

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 5
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	6 - 7
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	8 – 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 – 32

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hải Vân Nam trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần 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 ngày 19 tháng 6 năm 1999.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được cấp các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp như sau :

- Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ nhất, ngày 25 tháng 04 năm 2002, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 19.269.627.785 VND lên 19.704.932.739 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ hai, ngày 16 tháng 10 năm 2002, chuẩn y việc thay đổi tên Công ty và tên giao dịch:
 - + Thay đổi số Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh thành 4103001259
 - + Tên Công ty : Công ty Cổ phần Hải Vân Nam
 - + Tên giao dịch: South Hai Van Nam Corporation.
- Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh đổi lần thứ ba, ngày 28 tháng 11 năm 2002, chuẩn y cho việc thay đổi:
 - + 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, điện thoại; Đại lý vé các phương tiện vận tải; Dịch vụ vận chuyển hàng hóa đường sắt - thủy - bộ; Mua bán bách hóa, kim khí điện máy; Đại lý ký gửi hàng hóa; Môi giới bất động sản; Kinh doanh nhà; Dịch vụ nhà đất.
- Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh đổi lần thứ tư, ngày 5 tháng 8 năm 2003, chuẩn y cho việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty (Chủ tịch HĐQT): Bà Đỗ Thị Bích Liên
- Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ năm, ngày 25 tháng 06 năm 2004, chuẩn y cho việc thay đổi tăng vốn điều lệ từ 19.704.932.739 VND lên 99.704.932.739 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ sáu, ngày 26 tháng 10 năm 2005, chuẩn y cho việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty (Chủ tịch HĐQT): Ông Nguyễn Thanh Tâm.
- Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ bảy, ngày 12 tháng 06 năm 2007, chuẩn y cho việc thay đổi tên Công ty bằng tiếng nước ngoài : Hai Van Nam Join Stock Company và tên viết tắt : Havana JSC.
- Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ tám, ngày 18 tháng 06 năm 2009, chuẩn y cho việc tăng vốn điều lệ từ 99.704.932.739 VND lên 120.000.000.000VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ chín, ngày 25 tháng 7 năm 2013, chuẩn y cho việc tăng vốn điều lệ từ 120.000.000.000VND lên 200.000.000.000VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

- **Vốn điều lệ :** 200.000.000.000 VND
- **Trụ sở chính của Công ty:**
 - Địa chỉ : 132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
 - Điện thoại : (84-8) 211 685
 - Fax : (84-8) 224 174
 - Email : Havana@hcm.vnn.vn
 - Mã số thuế : 0 3 0 1 7 5 3 4 4 8

Chi nhánh Công ty tại Nha Trang

Địa chỉ : 38 Trần Phú, TP. Nha Trang.
Điện thoại : (84-058) 528 017
Fax : (84-058) 528 077
Mã số thuế : 0 3 0 1 7 5 3 4 4 8 – 001

Văn phòng đại diện tại Hà Nội

Địa chỉ : Tầng 7, tòa nhà VIT, 519 Kim Mã, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội.
Điện thoại : (84-04) 2 209 070
Fax : (84-04) 2 209 074

- **Hoạt động chính của Công ty:**

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 sắt – thủy – bộ. Mua bán bách hóa kim khí điện máy. Đại lý ký gửi hàng hóa. Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất. Kinh doanh nhà. Dịch vụ chuyển quyền sử dụng đất.
- **Người đại diện theo pháp luật của Công ty (Chủ tịch HĐQT): Ông Nguyễn Thanh Tâm**

Kết quả hoạt động kinh doanh và phân phối lợi nhuận

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm Báo cáo này (từ trang 08 đến trang 32).

Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Ban điều hành, quản lý

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên

- Ông Nguyễn Thanh Tâm
- Bà Đỗ Thị Bích Liên
- Ông Nguyễn Văn Phẩm
- Bà Chu Bích Nga

Chức vụ

- Chủ tịch
- Phó Chủ tịch
- Ủy viên
- Ủy viên

Ban Kiểm soát

Họ và tên

- Ông Vũ Đỗ Hoàng Tuấn
- Ông Lý Hưng Cường
- Ông Nguyễn Bá Linh

Chức vụ

- Trưởng ban kiểm soát
- Thành viên
- Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên

- Ông Nguyễn Thanh Tâm
- Bà Đỗ Thị Bích Liên
- Ông Nguyễn Quốc Trang
- Bà Chu Bích Nga
- Ông Phan Văn Dũng
- Ông Phạm Lê Thắng

Chức vụ

- Tổng Giám đốc
- Phó Tổng Giám đốc
- Phó Tổng Giám đốc
- Giám đốc tài chính
- Giám đốc nhân sự
- Kế toán trưởng

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã kiểm toán Báo cáo tài chính niên độ này, Vietland bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là Kiểm toán viên độc lập của Công ty.

Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập các Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Báo cáo tài chính được lập tuân thủ Hệ thống kế toán đã đăng ký.

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



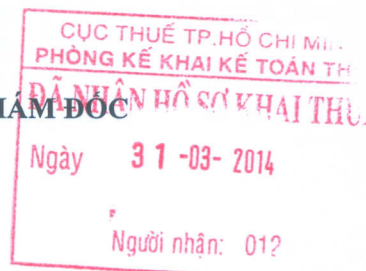
NGUYỄN THANH TÂM – Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2014

Số: 0216/2014/BCTC-KTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM**



Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Hải Vân Nam, được lập ngày 19 tháng 3 năm 2014, từ trang 8 đến trang 32 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của Chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu Chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà Chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của Chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của Chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2014

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



VÕ THẾ HOÀNG - Giám đốc điều hành
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0484-2013-037-1

NGUYỄN THỊ THƠM - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0787-2013-037-1

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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
Nguyên giá	222		289.005.771.493	44.500.288.100
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(31.032.854.293)	(20.999.503.081)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	440.244.000
Nguyên giá	228		-	440.244.000
Giá trị hao mòn lũy kế	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		1.311.117.484.656	869.366.941.388

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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		1.311.117.484.656	869.366.941.388

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)		263.904,72	26.148,69
- Euro (EUR)		761,79	528,10

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2014



NGUYỄN THANH TÂM
Tổng Giám đốc

PHẠM LÊ THĂNG
Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ THÙY LINH
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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
Trong đó: chi phí lãi vay	23		27.921.790.762	9.017.131.659
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		16.906.975.794	16.690.712.265
19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	1.278	1.391

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2014



NGUYỄN THANH TÂM

Tổng Giám đốc

PHẠM LÊ THẮNG

Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ THÙY LINH

Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2013

Mẫu 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)	(11.869.048.761)
- 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		259.711.130.192	76.369.609.204
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		(68.636.240.079)	(127.206.575.756)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài 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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2014



NGUYỄN THANH TÂM
Tổng Giám đốc

PHẠM LÊ THẮNG
Kế Toán Trưởng

NGUYỄN THỊ THUY LINH
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần.
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Dịch vụ khách sạn, cho thuê văn phòng.
3. **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.
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 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 179/2012/TT – BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài Chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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 2012, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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:

<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

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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
Tiền VND	1.358.320.239	249.330.632
(b) Tiền gửi Ngân hàng	10.063.462.507	8.259.497.390
Tiền VND	4.477.023.572	7.687.734.689
Tiền USD quy đổi VND	5.564.431.021	550.369.795
Tiền EUR quy đổi VND	22.007.914	21.392.906
(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

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Khoản mục	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số phân bổ 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

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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 miền dự án Nha Trang	-	60.145.000	48.116.000	12.029.000
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 (Xem thuyết minh số V.23)	19.260.800.000	-	19.260.800.000	33.132.093.429	33.132.093.429

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Vay VND	15.600.000.000	-	15.600.000.000	26.575.191.247	26.575.191.247
- Vay USD	3.660.800.000	-	3.660.800.000	6.556.902.182	6.556.902.182
Nợ dài hạn đến hạn trả cho 38 Trần Phú (Xem thuyết minh số V.23)	-	-	17.753.166.832	259.733.841.832	241.980.675.000
- Vay VND	-	-	14.328.758.000	200.328.758.000	186.000.000.000
- Vay USD	-	-	3.424.408.832	59.405.083.832	55.980.675.000
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

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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	-	-	-	-
	- Thuế giá trị gia tăng hàng				
2.	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 chỉ 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

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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 corp toe 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

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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 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/HĐTD/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.

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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%

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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
- Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	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	20.000.000	12.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	12.000.000
- 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-ĐHCD ngày 28 tháng 4 năm 2013 chi tiết như sau:

Quỹ khen thưởng phúc lợi	8%/lợi nhuận sau thuế năm 2012.
Thù lao Ban Kiểm soát	1%/lợi nhuận sau thuế năm 2012.
Quỹ dự phòng tài chính	5%/lợi nhuận sau thuế năm 2012.
Quỹ đầu tư phát triển	Phần còn lại lợi nhuận sau thuế năm 2012.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần dịch vụ du lịch Đà Lạt	Bên liên quan
Ông Nguyễn Thanh Tâm	Tổng Giám đốc

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần dịch vụ du lịch Đà Lạt		
Vay tiền	14.999.340.000	6.000.000.000
Ông Nguyễn Thanh Tâm		
Vay tiền	2.267.700.000	19.747.934.960

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013 chi tiết như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần dịch vụ du lịch Đà Lạt		
Vay tiền	7.000.000.000	6.000.000.000
Ông Nguyễn Thanh Tâm		
Vay tiền	-	19.747.934.960

2. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.3.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị sổ sách	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	193.886.818.207	13.658.349.734
Phải thu khách hàng	2.414.836.992	394.872.522
Các khoản phải thu khác	7.305.561.983	666.060.244
Đầu tư dài hạn	32.548.071.560	33.798.071.560
Ký quỹ dài hạn	218.592.875	194.493.800
Cộng	236.373.881.617	48.711.847.860
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	549.458.163.874	414.333.367.423
Phải trả cho người bán	26.347.044.467	18.323.489.615
Chi phí phải trả	9.142.358.967	673.689.873
Các khoản phải trả khác	431.651.531.878	3.402.054.839
Cộng	1.016.599.099.186	436.732.601.750

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro ngoại tệ (rủi ro tỷ giá), rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tính dụng và rủi ro thanh khoản.

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.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Quản lý rủi ro ngoại tệ (rủi ro tỷ giá)

Rủi ro ngoại tệ 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 tỷ giá hối đoái.

Quản lý 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, cho vay và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Quản lý 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.

Một số trường hợp trình bày về rủi ro thị trường như sau:

(1) Rủi ro thị trường

Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng các rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và cho rằng Công ty không có rủi ro trọng yếu nào liên quan đến sự biến động của tỷ giá và sự thay đổi về giá của hàng hóa.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát hành từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do rủi ro tỷ giá chỉ liên quan đến phần tài sản và không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính.

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 CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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).

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, yêu cầu mở thư tín dụng đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính 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.

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.

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công cụ nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

Số dư 31/12/2013

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Vay và nợ	282.619.967.987	266.838.195.887	-	549.458.163.874
Phải trả người bán	26.347.044.467	-	-	26.347.044.467
Chi phí phải trả	9.142.358.967	-	-	9.142.358.967
Các khoản phải trả khác	7.652.500.699	423.999.031.179	-	431.651.531.878
Cộng	325.761.872.120	690.837.227.066	-	1.016.599.099.186

Số dư 01/01/2013

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Vay và nợ	25.260.800.000	389.072.567.423	-	414.333.367.423
Phải trả người bán	18.323.489.615	-	-	18.323.489.615
Chi phí phải trả	673.689.873	-	-	673.689.873
Các khoản phải trả khác	3.402.054.839	-	-	3.402.054.839
Cộng	47.660.034.327	389.072.567.423	-	436.732.601.750

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh toán ở mức thấp. Ban Giám đốc tin rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số dư 31/12/2013				
Tiền và các khoản tương đương tiền	193.886.818.207	-	-	193.886.818.207
Phải thu khách hàng	2.414.836.992	-	-	2.414.836.992
Các khoản phải thu khác	7.305.561.983	-	-	7.305.561.983
Ký quỹ dài hạn	-	218.592.875	-	218.592.875
Đầu tư dài hạn	-	32.548.071.560	-	32.548.071.560
Cộng	203.607.217.182	32.766.664.435	-	236.373.881.617

Số dư 01/01/2013				
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.658.349.734	-	-	13.658.349.734
Phải thu khách hàng	394.872.522	-	-	394.872.522
Các khoản phải thu khác	666.060.244	-	-	666.060.244
Ký quỹ dài hạn	-	194.493.800	-	194.493.800
Đầu tư dài hạn	-	33.798.071.560	-	33.798.071.560
Cộng	14.719.282.500	33.992.565.360	-	48.711.847.860

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI VÂN NAM

132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

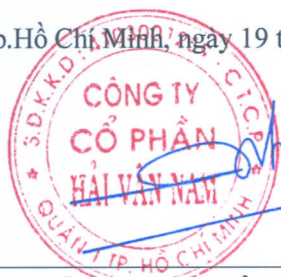
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

3. Thông tin so sánh

Số đầu năm được lấy theo số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán - tư vấn Đất Việt ngoại trừ Chỉ tiêu tiền tăng thêm 39.173.607 đồng và phải thu nội bộ giảm xuống tương ứng do Công ty tổng hợp Báo cáo tài chính của văn phòng chính và chi nhánh Nha Trang.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2014



NGUYỄN THANH TÂM

Tổng Giám đốc

PHẠM LÊ THẮNG

Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ THÙY LINH

Người lập biểu