640.000	782.100.000	771.612.625	3.325.500.000	15.592.438.125
Cộng	81.138.213.020	31.665.403.727	4.782.100.000	771.612.625	19.325.500.000	89.467.629.372

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

- Tổng số tiền vay VND & USD: 111.270.000.000.000 VND
- Số dư nợ cuối kỳ: 89.875.141.247 VND
- Số dư nợ cuối kỳ: USD 1.023.975 # 18.917.938.125 VND
- Lãi suất cho vay: theo lãi suất thông báo của ngân hàng ngoại thương.
- 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

23. Nguồn vốn chủ sở hữu

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
(a) Vốn đầu tư của chủ sở hữu	99.704.932.740	-	-	99.704.932.740
<i>Vốn cổ phần</i>	99.704.932.740	-	-	99.704.932.740
(b) Các quỹ	276.790.725	-	-	276.790.725
<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	118.151.326	-	-	118.151.326
<i>Quỹ dự phòng tài chính</i>	120.178.276	-	-	120.178.276
<i>Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	38.461.123	-	-	38.461.123
TỔNG CỘNG	99.981.723.465	-	-	99.981.723.465

Cổ phiếu lưu hành:

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.970.493	9.970.493
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.970.493	9.970.493
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.970.493	9.970.493
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.970.493	9.970.493
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Cộng	9.970.493	9.970.493

24. Lợi nhuận chưa phân phối

- Lợi nhuận chưa phân phối năm trước chuyển sang	(14.579.516.995)
- Lợi nhuận chưa phân phối năm nay	16.649.741.182
- Lợi nhuận chưa phân phối chuyển năm sau	2.070.224.187

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**1. Doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Doanh thu cho thuê văn phòng	47.747.139.390	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	4.823.947.126	-
Cộng	49.571.086.516	-

2. Doanh thu hoạt động tài chính

- Lãi tiền gửi Ngân hàng	2.160.251.449	5.470.695.046
- Lãi chênh lệch tỷ giá	314.382.436	181.170.840
Cộng	2.474.633.885	5.651.865.886

3. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi vay trong kỳ	9.120.750.222	-
- Chênh lệch tỷ giá đã thanh toán	47.615.066	1.636.114.711
- chi phí khác	4.400.941	-
- Chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	635.974.282	-
Cộng	9.808.740.511	1.636.114.711

4. Chi phí quản lý

– Chi phí nhân viên quản lý	2.016.708.551	1.485.993.920
– Chi phí vật liệu, dụng cụ quản lý	350.943.985	440.161.198
– Khấu hao TSCĐ	175.666.371	151.438.866
– Thuế, phí lệ phí	721.777.984	1.181.627.474
– Chi phí dịch vụ thuê ngoài	147.128.912	184.635.120
– Chi phí khác	3.635.084.206	2.299.877.707
Cộng	7.047.310.009	5.743.734.285

5. Thu nhập khác

– Thu nhập cho thuê chỗ đặt bảng Quảng cáo	-	34.000.000
– Thu nhập bãi giữ xe	-	7.423.632
– Thu từ hoạt động chuyển nhượng đất	5.224.500.000	-
– Thu khác	302.406.461	17.367.789
Cộng	5.526.906.461	58.791.421

6. Chi phí khác

– Chi phí Quảng bá cho dự án Nha Trang	-	90.909.091
– Chi phí hoạt động chuyển nhượng đất	5.201.702.109	-
– Chi nộp thuế TNCN cho chủ nhà (thuê nhà)	96.289.417	-
– Chi ủng hộ các quỹ từ thiện	200.000.000	-
– Chi phí khác	269.899.732	1.962.817
Cộng	5.762.003.858	92.871.908

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 Chúng tôi, các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Hải Vân Nam tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan.

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, Chúng tôi chỉ muốn lưu ý thêm với người đọc Báo cáo rằng đầu năm 2009 Công ty đã đưa một phần toà nhà HAVANA vào khai thác theo yêu cầu của Khách hàng. Tuy nhiên, Công ty thực hiện tạm kết chuyển tài sản cố định vào tháng 4 năm 2009 khi có được giấy chứng nhận quyền sở hữu toà nhà, tuân thủ và làm đúng theo quy định tại Điều IV của Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Tùy thuộc vào sự nhìn nhận về vấn đề này, một số chỉ tiêu liên quan có thể thay đổi tương ứng.

- Các nhận xét đặc biệt (Thư quản lý): Không

VI. 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: (0 8) 38211683 - Fax: (08) 38224174

Email: havana@hcm.vnn.vn

Chi nhánh công ty tại Nha Trang

Địa chỉ: 38 Trần Phú, TP. Nha Trang

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

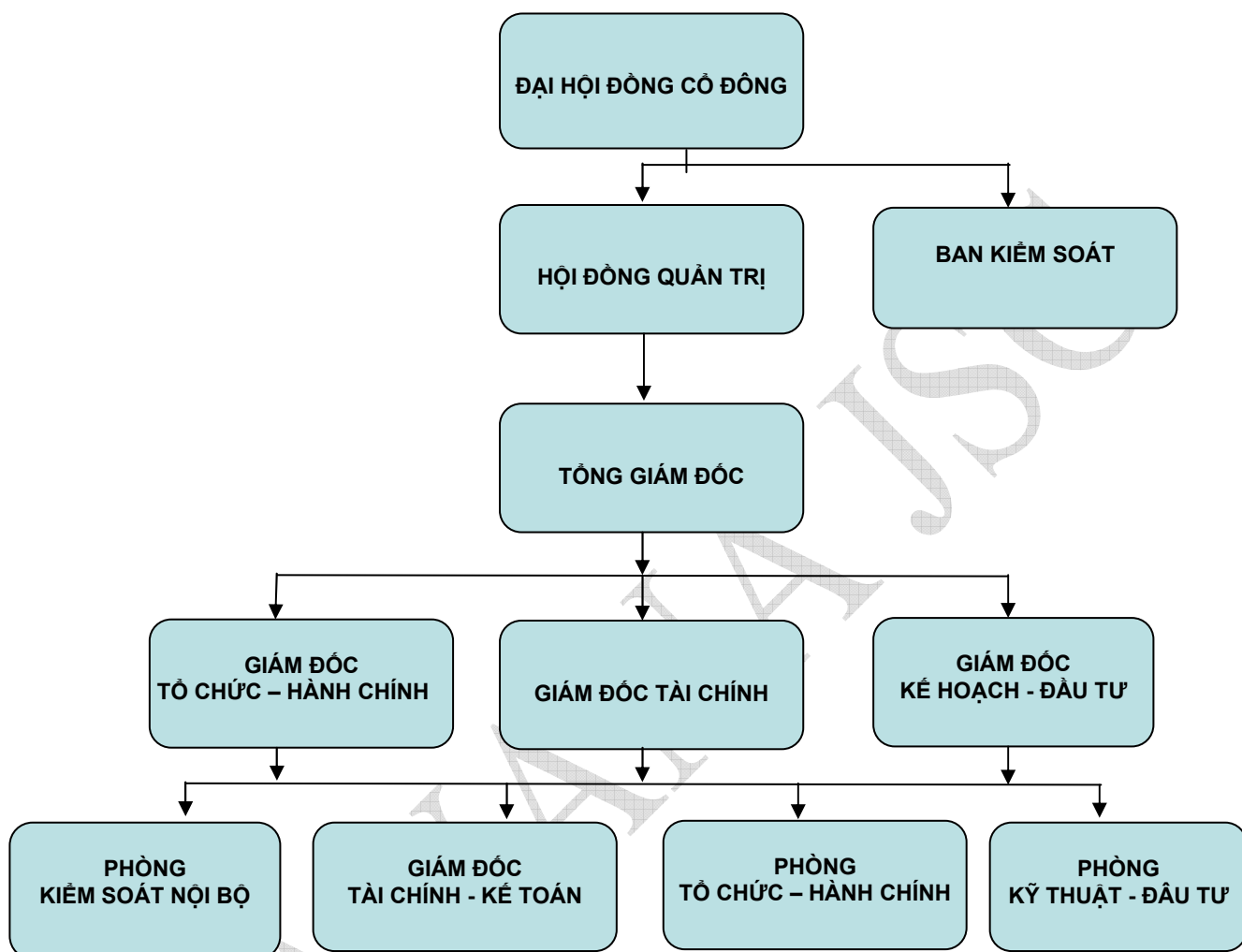
Văn phòng đại diện Hà Nội:

Địa chỉ: Tầng 7, toà nhà VIT, 519 Kim Mã, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội

Điện thoại: (04) 22209070 - Fax: (04) 22209074

Email: hanoi@nhatrangplazahotel.com

Mô hình tổ chức hoạt động của công ty



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 2009, tổng số cán bộ nhân viên thường xuyên của công ty là 65 người. Trong đó số lượng cán bộ nhân viên đạt trình độ trên đại học và đại học chiếm trên 60%. 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 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 hóa 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

PHẦN VII: THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

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

1.1 Thông tin 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 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: Thành phố 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 Hùng Cường

- Họ và tên: Lý Hùng 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 Bích Liên (theo 1.1.2)

1.3.4 Ông Phạm 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

1.3.5 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

- + Mức phù lao năm cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát là 3% trên lợi nhuận trước thuế theo số liệu đã được kiểm toán.
- + 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 31/12/2009 trong tổng số 9.970.493 cổ phần:
 - Cổ đông là Nhà nước: 5,16%
 - Cổ đông là pháp nhân: 0%
 - Cổ đông là cá nhân: 94,84%

- + **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 Đại diện: Ông Đỗ Văn Trang	86 Nguyễn Thông, Phường 9, Quận 3, Tp Hồ Chí Minh	514.210	514.210	5,16
2	Ông Đinh Văn Sang	237/79/17E Nguyễn Văn Đậu, phường 11, Quận Bình Thạnh, TP. HCM	190	190	0,00
3	Bà Lưu Thị Lệ	130/20 Cách mạng tháng 8, Phường 10, Quận 3, TP. HCM	150	0	0,00
4	Ông Nguyễn Phát	Tập thể Bộ tư lệnh cảnh vệ, Phường Cống Vi, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội	140	140	0,00
5	Ông Nguyễn Thế Vạn	Tổ 8 A Tập thể Xếp dỡ đường sắt, Phường Phương Liệt, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội	50	50	0,00
6	20.230 cổ đông khác		1.455.753	9.455.753	94,84

+ Thông tin cổ đông nước ngoài : không có.