

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ/BÁN NIÊN

*Đơn vị tính: Đồng VN*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (31/12/2019)	Số đầu kỳ (01/01/2019)
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>969.800.992.589</b>	<b>829.610.348.699</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>23.280.053.307</b>	<b>32.808.348.580</b>
1. Tiền	111		23.280.053.307	30.808.348.580
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	2.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>5.280.000.000</b>	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		5.280.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>83.176.544.844</b>	<b>188.386.164.672</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		5.187.298.241	10.402.979.976
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		72.782.247.651	175.639.503.548
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		5.206.998.952	2.343.681.148
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>669.499.396.006</b>	<b>438.733.152.473</b>
1. Hàng tồn kho	141		669.499.396.006	438.733.152.473
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>188.564.998.432</b>	<b>169.682.682.974</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.790.739.830	1.890.580.888
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		178.851.177.762	159.869.021.246
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		7.923.080.840	7.923.080.840
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.188.252.268.602</b>	<b>2.304.410.369.017</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.996.750.309.235</b>	<b>2.089.825.219.460</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		1.994.123.005.887	2.087.029.006.824
- Nguyên giá	222		2.189.833.277.584	2.182.975.211.311
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(195.710.271.697)	(95.946.204.487)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		2.627.303.348	2.796.212.636
- Nguyên giá	228		3.460.387.285	3.189.203.777
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(833.083.937)	(392.991.141)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>104.609.316.633</b>	<b>80.085.166.473</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		104.609.316.633	80.085.166.473
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>86.892.642.734</b>	<b>134.499.983.084</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		86.892.642.734	134.499.983.084



2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>3.158.053.261.191</b>	<b>3.134.020.717.716</b>
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.238.631.290.810</b>	<b>3.071.081.682.814</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.073.481.644.247</b>	<b>1.195.653.857.019</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		146.290.823.966	128.205.241.430
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		30.671.595.718	25.575.595.265
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		1.166.830.347	1.012.034.421
4. Phải trả người lao động	314		605.529.435	624.565.248
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		529.560.543.194	753.639.176.966
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		566.293.000	832.858.070
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		102.002.813.498	104.613.266.407
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		260.033.886.415	175.978.536.938
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		2.583.328.674	5.172.582.274
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322			
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.165.149.646.563</b>	<b>1.875.427.825.795</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	
7. Phải trả dài hạn khác	337		1.310.908.500.000	925.714.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		854.241.146.563	949.713.825.795
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>(80.578.029.619)</b>	<b>62.939.034.902</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>(80.578.029.619)</b>	<b>62.939.034.902</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		250.000.000.000	250.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		250.000.000.000	250.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.465.199.480	3.465.199.480
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(334.043.229.099)	(190.526.164.578)
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		(190.526.164.578)	(12.058.545.176)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(143.517.064.521)	(178.467.619.402)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	
<b>Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>3.158.053.261.191</b>	<b>3.134.020.717.716</b>

Người lập

Nguyễn Thùy Linh

Kế toán trưởng

Ngô Thị Ngọc Ánh

Lập ngày 31 tháng 12 năm 2019

CÔNG TY P. Tổng Giám đốc



Nguyễn Hùng Anh



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: đồng VND

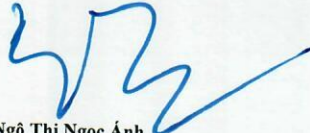
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này Năm nay (01/10-31/12/2019)	Kỳ này Năm trước (01/10-31/12/2018)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		89.789.801.980	67.464.051.516	382.364.053.038	258.654.576.238
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		89.789.801.980	67.464.051.516	382.364.053.038	258.654.576.238
4. Giá vốn hàng bán	11		69.178.401.233	37.995.726.303	281.611.821.497	245.103.977.540
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		20.611.400.747	29.468.325.213	100.752.231.541	13.550.598.698
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		189.799.352	259.712.795	781.556.246	1.367.496.841
7. Chi phí tài chính	22		26.550.027.048	36.934.237.320	132.856.159.627	109.426.968.047
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		26.507.804.729	36.801.764.014	132.739.021.920	109.078.419.489
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25		5.818.481.607	3.657.511.731	22.340.529.143	16.314.163.252
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		21.408.302.226	6.809.371.120	92.089.948.232	67.976.097.437
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22)-(25+26)}	30		(32.975.610.782)	(17.673.082.163)	(145.752.849.215)	(178.799.133.197)
12. Thu nhập khác	31		2.219.765.924	427.456.572	2.249.765.924	4.075.119.192
13. Chi phí khác	32		13.981.230	352.908.172	13.981.230	3.743.605.397
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2.205.784.694	74.548.400	2.235.784.694	331.513.795
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(30.769.826.088)	(17.598.533.763)	(143.517.064.521)	(178.467.619.402)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		(30.769.826.088)	(17.598.533.763)	(143.517.064.521)	(178.467.619.402)
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		-	-	-	-
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát	62		-	-	-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		-	(7.139)	-	-
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-	-	-	-

Người lập



Nguyễn Thùy Linh

Kế toán trưởng



Ngô Thị Ngọc Ánh



Lập ngày 31 tháng 12 năm 2019

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hùng Anh



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp gián tiếp) (\*)

Đơn vị tính: đồng VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ ngày 01/01/2018 đến 31/12/2018
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	1		(143.517.064.521)	(178.467.619.402)
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			118.447.929.113	204.636.808.944
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		100.204.160.006	90.936.708.317
- Các khoản dự phòng	3		(7.574.814.954)	5.172.582.274
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(71.207.835)	49.569.372
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(228.382.925)	(600.470.508)
- Chi phí lãi vay	6		132.739.022.053	109.078.419.489
- Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	8		81.551.711.824	26.169.189.542
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(57.077.344.303)	(43.842.914.829)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(191.441.893.548)	(123.549.969.503)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		457.038.769.493	38.018.442.755
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		47.423.845.498	9.200.552.251
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(56.326.005.244)	(88.866.779.554)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(7.923.080.840)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	471.543.465.180
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		281.169.083.720	280.748.905.002
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(72.119.095.976)	(291.383.597.446)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	189.622.044
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.280.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		228.382.925	301.766.202
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(76.170.713.051)	(290.892.209.200)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		170.550.000.000	167.873.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(181.967.329.755)	(145.065.845.646)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(203.122.941.184)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		(214.540.270.939)	22.807.154.354
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50		(9.541.900.270)	12.663.850.156
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		32.808.348.580	20.162.663.230
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		13.604.997	(18.164.806)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70		23.280.053.307	32.808.348.580

Lập ngày 31 tháng 12 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

P. Tổng Giám đốc





Nguyễn Thùy Linh

Ngô Thị Ngọc Ánh

Nguyễn Hùng Anh



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4

Kỳ kế toán từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương trước đây là Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương được thành lập theo giấy chứng nhận đầu tư số 321043000132 ngày 26 tháng 01 năm 2011 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 02 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 22/09/2015 với mã số dự án 4356870854.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401409093 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 26/01/2011 và chuyển đổi sang Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần hai Công ty Cổ phần ngày 08/09/2016.

Công ty thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 3 ngày 06/11/2017 do thay đổi Người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Dự án đầu tư của Công ty là "Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương" được xây dựng tại Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký kinh doanh là: 250.000.000.000 đồng; tương đương 25.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

**Lĩnh vực kinh doanh:** Kinh doanh khách sạn, kinh doanh bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong kỳ là:

- Kinh doanh Bất động sản và các dịch vụ có liên quan (bao gồm đầu tư xây dựng biệt thự để bán và cho thuê);
- Quản lý và cho thuê lại các biệt thự đã bán/ đã cho thuê theo đề nghị của chủ sở hữu theo hình thức kinh doanh khu nghỉ dưỡng ...

### 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

#### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

#### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

##### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

*Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*



Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### **2.3. Công cụ tài chính**

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### **2.4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

### **2.5. Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

### **2.6. Các khoản nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc



theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo công trình xây dựng khu biệt thự để bán, bao gồm cả khu đất sử dụng để xây khu biệt thự.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.8. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 39 năm
- Máy móc, thiết bị	10 - 20 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 10 năm
- Phần mềm máy tính	03 - 08 năm

## 2.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình mua sắm, đầu tư xây dựng phục vụ mục đích sản xuất được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí xây lắp, chi phí thiết bị, chi phí tư vấn quản lý dự án, chi phí mua... và đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

## 2.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả.

Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế:



Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

Công ty thực hiện kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

Trong bất kỳ trường hợp nào, toàn bộ nguồn thu, lợi nhuận... thu được từ hoạt động kinh doanh của Dự án hoặc tài sản của Dự án sẽ không được phân chia cho các bên liên quan trong suốt thời gian vay vốn tại các tổ chức tín dụng trước khi hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính (nợ) với các tổ chức tín dụng để huy động vốn cho Dự án.

### **2.11. Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### **2.12. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

### **2.13. Vay**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

### **2.14. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### **2.15. Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

### **2.16. Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.



Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Trong kỳ, Công ty thực hiện trích lập dự phòng sửa chữa với tỷ lệ 2% tổng doanh thu phát sinh của khách sạn.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

### **2.17. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền đã thu bán Voucher phòng nghỉ cho khách hàng.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

### **2.18. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

### **2.19. Doanh thu**

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

### **2.20. Giá vốn hàng bán**



Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

## 2.21. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Lỗ tỷ giá hối đoái.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ tài chính hiện hành.

### b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019.

## 2.23. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 2.24. Thông tin bộ phận

Trong kỳ, hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh dịch vụ khách sạn và diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	1,051,839,157	693,488,674
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22,228,214,150	30,114,859,906
Các khoản tương đương tiền	-	2,000,000,000
	<u>23,280,053,307</u>	<u>32,808,348,580</u>



**4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5,280,000,000	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	5,280,000,000	-	-	-
	<b>5,280,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Công ty CP Đầu Tư Dịch Vụ Vui Chơi Giải trí Thể Thao Hà Nội	211,148,771	-	2,855,639,791	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	4,976,149,470	-	7,547,340,185	-
	<b>5,187,298,241</b>	<b>-</b>	<b>10,402,979,976</b>	<b>-</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	8,629,124,168	-	115,906,679,206	-
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Tổng hợp Minh Giang	10,743,822,650	-	10,743,822,650	-
- Trả trước cho người bán khác	53,409,300,833	-	48,989,001,692	-
	<b>72,782,247,651</b>	<b>-</b>	<b>175,639,503,548</b>	<b>-</b>

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	3,770,024,453	-	2,281,878,640	-
Ký cược, ký quỹ	12,796,800	-	53,941,774	-
Phải thu khác	1,424,177,699	-	7,860,734	-
	<b>5,206,998,952</b>	<b>-</b>	<b>2,343,681,148</b>	<b>-</b>



## 8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu		-	944,106,741	-
Công cụ, dụng cụ	12,257,131,962	-	17,738,497,383	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang <sup>(1)</sup>	638,993,431,015	-	404,595,940,996	-
Hàng hoá <sup>(2)</sup>	18,248,833,029	-	15,454,607,353	-
	<b>669,499,396,006</b>	<b>-</b>	<b>438,733,152,473</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là các chi phí liên quan tới xây dựng biệt thự bao gồm chi phí xây dựng, tiền thuê đất cho phần diện tích sử dụng để xây dựng khu biệt thự 3,13 ha trong tổng thể Dự án biệt thự và khách sạn tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.

<sup>(2)</sup> Theo hợp đồng ngày 02 tháng 01 năm 2014 giữa Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương (nay là Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương) và Công ty TNHH Sân Golf Vinacapital Đà Nẵng, thẻ hội viên sân Golf là giá trị phí gia nhập để dành tặng cho khách hàng khi mua biệt thự, được theo dõi ở khoản mục hàng hóa. Giá trị thẻ Golf sẽ được phân bổ vào giá vốn khi biệt thự được bán.

## 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	282,039,034	669,465,999
- Chi phí bản quyền phần mềm		12,592,324
- Chi phí bảo hiểm	1,169,834,147	1,155,378,815
- Các khoản khác	338,866,649	53,143,750
	<b>1,790,739,830</b>	<b>1,890,580,888</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí trước khai trương khách sạn <sup>(1)</sup>	19,109,577,788	32,081,774,593
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	20,652,450,629	55,968,778,615
- Chi phí bản quyền phần mềm	241,622,667	497,014,667
- Chi phí tiền thuê đất <sup>(2)</sup>	44,676,721,335	45,884,468,038
- Các khoản khác	2,212,270,315	67,947,171
	<b>86,892,642,734</b>	<b>134,499,983,084</b>

<sup>(1)</sup> Đây là các khoản chi phí phát sinh liên quan đến công tác chuẩn bị khai trương khách sạn, chi phí tổ chức bộ máy vận hành. Các khoản chi phí này Công ty thực hiện phân bổ trong 3 năm tính từ khi khách sạn đi vào khai thác thương mại.



(2) Là chi phí thuê lô đất sử dụng cho việc xây dựng khách sạn bao gồm tiền thuê đất và các chi phí khác phát sinh để có được quyền thuê đất cho lô đất 8,38 ha tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng. Khoản chi phí trả trước tiền thuê đất được phân bổ từ ngày 09/06/2011 đến ngày 18/12/2056.



**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tài sản cố định khác	<b>Cộng</b>
	VND	VND	VND	VND	VND	<b>VND</b>
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu kỳ	2,072,661,684,134	47,700,129,498	38,367,373,892	2,429,404,182	21,816,619,605	2,182,975,211,311
- Đầu tư XDCB hoàn thành <sup>(1)</sup>	2,638,229,366	1,137,083,014	1,546,489,893	1,536,264,000		6,858,066,273
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2,075,299,913,500</b>	<b>48,837,212,512</b>	<b>39,913,863,785</b>	<b>3,965,668,182</b>	<b>21,816,619,605</b>	<b>2,189,833,277,584</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	85,559,423,878	3,718,077,843	4,040,122,648	58,318,218	2,570,261,900	95,946,204,487
- Khấu hao trong kỳ	88,747,316,219	3,894,382,296	4,510,187,455	242,940,420	2,369,240,820	99,764,067,210
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>174,306,740,097</b>	<b>7,612,460,139</b>	<b>8,550,310,103</b>	<b>301,258,638</b>	<b>4,939,502,720</b>	<b>195,710,271,697</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu kỳ	1,987,102,260,256	43,982,051,655	34,327,251,244	2,371,085,964	19,246,357,705	2,087,029,006,824
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>1,900,993,173,403</b>	<b>41,224,752,373</b>	<b>31,363,553,682</b>	<b>3,664,409,544</b>	<b>16,877,116,885</b>	<b>1,994,123,005,887</b>

<sup>(1)</sup> Dự án Khách sạn Biển Đông Phương được xây dựng trên khu đất 8,38 ha trong quần thể Dự án biệt thự và khách sạn tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng. Dự án bao gồm xây dựng và kinh doanh khu khách sạn, trung tâm hội nghị, nhà hàng tiêu chuẩn 5 sao và các công trình phụ trợ khác. Ngày 25/01/2018, Dự án Khách sạn Biển Đông Phương (tên vận hành thương mại Sheraton Grand Danang Resort) đã bàn giao đưa vào sử dụng với tổng giá trị tạm tính là 2.186 tỷ đồng.  
 Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1,994,123,005,887 VND.



## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tại ngày 31/12/2019, tài sản cố định vô hình đang quản lý và sử dụng của công ty là phần mềm máy tính có nguyên giá là 3,460,387,285 VND, giá trị khấu hao trong kỳ là 440,092,796 VND và giá trị hao mòn lũy kế là: 833,083,937 VND.

## 12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
- Dự án Khách sạn Biển Đông Phương <sup>(1)</sup>	103,667,357,080	79,813,982,965
Mua sắm tài sản cố định		
- Tài sản cố định phục vụ cho Dự án Khách sạn Biển Đông Phương	941,959,553	271,183,508
	<u>104,609,316,633</u>	<u>80,085,166,473</u>

<sup>(1)</sup> Dự án Khách sạn Biển Đông Phương được xây dựng trên khu đất 8,38 ha trong quần thể Dự án biệt thự và khách sạn tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Dự án bao gồm xây dựng và kinh doanh khu khách sạn, trung tâm hội nghị, nhà hàng tiêu chuẩn 5 sao và các công trình phụ trợ. Trong năm 2018, Công ty đã tạm tăng tài sản cố định đối với các hạng mục đã hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng căn cứ trên chi phí đã tập hợp và các hợp đồng đã ký với nhà thầu. Trong năm 2019, một số hạng mục khác của dự án đang được triển khai. Giá trị dở dang tại thời điểm 31/12/2019 là tầng 4 khu Reception đang thi công hoàn thiện nội thất. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đang hoàn tất nốt các hạng mục còn lại, lập báo cáo quyết toán dự án hoàn thành để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt giá trị tài sản.



13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Liên Minh	9,617,059,908	9,617,059,908	9,617,059,908	9,617,059,908
- Công ty TNHH Xây dựng Tân Việt Tín	29,306,075,092	29,306,075,092	24,705,466,798	24,705,466,798
- Công ty Cổ phần Quốc tế Bảo Thạch	9,849,449,059	9,849,449,059	9,697,545,659	9,697,545,659
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	47,564,955,525	47,564,955,525	36,934,091,130	36,934,091,130
- Phải trả cho các đối tượng khác	49,953,284,382	49,953,284,382	47,251,077,935	47,251,077,935
	<b>146,290,823,966</b>	<b>146,290,823,966</b>	<b>128,205,241,430</b>	<b>128,205,241,430</b>

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	5,349,654	16,897,561	20,778,683	-	1,468,532
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7,923,080,840	-	-	-	7,923,080,840	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	526,336,955	8,156,590,572	8,208,470,198	-	474,457,329
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	111,855,020	111,855,020	-	-
Các loại thuế khác	-	480,347,815	8,234,951,019	8,024,394,348	-	690,904,486
	<b>7,923,080,840</b>	<b>1,012,034,424</b>	<b>16,520,294,172</b>	<b>16,365,498,249</b>	<b>7,923,080,840</b>	<b>1,166,830,347</b>



**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- ABC Global Danang	-	2,167,704,169
- Willis Towers Watson	-	2,226,609,000
- Plumbers Supplies Group	-	3,489,146,000
- Các đối tượng khác	30,671,595,718	17,692,136,096
	<b>30,671,595,718</b>	<b>25,575,595,265</b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	67,022,343,587	36,595,739,864
- Trích trước chi phí kinh doanh khách sạn	15,086,647,870	10,267,508,687
- Trích trước chi phí xây lắp hoàn thành (*)	445,205,685,896	705,787,895,139
- Chi phí phải trả khác	2,245,865,841	988,033,276
	<b>529,560,543,194</b>	<b>753,639,176,966</b>

(\*) Ngày 25/01/2018, Dự án Khách sạn Biển Đông Phương (tên vận hành thương mại Sheraton Grand Danang Resort) đã bàn giao đưa vào sử dụng. Tại thời điểm 31/12/2019, Công ty đang tạm trích trước chi phí phải trả với số tiền 445,2 tỷ đồng tương ứng theo giá trị hợp đồng và khối lượng công việc đã thực hiện nhưng chưa có hóa đơn và nghiệm thu giá trị thanh toán với nhà thầu.

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	8,357,000	214,707,276
Các khoản phải trả, phải nộp khác	101,994,456,498	104,398,559,131
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến <sup>(1)</sup>	101,650,000,000	101,650,000,000
- Phải trả, phải nộp khác	344,456,498	2,748,559,131
	<b>102,002,813,498</b>	<b>104,613,266,407</b>



**b) Dài hạn**

Các khoản phải trả, phải nộp khác	1,310,908,500,000	925,714,000,000
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Du Lịch Vượng Phát (1)	790,000,000,000	790,000,000,000
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại Hòa Quý (2)	520,908,500,000	135,714,000,000
	<u>1,310,908,500,000</u>	<u>925,714,000,000</u>

(1) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2017/HTĐT/BDP-VP ngày 15/08/2017, Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Vượng Phát thống nhất hợp tác đầu tư để tiến hành xây dựng và kinh doanh dự án khách sạn và biệt thự cao cấp cùng các dịch vụ và tiện ích có liên quan trên khu đất 11,51 ha nằm trên đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng. Tổng vốn đầu tư của dự án là 3.665.785.430.000 VND. Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương góp vốn bằng quyền sử dụng khu đất và các chi phí đầu tư vào Dự án tương ứng với số tiền 2.875.785.000.000 VND, tương đương 78% và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Vượng Phát góp bằng tiền 790.000.000.000 VND, tương đương 22%. Lợi nhuận sau thuế của Dự án và/hoặc phát sinh từ tài sản của Dự án được phân chia cho các bên theo tỷ lệ 80% và 20%.

Trong bất kỳ trường hợp nào, toàn bộ nguồn thu, lợi nhuận... thu được từ hoạt động kinh doanh của Dự án hoặc tài sản của Dự án sẽ không được phân chia cho các bên liên quan trong suốt thời gian vay vốn tại các tổ chức tín dụng trước khi hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính (nợ) với các tổ chức tín dụng để huy động vốn cho Dự án.

Theo Phụ lục số PL01/02/2017/HĐ/BDP-VP ngày 01/09/2017 và Phụ lục số PL02/02/2017/HĐ/BDP-VP ngày 01/07/2018 về việc Thỏa thuận hợp đồng nguyên tắc giữa Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Vượng Phát, trong thời gian Dự án Tổ hợp biệt thự và khách sạn Biển Đông Phương chưa đi vào khai thác, Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương sẽ bù đắp một phần chi phí vốn cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Vượng Phát với mức lãi suất tính từ ngày 01/09/2017 là 9,5%/năm.

(2) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2017/HTĐT/BDP-HQ ngày 15/08/2017, Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương và Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại Hòa Quý thống nhất hợp tác đầu tư để tiến hành xây dựng và kinh doanh dự án khách sạn và biệt thự cao cấp cùng các dịch vụ và tiện ích có liên quan trên khu đất 11,51 ha nằm trên đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng. Tổng vốn đầu tư của dự án là 3.665.785.430.000 VND. Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương góp vốn bằng quyền sử dụng khu đất và các chi phí đầu tư vào Dự án tương ứng với số tiền 2.875.785.000.000 VND, tương đương 78% và Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại Hòa Quý góp bằng tiền 790.000.000.000 VND, tương đương 22%. Lợi nhuận sau thuế của Dự án và/hoặc phát sinh từ tài sản của Dự án được phân chia cho các bên theo tỷ lệ 80% và 20%. Tiến độ góp vốn sẽ được hai bên thỏa thuận theo từng lần cụ thể căn cứ vào giấy đề nghị góp vốn.

Trong bất kỳ trường hợp nào, toàn bộ nguồn thu, lợi nhuận... thu được từ hoạt động kinh doanh của Dự án hoặc tài sản của Dự án sẽ không được phân chia cho các bên liên quan trong suốt thời gian vay vốn tại các tổ chức tín dụng trước khi hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính (nợ) với các tổ chức tín dụng để huy động vốn cho Dự án.

Theo Phụ lục số PL02/01/2017/HĐ/BDP-HQ ngày 12/10/2018 về việc Thỏa thuận hợp đồng nguyên tắc giữa Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương và Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại Hòa Quý, trong thời gian Dự án Tổ hợp biệt thự và khách sạn Biển Đông Phương chưa đi vào khai thác, Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương sẽ bù đắp một phần chi phí vốn cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại Hòa Quý với mức lãi suất tính từ ngày 12/10/2018 là 9,5%/năm.



### 18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Công ty đang thực hiện trích lập dự phòng để sửa chữa thường xuyên và mua sắm tài sản của Khách sạn theo kế hoạch sửa chữa của Công ty Starwood Asian Hotels and Resorts Pte, Ltd (Quản lý vận hành). Năm 2019, Công ty Starwood Asian Hotels and Resorts Pte chưa có kế hoạch sửa chữa năm 2019 do đó Công ty chưa thực hiện trích lập khoản dự phòng này. Tại ngày 31/12/2019, số dư dự phòng phải trả ngắn hạn Công ty là 2,583,328,674 VND

12/10/2019



**19. CÁC KHOẢN VAY**

	1/1/2019		Trong năm		31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngắn hạn	104,750,000,000	104,750,000,000	170,550,000,000	110,237,496,167	165,062,503,833	165,062,503,833
- Vay dài hạn đến hạn trả	71,228,536,938	71,228,536,938	95,472,679,232	71,729,833,588	94,971,382,582	94,971,382,582
	<b>175,978,536,938</b>	<b>175,978,536,938</b>	<b>266,022,679,232</b>	<b>181,967,329,755</b>	<b>260,033,886,415</b>	<b>260,033,886,415</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn	1,020,942,362,733	1,020,942,362,733		71,729,833,588	949,212,529,145	949,212,529,145
- Trái phiếu thường	-	-	-	-	-	-
- Nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-
	<b>1,020,942,362,733</b>	<b>1,020,942,362,733</b>	<b>-</b>	<b>71,729,833,588</b>	<b>949,212,529,145</b>	<b>949,212,529,145</b>
 Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	 (71,228,536,938)	 (71,228,536,938)	 (95,472,679,232)	 (71,729,833,588)	 (94,971,382,582)	 (94,971,382,582)
 <b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	 <b>949,713,825,795</b>	 <b>949,713,825,795</b>			 <b>854,241,146,563</b>	 <b>854,241,146,563</b>



**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	250,000,000,000	3,465,199,480	(12,058,545,176)	241,406,654,304
Lỗi trong kỳ trước			(178,467,619,402)	(178,467,619,402)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>250,000,000,000</b>	<b>3,465,199,480</b>	<b>(190,526,164,578)</b>	<b>62,939,034,902</b>
Số dư đầu kỳ này	250,000,000,000	3,465,199,480	(190,526,164,578)	62,939,034,902
Lỗi trong kỳ này			(143,517,064,521)	(143,517,064,521)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>250,000,000,000</b>	<b>3,465,199,480</b>	<b>(334,043,229,099)</b>	<b>(80,578,029,619)</b>

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2019	Tỷ lệ	01/01/2019	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Du lịch Đại An	244,333,980,000	97.73%	244,333,980,000	97.73%
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến	4,176,760,000	1.67%	4,176,760,000	1.67%
Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Kim Ngân	1,392,260,000	0.56%	1,392,260,000	0.56%
Các cổ đông khác	97,000,000	0.04%	97,000,000	0.04%
<b>Cộng</b>	<b>250,000,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>250,000,000,000</b>	<b>100%</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	250,000,000,000	250,000,000,000
- Vốn góp đầu kỳ	250,000,000,000	250,000,000,000
- Vốn góp cuối kỳ	250,000,000,000	250,000,000,000



**d) Cổ phiếu**

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25,000,000	25,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	25,000,000	25,000,000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	25,000,000	25,000,000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25,000,000	25,000,000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	25,000,000	25,000,000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu.

**21. TÀI SẢN THUÊ NGOÀI**

Công ty ký hợp đồng thuê đất với diện tích 115.100 m<sup>2</sup> 8,38 ha tại Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng để thực hiện dự án Biệt thự và Khách sạn biển Đông Phương, thời gian thuê đất từ ngày 09/06/2011 đến ngày 18/12/2056. Công ty đã trả trước tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê.

**22. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý 04/2019	Quý 04/2018
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	89,789,801,980	67,464,051,516
	<b>89,789,801,980</b>	<b>67,464,051,516</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý 04/2019	Quý 04/2018
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	69,178,401,233	37,995,726,303
	<b>69,178,401,233</b>	<b>37,995,726,303</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý 04/2019	Quý 04/2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	103,201,909	64,902,636
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	18,331,334	194,810,159
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	68,266,109	
	<b>189,799,352</b>	<b>259,712,795</b>



**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**



	Quý 4/2019	Quý 4/2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	26,507,804,729	36,801,764,014
Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	34,967,354	82,903,854
Lỗi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	7,254,965	49,569,372
	-	-
	<b>26,550,027,048</b>	<b>36,934,237,240</b>

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

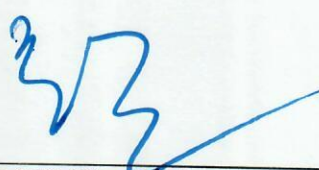
	Quý 04/2019	Quý 04/2018
	VND	VND
Chi phí nhân công	1,396,861,963	1,255,451,447
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4,421,619,644	2,402,060,284
Chi phí khác bằng tiền	-	-
	<b>5,818,481,607</b>	<b>3,657,511,731</b>


**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý 04/2019	Quý 04/2018
	VND	VND
Chi phí nhân công	6,243,200,414	5,461,000,845
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	122,947,336	422,368,057
Chi phí khấu hao tài sản cố định	184,353,216	132,640,193
Thuế, phí và lệ phí		
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	(5,269,996,360)	5,147,363,737
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14,731,200,345	14,441,291,188
Chi phí khác bằng tiền	5,396,597,275	9,148,548,398
	<b>21,408,302,226</b>	<b>34,753,212,418</b>

  
  
Nguyễn Hùng Anh  
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 12 năm 2019

  
Ngô Thị Ngọc Anh  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thùy Linh  
Người lập biểu