

IV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A -	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		40.935.403.170	86.796.913.210
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	15.023.924.048	68.928.257.333
1.	Tiền	111		9.874.402.336	68.928.257.333
2.	Các khoản tương đương tiền	112		5.149.521.712	
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		18.302.797.943	11.606.311.462
1.	Phải thu khách hàng	131		394.872.522	169
2.	Trả trước cho người bán	132	V.2	17.198.748.237	10.595.566.980
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		39.173.607	13.600.510
4.	Các khoản phải thu khác	135	V.3	670.003.577	997.143.803
IV.	Hàng tồn kho	140		22.102.476	23.902.468
	Hàng tồn kho	141	V.4	22.102.476	23.902.468
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		7.586.578.703	6.238.441.947
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5	139.314.062	388.164.968
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.814.892.117	5.279.631.673
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		3.336.384.351	404.661.580
4.	Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	295.988.173	165.983.726
B -	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		830.208.577.980	589.440.020.704
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II.	Tài sản cố định	220		727.487.447.365	483.396.384.402
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	23.507.158.754	28.884.103.827
	Nguyên giá	222		44.511.760.827	44.150.063.004
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.004.602.073)	(15.265.959.177)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	V.8	440.244.000	440.244.000
	Nguyên giá	228		440.244.000	440.244.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
3.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	703.540.044.611	454.072.036.575
III.	Bất động sản đầu tư	240	V.10	68.262.123.913	71.474.459.149
	Nguyên giá	241		80.308.381.048	80.308.381.048
	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(12.046.257.135)	(8.833.921.899)
IV.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		32.548.071.560	32.548.071.560
	Đầu tư dài hạn khác	258	V.11	32.548.071.560	32.548.071.560
V.	Tài sản dài hạn khác	260		1.910.935.142	2.021.105.593
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	1.716.441.342	1.806.564.893
2.	Tài sản dài hạn khác	268	V.13	194.493.800	214.540.700
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		871.143.981.150	676.236.933.914

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300			693.297.659.645	513.905.901.230
I. Nợ ngắn hạn	310			299.415.373.914	247.970.110.529
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.14		25.260.800.000	22.382.160.000
2. Phải trả người bán	312	V.15		18.323.489.615	19.487.686.582
3. Người mua trả tiền trước	313	V.16		246.053.114.609	200.025.206.929
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.17		1.912.254.339	1.861.502.244
5. Phải trả người lao động	315	V.18		2.509.683.776	1.260.022.058
6. Chi phí phải trả	316	V.19		937.302.373	463.407.798
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.20		951.591.224	491.287.859
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323			3.467.137.978	1.998.837.059
II. Nợ dài hạn	330			393.882.285.731	265.935.790.701
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.21		3.402.054.839	2.096.789.679
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.22		389.072.567.423	262.668.367.578
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			224.371.567	-
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.23		-	64.202.570
4. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.24		1.183.291.902	1.106.430.874
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400			177.846.321.505	162.331.032.684
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.25		177.479.456.975	161.465.793.222
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411			120.000.000.000	120.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			20.327.840	20.327.840
3. Quỹ đầu tư phát triển	417			37.970.646.516	21.794.381.208
4. Quỹ dự phòng tài chính	418			2.301.356.161	1.371.685.740
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420			17.187.126.458	18.279.398.434
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			-	-
III. Lợi ích của cổ đông thiểu số				366.864.530	865.239.462
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440			871.143.981.150	676.236.933.914

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)		26.148,69	3.723,31
- Euro (EUR)		528,10	218,80

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Năm 2012

(Có so sánh với số liệu năm 2011)

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	60.643.709.341	54.896.463.247
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		60.643.709.341	54.896.463.247
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	19.986.424.173	19.752.183.830
6	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		40.657.285.168	35.144.279.417
7	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.472.491.992	17.342.905.698
8	Chi phí tài chính	22	VI.4	9.056.264.669	14.210.824.621
	<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		9.017.131.659	13.202.574.649
9	Chi phí bán hàng	24		278.708.800	-
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	14.930.989.119	13.128.331.595
11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.863.814.572	25.148.028.899
12	Thu nhập khác	31	VI.6	2.767.111.705	254.840.915
13	Chi phí khác	32	VI.7	1.998.006.898	698.261.558
14	Lợi nhuận khác	40		769.104.807	(443.420.643)
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		22.632.919.379	24.704.608.256
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	5.710.577.129	6.309.970.360
17	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		224.371.567	
18	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>16.697.970.683</u>	<u>18.394.637.896</u>
	<i>Trong đó</i>				
	- Thuộc về chủ sở hữu Công ty mẹ			17.187.126.458	18.279.398.434
	- Thuộc về cổ đông thiểu số			(489.155.775)	115.239.462
19	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		<u>1.391,50</u>	<u>1.523,28</u>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2012

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		98.316.013.198	111.642.472.635
- Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		02		(11.564.539.977)	(12.251.708.905)
- Tiền chi trả cho người lao động		03		(19.578.229.223)	(13.724.003.717)
- Tiền chi trả lãi vay		04		(11.869.048.761)	(12.884.012.538)
- Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		05		(6.158.745.859)	(8.246.978.683)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		06		45.382.695.176	23.357.888.140
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		07		(18.963.029.443)	(23.363.449.404)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		20		75.565.115.111	64.530.207.528
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		(134.399.222.668)	(93.596.545.987)
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		22		2.215.342.000	5.566.300
- Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		26		-	902.232.000
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27		4.977.304.912	16.888.808.175
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		30		(127.206.575.756)	(75.799.939.512)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		31		-	750.000.000
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		33		19.747.934.960	11.000.000.000
- Tiền chi trả nợ gốc vay		34		(22.027.849.000)	(30.735.070.000)
- Tiền chi trả nợ thuê tài chính		35		-	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		36		(76.100)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		40		(2.279.990.140)	(18.985.070.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm		50		(53.921.450.785)	(30.254.801.984)
Tiền và tương đương tiền đầu năm		60		68.928.257.333	99.183.259.317
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		61		17.117.500	(200.000)
Tiền và tương đương tiền cuối năm		70	V.1	15.023.924.048	68.928.257.333

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc kèm với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 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 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.
- Công ty con** : Công ty cổ phần phát triển Đồng Khởi

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 2012 là năm tài chính thứ mười bốn 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 31/12/2011 là: 20.828 VND/USD

27.402 VND/EUR

31/12/2012 20.800 VND/USD

27.301 VND/EUR

III. CHUẨN MỰC VÀ 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. 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 và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập các Báo cáo tài chính.

3. 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 được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

2. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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 thỏa 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 203/2009/QĐ-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 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:

<u>Nhóm TSCĐ</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	25-50
Máy móc và thiết bị	3-10
Phương tiện vận tải	6-10

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 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. 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.

13. 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.

Các bên có liên quan với Công ty được trình bày ở thuyết minh VIII.

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**

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
(a) Tiền mặt	249.330.632	162.112.844
Tiền VND	249.330.632	162.112.844
(b) Tiền gửi Ngân hàng	8.220.323.783	596.076.082
- Ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	8.199.556.854	575.599.430
+ Tiền VND	7.641.246.444	492.054.771
+ Tiền USD quy đổi VND	543.892.752	77.549.101
+ Tiền EUR quy đổi VND	14.417.658	5.995.558
- Ngân hàng Nam Việt	17.495.517	17.020.391
+ Tiền VND	17.495.517	17.020.391
- Ngân hàng CP Kỹ Thương Việt Nam	1.512.094	1.739.762
+ Tiền VND	1.512.094	1.739.762
- Ngân hàng TMCP Liên Việt Sài Gòn	1.759.318	1.716.499
+ Tiền VND	1.759.318	1.716.499
Các khoản tương đương tiền	5.149.521.712	66.000.000.000
Tiền gửi ngắn hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP	5.149.521.712	66.000.000.000

Ngoại Thương Việt Nam

Tiền và tương đương tiền tại Công ty Cổ phần Phát triển Đồng Khởi

	1.404.747.921	2.170.068.407
Cộng	15.023.924.048	68.928.257.333

2. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH rhang máy Otis Việt Nam	1.500.000.000	-
Công ty CP kỹ nghệ gỗ Trường Thành	1.867.503.611	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hữu Nghị	2.681.332.809	3.297.915.712
Công ty sản xuất thương mại kỹ thuật Quang Hy	-	-
Công ty TNHH Tacheng	2.208.354.706	1.208.354.706
Up Flow Pte Ltd	-	3.676.777.671
Các đối tượng khác	8.941.557.111	2.412.518.891
Cộng	17.198.748.237	10.595.566.980

3. Phải thu khác

Thù lao HĐQT, ban Kiểm soát	-	58.968.000
Ông Đỗ Xuân Thu	177.000.000	166.000.000
Ông Phạm Lê Thắng	329.000.000	49.000.000
Ông Vũ Văn Thanh	100.000.000	200.000.000
Ông Lâm Văn Tự	-	55.000.000
Bà Nguyễn T.Ngọc Liễu	-	85.000.000
Tạm ước trước lãi tiền gửi	17.859.401	332.888.889
Công ty Cổ phần Phát triển Đồng Khởi	-	20.284.659

Phải thu khác	46.144.176	30.002.255
Cộng	670.003.577	997.143.803

4. Hàng tồn kho

Nguyên vật liệu	22.102.476	23.902.468
Cộng	22.102.476	23.902.468

5. Chi phí trả trước ngắn hạn

Khoản mục	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số phân bổ trong năm	Số cuối năm
Chi phí thuê văn phòng Hà Nội	124.002.735	554.105.847	678.108.582	-
Chi phí đồng phục	23.301.673	62.601.944	53.011.673	32.891.944
Công cụ dụng cụ phân bổ	16.373.666	451.626.020	396.922.265	71.077.421
Chi phí mua bảo hiểm tòa nhà Havana	46.500.000	84.827.273	95.982.576	35.344.697
Các khoản khác	25.595.000	55.534.481	81.129.481	-
Chi phí làm nhà xe tạm 130 Hàm Nghi	152.391.894	-	152.391.894	-
Hợp tác kinh doanh	-	228.900.000	228.900.000	-
Cộng	388.164.968	1.437.595.565	1.686.446.471	139.314.062

6. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cán bộ CNV	225.385.673	165.983.726
Tài sản ngắn hạn khác	70.602.500	
Cộng	295.988.173	165.983.726

7. Tài sản cố định

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	41.779.726.627	1.510.245.540	860.090.837	44.150.063.004

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Tăng trong năm	15.000.000	-	381.126.363	396.126.363
Giảm trong năm	-	-	34.428.540	34.428.540
Số cuối năm	41.794.726.627	1.510.245.540	1.206.788.660	44.511.760.827
Giá trị hao mòn	-	-	-	-
Số đầu năm	14.346.190.862	518.557.419	401.210.896	15.265.959.177
Tăng trong năm	5.231.780.396	215.201.539	317.471.733	5.764.453.668
Giảm trong năm	-	-	25.810.772	25.810.772
Số cuối năm	19.577.971.258	733.758.958	692.871.857	21.004.602.073
Giá trị còn lại	-	-	-	-
Số đầu năm	27.433.535.765	991.688.121	458.879.941	28.884.103.827
Số cuối năm	22.216.755.369	776.486.582	513.916.803	23.507.158.754

8. Tài sản cố định vô hình

Chi phí đầu tư quyền sử dụng đất ở địa chỉ số 38 Đường Trần Phú, Tp. Nha Trang.

	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
Số đầu năm	440.244.000	-	440.244.000
Phát sinh trong năm	-	-	-
Số cuối năm	440.244.000	-	440.244.000

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Hạng mục	Số đầu năm	Phát sinh trong năm	Kết chuyển khác	Số cuối năm
Khách sạn Nha Trang Plaza	442.602.010.078	251.669.592.787	863.253.669	693.408.349.196
Công trình 132 Hàm Nghi	5.800.301.987	-	-	5.800.301.987
Công trình số 09 Lê Đại Hành - Đà Lạt	1.338.331.082	6.415.302	1.344.746.384	-
Chi phí nhà máy phát điện	937.581.723	-	-	937.581.723

Hạng mục	Số đầu năm	Phát sinh trong năm	Kết chuyển khác	Số cuối năm
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	454.072.036.575	251.676.008.089	2.208.000.053	703.540.044.611

10. Bất động sản đầu tư

Tòa nhà tại 132 Hàm Nghi, TP. Hồ Chí Minh.	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
Số đầu năm	80.308.381.048	8.833.921.899	71.474.459.149
Phát sinh trong năm	-	3.212.335.236	-
Số cuối năm	80.308.381.048	12.046.257.135	68.262.123.913

11. 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
Cộng	32.548.071.560	32.548.071.560

12. 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 miền dự án Nha Trang	9.085.713	-	9.085.713	-
Quảng bá cho Công trình Nha Trang	516.732.478	4.981.286	-	521.713.764
Công cụ dụng cụ	448.756	-	448.756	-
Chi phí khác phục vụ kinh doanh	134.843.400	30.569.400	77.957.952	87.454.848

Thẻ hội viên golf cho khách tại Nha Trang	1.145.454.546	-	38.181.816	1.107.272.730
Cộng	1.806.564.893	35.550.686	125.674.237	1.716.441.342

13. Tài sản dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ thuê nhà văn phòng tại Q2	-	78.664.500
Ký quỹ thuê văn phòng Hà Nội	129.876.200	129.876.200
Ký quỹ thuê văn phòng Hà Nội (IDJ)	52.617.600	-
Ký quỹ thẻ taxi - Mai Linh	10.000.000	2.000.000
Tiền cọc thu gom rác thải 132 Hàm Nghi	2.000.000	4.000.000
Cộng	194.493.800	214.540.700

14. Vay và nợ ngắn hạn

Khoản vay	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả trong năm	Kết chuyển nợ đến hạn trả	Ảnh hưởng chênh lệch tỷ giá	Số cuối năm
Nợ dài hạn đến hạn trả cho 132 Hàm Nghi	19.749.040.000	-	19.749.040.000	19.265.728.000	(4.928.000)	19.260.800.000
	16.000.000.000	-	16.000.000.000	15.600.000.000		15.600.000.000
- Vay VND	3.749.040.000	-	3.749.040.000	3.665.728.000	(4.928.000)	3.660.800.000
- Vay USD						
Nợ dài hạn đến hạn trả cho 38 Trần Phú	2.633.120.000	-	2.633.120.000	-	-	-
	1.800.000.000	-	1.800.000.000	-	-	-
- Vay VND	833.120.000	-	833.120.000	-	-	-
- Vay USD						
Cổ phần du lịch Đà Lạt	-	6.000.000.000	-	-	-	6.000.000.000
Cộng	22.382.160.000	6.000.000.000	22.382.160.000	19.265.728.000	(4.928.000)	25.260.800.000

15. 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	15.458.316.250	12.159.582.451
Công ty cổ phần Vĩnh Sơn	1.530.478.369	6.380.323.557
Các đối tượng khác	1.268.923.796	882.009.374

Cộng	18.323.489.615	19.487.686.582
16. Người mua trả tiền trước		
Người mua ứng trước tiền thuê văn phòng hoạt động 132 Hàm Nghi, TP. Hồ Chí Minh	48.314.333,00	-
- Công ty KOSAIDO (1604)	31.595.783,00	-
- Khách hàng khác	16.718.550,00	-
Khách ứng trước tiền hợp tác kinh doanh căn hộ tại Khách sạn Nha Trang Plaza	246.004.800.276	200.025.206.929
- Ông Lê Văn Nhựt	7.375.112.385	6.575.112.385
- Bà Trần Thị Thảo	6.324.169.176	6.324.169.176
- Bà Phương Kim Ngọc	5.216.430.950	5.216.430.950
- Bà Lê Kim Thanh	6.669.519.701	6.669.519.701
- Bà Chu Thị Thu Phương	33.433.451.878	33.433.451.878
- Khách hàng khác	186.986.116.186	141.806.522.839
Cộng	246.053.114.609	200.025.206.929

17. 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	-	3.222.230.663	3.076.776.117	145.454.546
2.	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.542.112.218	5.730.575.165	6.175.168.645	1.097.518.738
	<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Đồng khởi</i>	<i>102.435.077</i>	<i>7.308.804</i>	<i>113.477.435</i>	<i>(3.733.554)</i>
3.	Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	648.663.750	337.716.750	310.947.000
4.	Các loại thuế khác	319.390.026	2.118.990.750	2.083.780.275	354.600.501
		319.390.026	2.114.990.750	2.079.780.275	354.600.501
	- Thuế thu nhập cá nhân	-	4.000.000	4.000.000	-
	- Thuế môn bài	-	-	-	-
	Cộng	1.861.502.244	11.720.460.328	11.673.441.787	1.908.520.785

• **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.8

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty mẹ	22.401.289.393	24.703.989.884
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán		126.151.246
- Các khoản điều chỉnh tăng	441.019.121	487.365.250
- Các khoản điều chỉnh giảm		361.214.004
Tổng thu nhập chịu thuế	22.842.308.514	24.830.141.130
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính phải nộp		
Của Công ty mẹ	5.710.577.129	6.207.535.283
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty Cổ phần Phát triển Đồng Khởi	(1.304.415.401)	409.740.308
- Các khoản điều chỉnh tăng		-
- Các khoản điều chỉnh giảm		-
Tổng thu nhập chịu thuế	(1.304.415.401)	409.740.308
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính phải nộp		
Của Cổ phần Phát triển Đồng Khởi	-	102.435.077
Cộng thuế thu nhập doanh nghiệp Phải nộp	5.710.577.129	6.309.970.360

- **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

18. Phải trả người lao động

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người lao động	2.495.683.776	1.248.022.058
Phải trả người lao động Của Công ty CPPT Đồng Khởi	14.000.000	12.000.000
Cộng	2.509.683.776	1.260.022.058

19. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	196.926.327	347.892.827
Chi phí phải trả Công ty CPPT Đồng Khởi	263.612.500	-
Khác	476.763.546	115.514.971
Cộng	937.302.373	463.407.798

20. Phải trả phải nộp khác

Kinh phí công đoàn	214.436.107	142.575.599
Bảo hiểm xã hội	160.231.270	-
Bảo hiểm y tế	28.409.314	-
Bảo hiểm thất nghiệp	12.634.680	349.880
Lãi cổ tức phải trả	3.915.769	3.915.769
Đặt cọc đăng ký mua cổ phần	3.851.000	4.181.000
Công ty TNHH DV TM SX Sắc Màu	50.000.000	-
Công ty TNHH XDTVNT& TM Sài Gòn Xanh	55.200.000	106.162.800
Các khoản phải trả, phải nộp khác	422.913.084	234.102.811
Cộng	951.591.224	491.287.859

21. Phải trả dài hạn khác

Công ty Limcharoen Hugden Viet Nam	286.795.953	286.795.953
VPĐD Công ty Pungkyung Co.ltd	101.059.668	101.059.668
Công ty TNHH MTV du lịch SMI	375.750.000	-
Công ty CP Đất Phú Quốc Đông Á	-	80.347.950
Công ty Viet KingDom	-	213.716.500
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	108.926.399
Công ty TNHH XNK Liên Kết	162.136.100	162.136.100

Công ty TNHH Đối tác Dầu Mỏ	-	179.049.920
V-serve Cross Bother Limited	-	39.034.008
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 TNHH tư vấn đầu tư An Khánh	63.644.724	63.644.724
Công ty TNHH cầu nối doanh nghiệp	7.500.000	61.620.000
Công ty CP đầu tư Sao Khuê	107.666.253	107.666.253
Khách hàng khác	1.485.946.237	-
Cộng	3.402.054.839	2.096.789.679

22. Vay và nợ dài hạn

	Số đầu năm	Vay 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)	51.955.422.547	362.484.000	-	8.712.916	19.265.728.000	33.043.465.631
+ Vay VND	41.875.191.247	300.000.000	-	-	15.600.000.000	26.575.191.247
+ Vay usd	10.080.231.300	62.484.000	-	8.712.916	3.665.728.000	6.468.274.384
Ngân hàng CP TM Ngoại thương Việt Nam (2)	210.712.945.031	125.876.836.730	-	308.614.929	-	336.281.166.832
+ Vay VND	191.677.502.061	67.651.255.939	-	-	-	259.328.758.000
+ Vay usd	19.035.442.970	58.225.580.791	-	308.614.929	-	76.952.408.832
Vay khác	-	19.747.934.960	-	-	-	19.747.934.960
Ông Nguyễn Thanh Tâm	-	19.747.934.960	-	-	-	19.747.934.960
Cộng	262.668.367.578	145.987.255.690	-	317.327.845	19.265.728.000	389.072.567.423

(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 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.

(3) Khoản vay dài hạn ông Nguyễn Thanh Tâm theo Hợp đồng cho vay tiền ngày 31 tháng 10 năm 2012 nội dung như sau:

- Tổng số tiền vay VND: 19.747.934.960 VND
- Thời hạn vay: 24 tháng kể từ ngày 31 tháng 10 năm 2012.
- Lãi suất: 0%

23. Dự phòng trợ cấp mất việc làm

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	64.202.570
Cộng	-	64.202.570

24. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Rivecrane Việt Nam	247.240.400	-
Công ty CP quản lý quỹ Lộc Việt	73.212.200	83.460.582
Công ty TNHH quảng cáo Quân Minh Hải	239.538.283	485.030.145
Công ty TNHH Ngân hàng phần mềm tổng hợp Việt Nam	139.681.350	135.424.015
Công ty CP đất Phú Quốc Đông Á	-	49.623.236
Công ty CP truyền thông Sao Khuê	-	66.495.137
Khách hàng khác	483.619.669	286.397.759
Cộng	1.183.291.902	1.106.430.874

25. Vốn chủ sở hữu

	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	23.276.160.461	166.462.555.249
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	18.279.398.434	18.279.398.434
Thuế TNDN năm 2009 được miễn giảm	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(23.133.431.101)	(23.133.431.101)
Giảm khác	-	-	-	-	(142.729.360)	(142.729.360)
Số dư cuối năm trước	120.000.000.000	20.327.840	21.794.381.208	1.371.685.740	18.279.398.434	161.465.793.222
Số dư đầu năm nay	120.000.000.000	20.327.840	21.794.381.208	1.371.685.740	18.279.398.434	161.465.793.222
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	17.187.126.458	17.187.126.458
Thuế TNDN được miễn giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	16.176.265.308	929.670.421	(18.184.286.464)	(1.078.350.735)
Giảm khác	-	-	-	-	(95.111.970)	(95.111.970)
Số dư cuối năm nay	120.000.000.000	20.327.840	37.970.646.516	2.301.356.161	17.187.126.458	177.479.456.975

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	12.000.000	12.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
- 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	12.000.000	12.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000

- Cổ phiếu ưu đãi

-

-

Cộng

12.000.000

12.000.000

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

1. Doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê văn phòng	52.157.277.810	47.625.584.697
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	8.486.431.531	7.270.878.550
Cộng	60.643.709.341	54.896.463.247

2. Giá vốn

Giá vốn dịch vụ cung cấp	19.577.302.237	19.752.183.830
Cộng	19.577.302.237	19.752.183.830

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi	5.125.463.071	17.142.565.593
Chênh lệch tỷ giá	347.028.921	200.340.105
Cộng	5.472.491.992	17.342.905.698

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	9.017.131.659	13.202.574.649
Chênh lệch tỷ giá đã thanh toán	39.133.010	438.663.982
Chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	-	569.585.990
Cộng	9.056.264.669	14.210.824.621

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	6.859.781.382	5.852.648.521
Chi phí vật liệu, dụng cụ quản lý	462.643.395	540.774.816
Chi phí khấu hao TSCĐ	513.256.591	397.279.147

Thuế, phí lệ phí	924.392.288	384.361.704
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	256.690.103	212.376.516
Chi phí khác	5.914.225.360	5.740.890.891
Cộng	14.930.989.119	13.128.331.595
6. Thu nhập khác		
Thu nhập từ thanh lý tài sản	2.010.765.454	5.787.546
Thu nhập khác	756.346.251	249.053.369
Cộng	2.767.111.705	254.840.915
7. Chi phí khác		
Chi phí thanh lý tài sản	1.582.008.679	23.205.722
Chi phí khác	415.998.219	675.055.836
Cộng	1.998.006.898	698.261.558

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 hợp nhất 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 2012, 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 luật có liên quan.
- Các nhận xét đặc biệt (Thư quản lý): Không