

American Auditing

**CÔNG TY TNHH BIỆT THỰ VÀ KHÁCH
SẠN BIỂN ĐÔNG PHƯƠNG**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2016

MỤC LỤC

Trang

Báo cáo của Ban Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán	3
Các Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	4 - 5
• Báo cáo kết quả kinh doanh	6
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	8 - 18

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương công bố báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2016.

Thông tin khái quát

Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) 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 tháng 9 năm 2015 với mã số dự án 4356870854. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Dự án đầu tư của công ty có tên là “Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương” được xây dựng tại đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng. Diện tích đất sử dụng ước tính cho dự án là 11,51 ha.

Vốn điều lệ đăng ký của công ty là 244.333.972.000 đồng (tương đương khoảng 15.270.873 USD).

Tổng vốn đầu tư của dự án là: 888.958.972.000 đồng (tương đương khoảng 55.559.936 USD).

Trụ sở chính

- Địa chỉ: Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng
- Điện thoại: (84) 0511 3991128

Ngành nghề kinh doanh chính

- 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;
- Kinh doanh nhà hàng, dịch vụ ăn uống;
- Kinh doanh dịch vụ du lịch, dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan khác (bao gồm dịch vụ thể thao trong khu nghỉ dưỡng, trên biển và bãi biển; dịch vụ vận chuyển khách du lịch; cơ sở mua sắm; chăm sóc sức khỏe);
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn và dịch vụ tổ chức sự kiện.

Các thành viên của Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc trong năm tài chính và đến ngày lập các Báo cáo này gồm có:

Hội đồng thành viên

- | | | |
|----------------------|----------|--------------------------|
| • Ông Chong Jin Fatt | Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 28/01/2014 |
|----------------------|----------|--------------------------|

Ban Giám đốc

- | | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------------|
| • Ông Nguyễn Quốc Trị | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 01/8/2015 |
| • Ông Nguyễn Hùng Anh | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 12/9/2016 |

Kiểm toán độc lập

Các Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ tại Đà Nẵng (Văn phòng: Tầng 5, Tòa nhà bưu điện, 01 Lê Duẩn, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0511.3828283; Fax: (84) 0511.3519888; Website: www.aa.com.vn; Email: info@aa.com.vn).

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Trách nhiệm của Ban Giám đốc trong việc lập các Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực, hợp lý các Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

- Tuân thủ các Quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập các Báo cáo tài chính trên nguyên tắc hoạt động liên tục;
- Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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 sai sót.

Các thành viên của Ban Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 30/6/2016 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.



Thay mặt Ban Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 29 tháng 9 năm 2016

CHỨNG THỰC
BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
SỐ CHỨNG THỰC 1683-01
NGÀY 14-12-2016
P. TƯ PHÁP Q. HẢI CHÂU TP. ĐÀ NẴNG

KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Lê Phước Lai



11/09/2016

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Thành viên

Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương

Chúng tôi đã kiểm toán các Báo cáo tài chính, gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/6/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 29/9/2016 của Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đính kèm từ trang 04 đến trang 18.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban 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, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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 Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến độc lập của mình 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 kiểm toán viên 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 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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên mọi khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2016 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2016, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan về lập và trình bày Báo cáo



Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
số 1447-2013-070-1

Nguyễn Thị Thanh Phước

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
số 2805-2014-070-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 6 năm 2016

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo Thông tư

số 200/2014/TT - BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2016 VND	01/7/2015 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		77.679.626.102	52.124.065.286
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	10.906.676.309	19.302.716.627
1. Tiền	111		10.906.676.309	18.088.863.665
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.213.852.962
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		24.875.577.366	179.073.242
1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		24.672.769.456	172.100.000
2. Phải thu ngắn hạn khác	136	6a	202.807.910	6.973.242
IV. Hàng tồn kho	140		37.053.053.353	32.301.398.000
1. Hàng tồn kho	141	7	37.053.053.353	32.301.398.000
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.844.319.074	340.877.417
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8a	140.820.550	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.703.498.524	340.877.417
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		120.719.919.350	64.427.998.824
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		137.212.500	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	6b	137.212.500	-
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		214.977.023	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	174.036.359	-
- Nguyên giá	222		192.408.455	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.372.096)	-
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	40.940.664	-
- Nguyên giá	228		52.638.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(11.697.336)	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		71.238.421.949	9.556.489.737
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	71.238.421.949	9.556.489.737
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		49.129.307.878	54.871.509.087
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8b	49.129.307.878	54.871.509.087
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		198.399.545.452	116.552.064.110

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 6 năm 2016

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2016 VND	01/7/2015 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		86.686.485.238	23.570.423.517
I. Nợ ngắn hạn	310		6.686.485.238	2.929.946.819
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		4.992.302.481	2.755.837.538
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	1.209.918.752	145.044.081
3. Phải trả người lao động	314		325.996.339	-
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	13	91.990.165	29.065.200
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	14a	66.277.501	-
II. Nợ dài hạn	330		80.000.000.000	20.640.476.698
1. Phải trả dài hạn khác	337	14b	80.000.000.000	20.640.476.698
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		111.713.060.214	92.981.640.593
I. Vốn chủ sở hữu	410		111.713.060.214	92.981.640.593
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	15	124.138.469.480	104.008.037.480
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	15	(12.425.409.266)	(11.026.396.887)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(11.026.396.887)	(11.026.396.887)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(1.399.012.379)	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		198.399.545.452	116.552.064.110



Đà Nẵng, ngày 29 tháng 9 năm 2016

Kế toán trưởng

Ngô Thị Ngọc Ánh

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2016

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo Thông tư
số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày	Từ ngày
			01/7/2015 đến ngày 30/6/2016 VND	01/7/2014 đến ngày 30/6/2015 VND
1. Doanh thu bán hàng & cc dịch vụ	01		-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		-	-
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	16	394.389.748	60.508.170
7. Chi phí tài chính	22	17	64.972.304	1.545.000
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2.219.975.224	1.833.704.030
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.890.557.780)	(1.774.740.860)
11. Thu nhập khác	31	18	690.758.516	-
12. Chi phí khác	32	19	199.213.115	4
13. Lợi nhuận khác	40		491.545.401	(4)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	20	(1.399.012.379)	(1.774.740.864)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	20	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(1.399.012.379)	(1.774.740.864)



Đà Nẵng, ngày 29 tháng 9 năm 2016

Kế toán trưởng

Ngô Thị Ngọc Ánh

PH
CỦ
CHẤ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2016

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo Thông tư
số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày	
		01/7/2015 đến ngày 30/6/2016 VND	Từ ngày 01/7/2014 đến ngày 30/6/2015 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(1.399.012.379)	(1.774.740.864)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao Tài sản cố định	02	30.069.432	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(392.148.341)	(51.253.076)
3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động	08	(1.761.091.288)	(1.825.993.940)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(29.196.337.731)	(195.012.531)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(4.751.655.353)	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	63.116.061.721	22.746.304.475
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	5.601.380.659	1.322.248.199
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	33.008.358.008	22.047.546.203
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21	(61.926.978.667)	(2.840.489.737)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	392.148.341	49.128.834
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(61.534.830.326)	(2.791.360.903)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	20.130.432.000	-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	20.130.432.000	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(8.396.040.318)	19.256.185.300
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	19.302.716.627	46.531.327
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	10.906.676.309	19.302.716.627

Tổng Giám đốc
CÔNG TY TNHH BIỆT THỰ VÀ KHÁCH SẠN BIỂN ĐÔNG PHƯƠNG
ĐÀ NẴNG, ngày 29 tháng 9 năm 2016

Kế toán trưởng

(Handwritten signature)

Ngô Thị Ngọc Ánh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

1. Đặc điểm hoạt động

Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) 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 tháng 9 năm 2015 với mã số dự án 4356870854. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Dự án đầu tư của công ty có tên là “Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương” được xây dựng tại đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng. Diện tích đất sử dụng ước tính cho dự án là 11,51 ha.

Vốn điều lệ đăng ký của công ty là 244.333.972.000 đồng (tương đương khoảng 15.270.873 USD).

Tổng vốn đầu tư của dự án là: 888.958.972.000 đồng (tương đương khoảng 55.559.936 USD).

Ngành nghề kinh doanh chính

- 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;
- Kinh doanh nhà hàng, dịch vụ ăn uống;
- Kinh doanh dịch vụ du lịch, dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan khác (bao gồm dịch vụ thể thao trong khu nghỉ dưỡng, trên biển và bãi biển; dịch vụ vận chuyển khách du lịch; cơ sở mua sắm; chăm sóc sức khỏe);
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn và dịch vụ tổ chức sự kiện.

2. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 7 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6 hàng năm.

Báo cáo tài chính và các nghiệp vụ kế toán được lập và ghi sổ bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam, ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Hệ thống Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các quy định về sửa đổi, bổ sung có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

Hình thức kế toán: Nhật ký chung.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.



11/01/2016
KI
11/01/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

4.2 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng tại thời điểm phát sinh. Các tài khoản có số dư ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá ngoại tệ phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm.

4.3 Các khoản nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu bao gồm: phải thu khách hàng, phải thu khác và phải thu nội bộ:

- Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa công ty với người mua;
- Phải thu nội bộ là các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác là các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng khu biệt thự để bán, bao gồm cả khu đất sử dụng để xây dựng khu biệt thự.

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.5 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khấu hao



12
11
G
1
01

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Mức khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Thiết bị dụng cụ quản lý	05 – 08

4.6 Tài sản cố định vô hình**Các tài sản cố định vô hình khác**

Các tài sản cố định vô hình khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Khấu hao của tài sản cố định vô hình khác được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Tỷ lệ khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Phần mềm máy tính	03

4.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại thành chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán. Chi phí trả trước được phân bổ trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.8 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.9 Ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (05) điều kiện sau:
 - ✓ Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
 - ✓ Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
 - ✓ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
 - ✓ Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
 - ✓ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.
- Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (04) điều kiện sau:
 - ✓ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

AXH
HỘ
UP
HẬU

Á
T
Á
P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)*

- ✓ Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- ✓ Xác định được phân 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.
- Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) 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.

4.10 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

4.11 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng

- Thuế GTGT: Áp dụng mức thuế suất 10%
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng theo quy định hiện hành
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2016		01/7/2015	
	USD	VND	USD	VND
- Tiền mặt tại quỹ (VND)		5.594.718		6.009.347
- Tiền gửi ngân hàng		10.901.081.591		18.082.854.318
+ VND		10.888.351.206		18.082.631.509
+ USD	571,51	12.730.385	10,23	222.809
Cộng		10.906.676.309		18.088.863.665

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)***6. Phải thu khác****a. Ngắn hạn**

	30/6/2016		01/7/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	40.000.000	-	4.849.000	-
Phải thu khác	162.807.910	-	2.124.242	-
Cộng	202.807.910	-	6.973.242	-

b. Dài hạn

	30/6/2016		01/7/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký quỹ, ký cược dài hạn	137.212.500	-	-	-
Cộng	137.212.500	-	-	-

7. Hàng tồn kho

	30/6/2016		01/7/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang (*)	23.006.000.000	-	23.006.000.000	-
Hàng hóa (**)	14.047.053.353	-	9.295.398.000	-
Cộng	37.053.053.353	-	32.301.398.000	-

(*) Chi SX, KD dở dang là chi phí thuê đất sử dụng cho việc xây dựng biệt thự bao gồm tiền thuê đất và các chi phí khác phát sinh để có được quyền sử dụng đất cho phần diện tích sử dụng để xây dựng khu biệt thự 3,13 ha tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Khoản chi phí này sẽ được phân bổ vào giá vốn của khu biệt thự khi biệt thự được bán.

(**) Giá mua hàng hóa là chi phí mua thẻ hội viên sân gôn (Chi phí mua thẻ hội viên của công ty TNHH Sân gôn VinaCapital Đà Nẵng để tặng cho khách hàng mua biệt thự). Khoản chi phí này sẽ được phân bổ vào giá vốn của khu biệt thự khi biệt thự được bán.

8. Chi phí trả trước**a. Ngắn hạn**

	30/6/2016	01/7/2015
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	54.326.562	-
Các khoản khác	86.493.988	-
Cộng	140.820.550	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

b. Dài hạn

	30/6/2016	01/7/2015
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	220.509.738	-
Chi phí thuê đất (*)	48.908.798.140	50.119.853.734
Thẻ hội viên sân golf	-	4.751.655.353
Cộng	49.129.307.878	54.871.509.087

(*) Chi phí thuê đất: Là chi phí 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 sử dụng đất đi thuê cho lô đất 8,38 ha tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Các khoản tiền trả trước cho thuê đất được phân bổ từ ngày 9/6/2011 đến ngày 18/12/2056.

9. Tài sản cố định hữu hình

	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số đầu năm	-	-
Tăng trong năm	192.408.455	192.408.455
Giảm trong năm	-	-
Số cuối kỳ	192.408.455	192.408.455
Khấu hao		
Số đầu năm	-	-
Khấu hao trong năm	23.506.228	23.506.228
Giảm khác	5.134.132	5.134.132
Số cuối năm	18.372.096	18.372.096
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	-	-
Số cuối năm	174.036.359	174.036.359

Giá trị còn lại của tài sản cố định cầm cố, thế chấp các khoản vay đến ngày 30/6/2016 là 0 đồng;
Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2016 là 0 đồng;
Không có TSCĐ hữu hình chờ thanh lý;
Không có các cam kết về việc mua lại các tài sản cố định có giá trị lớn trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

10. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số đầu năm	-	-
Mua trong năm	52.638.000	52.638.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số cuối năm	52.638.000	52.638.000
Khấu hao		
Số đầu năm	-	-
Khấu hao trong năm	11.697.336	11.697.336
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số cuối năm	11.697.336	11.697.336
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	-	-
Số cuối năm	40.940.664	40.940.664

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2016 là 0 đồng.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2016	01/7/2015
Xây dựng cơ bản	71.238.421.949	9.556.489.737
- Xây dựng cơ bản khách sạn (8,38 ha)	6.716.000.000	6.716.000.000
- Xây dựng cơ bản chung (40 ha)	64.522.421.949	2.840.489.737
Cộng	71.238.421.949	9.556.489.737

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế nhà thầu - GTGT	-	2.249.659.621	1.685.700.830	563.958.791
Thuế nhà thầu - TNDN	145.044.081	1.992.132.561	1.601.415.792	535.760.850
Thuế thu nhập cá nhân	-	143.732.470	33.533.359	110.199.111
Thuế sử dụng đất phi NN	-	75.296.520	75.296.520	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	145.044.081	4.463.821.172	3.398.946.501	1.209.918.752

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính này có thể sẽ thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/6/2016	01/7/2015
Chi phí phải trả khác	91.990.165	29.065.200
Cộng	91.990.165	29.065.200

14. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	30/6/2016	01/7/2015
Kinh phí công đoàn	6.146.000	-
Bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp	60.131.501	-
Cộng	66.277.501	-

b. Dài hạn

	30/6/2016	01/7/2015
Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	80.000.000.000	20.000.000.000
Phải trả Công ty TNHH Khu du lịch biển VinaCapital Đà Nẵng	-	640.476.698
Cộng	80.000.000.000	20.640.476.698

(*) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 31 tháng 5 năm 2014, công ty ký với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến, hai bên 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 888.958.972.000 đồng, công ty Tân Tiến góp 251 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế được phân chia tương ứng 60%. Tiến độ góp vốn sẽ được hai bên thỏa thuận.

XHCN
IÒNG
PHÁ
U-TP.9

1/1/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)***15. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/7/2014	104.008.037.480	(9.251.656.023)	94.756.381.457
Tăng trong năm	-	(1.774.740.864)	(1.774.740.864)
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 30/6/2015	<u>104.008.037.480</u>	<u>(11.026.396.887)</u>	<u>92.981.640.593</u>
Số dư tại 01/7/2015	104.008.037.480	(11.026.396.887)	92.981.640.593
Tăng trong năm	20.130.432.000	(1.399.012.379)	18.731.419.621
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 30/6/2016	<u>124.138.469.480</u>	<u>(12.425.409.266)</u>	<u>111.713.060.214</u>

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

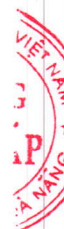
	30/6/2016	01/7/2015
1. Vietnam Property Ltd	115.228.037.480	104.008.037.480
2. Công ty TNHH MTV và Phát triển Tân Tiến	6.682.816.000	-
3. Công ty TNHH Đầu tư dịch vụ Kim Ngân	2.227.616.000	-
Cộng	<u>124.138.469.480</u>	<u>104.008.037.480</u>

c. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	30/6/2016	01/7/2015
Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	(11.026.396.887)	(9.251.656.023)
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp kỳ này	(1.399.012.379)	(1.774.740.864)
Phân phối lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	<u>(12.425.409.266)</u>	<u>(11.026.396.887)</u>

16. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ ngày 01/7/2015 đến ngày 30/6/2016	Từ ngày 01/7/2014 đến ngày 30/6/2015
Doanh thu hoạt động tài chính	394.389.748	60.508.170
Cộng	<u>394.389.748</u>	<u>60.508.170</u>



45
N
T
0
11
-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

17. Chi phí tài chính

	Từ ngày 01/7/2015 đến ngày 30/6/2016	Từ ngày 01/7/2014 đến ngày 30/6/2015
Chi phí tài chính	64.972.304	1.545.000
Cộng	64.972.304	1.545.000

18. Thu nhập khác

	Từ ngày 01/7/2015 đến ngày 30/6/2016	Từ ngày 01/7/2014 đến ngày 30/6/2015
Thanh lý khu VP làm việc	50.000.000	
Các khoản khác	640.758.516	-
Cộng	690.758.516	-

19. Chi phí khác

	Từ ngày 01/7/2015 đến ngày 30/6/2016	Từ ngày 01/7/2014 đến ngày 30/6/2015
Chi phí thanh lý phá dỡ khu VP làm việc	199.213.115	-
Chi phí khác	-	4
Cộng	199.213.115	4

20. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và lợi nhuận sau thuế trong năm

	Từ ngày 01/7/2015 đến ngày 30/6/2016	Từ ngày 01/7/2014 đến ngày 30/6/2015
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1.399.012.379)	(1.774.740.864)
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	3.000.000	-
Điều chỉnh tăng	3.000.000	-
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	3.000.000	-
Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	(1.396.012.379)	(1.774.740.864)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

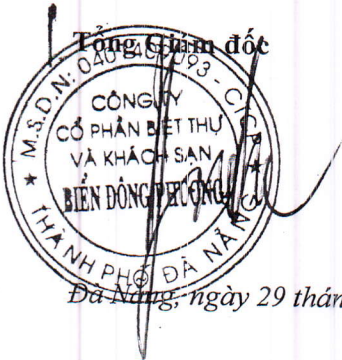
21. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Ngày 08/9/2016 doanh nghiệp được chuyển đổi hình thức doanh nghiệp từ hình thức công ty TNHH sang công ty cổ phần theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401409093 ngày 26/01/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 08/9/2016.

Ngoài ra, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong các Báo cáo tài chính.

22. Số liệu so sánh

Là số liệu trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2015 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam). Một số chỉ tiêu so sánh trên báo cáo tài chính đã được trình bày lại nhằm đảm bảo tính chất so sánh với các số liệu năm nay, phù hợp với quy định về lập báo cáo tài chính tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.



Đà Nẵng, ngày 29 tháng 9 năm 2016

Kế toán trưởng

Ngô Thị Ngọc Ánh

