

CỤC THỐNG KÊ ĐÀ NẴNG
PHÒNG THỊ TRƯỜNG MẠI - GIÁ
310 Hoàng Diệu H. N. ĐT: 3828031
NHẬN HỒ SƠ
Ngày: 27-09-2017
Người nhận: *Huyền*

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN BIỆT THỰ VÀ KHÁCH SẠN BIỂN ĐÔNG PHƯƠNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2017
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 26
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 26

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2017.

CÔNG TY

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 chuyển đổi sang Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần hai Công ty Cổ phần số 0401409093 ngày 08 tháng 09 năm 2016.

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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Chong Jin Fatt	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 12 tháng 09 năm 2016)
Ông Nguyễn Quốc Trị	Phó Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 12 tháng 09 năm 2016)
Ông Trần Trung Tuấn	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 12 tháng 09 năm 2016)
Ông Đào Nguyên Đăng	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 25 tháng 08 năm 2017)
Bà Bùi Hải Yến	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 25 tháng 08 năm 2017)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Quốc Trị	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hùng Anh	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 12 tháng 09 năm 2016)

Các thành viên của Ban Kiểm soát Công ty bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Hiền	Trưởng ban Kiểm soát	(Bổ nhiệm ngày 25 tháng 08 năm 2017)
Ông Nguyễn Hùng Anh	Trưởng ban Kiểm soát	(Miễn nhiệm ngày 25 tháng 08 năm 2017)
Bà Vũ Thị Phương Hoa	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 25 tháng 08 năm 2017)
Bà Đỗ Thị Minh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 12 tháng 09 năm 2016)
Ông Đỗ Tuấn Long	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 25 tháng 08 năm 2017)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương

Địa chỉ: Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính từ kết thúc ngày 30/06/2017, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Hùng Anh

Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 09 năm 2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2017 kèm theo của Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương được lập ngày 01 tháng 09 năm 2017, từ trang 05 đến trang 26, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2017 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2017 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 kết luận về báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2017 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. 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.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2017 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương tại ngày 30 tháng 06 năm 2017, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2017, 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Thanh Tùng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0063-2013-002-1

Hà Nội, ngày 18 tháng 09 năm 2017

Nguyễn Trường Minh

Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 2290-2013-002-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2017	08/09/2016
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		762.438.502.490	207.877.630.384
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	2.538.178.303	114.446.248.867
111	1. Tiền		2.538.178.303	24.206.248.867
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	90.240.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		628.704.705.613	38.895.669.245
132	1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	4	625.069.438.491	38.305.894.243
136	2. Phải thu ngắn hạn khác	5	3.635.267.122	589.775.002
140	III. Hàng tồn kho	6	96.572.277.553	48.937.140.048
141	1. Hàng tồn kho		96.572.277.553	48.937.140.048
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		34.623.341.021	5.598.572.224
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	7	390.195.689	335.249.203
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		34.233.145.332	5.263.323.021
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		398.921.202.197	117.246.107.879
220	I. Tài sản cố định		204.639.202	207.487.361
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	181.244.542	169.471.031
222	- Nguyên giá		229.043.910	192.408.455
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(47.799.368)	(22.937.424)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	23.394.660	38.016.330
228	- Nguyên giá		52.638.000	52.638.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(29.243.340)	(14.621.670)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		339.604.536.753	68.128.374.424
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	339.604.536.753	68.128.374.424
260	III. Tài sản dài hạn khác		59.112.026.242	48.910.246.094
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	7	59.112.026.242	48.910.246.094
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.161.359.704.687	325.123.738.263

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2017

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2017 VND	08/09/2016 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		920.475.245.444	83.902.028.889
310	I. Nợ ngắn hạn		34.860.285.641	3.902.028.889
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	2.948.705.258	290.274.644
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	449.943.425	276.447.258
314	3. Phải trả người lao động		1.728.181.387	124.342.500
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	29.395.121.112	3.112.374.666
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	14	338.334.459	98.589.821
330	II. Nợ dài hạn		885.614.959.803	80.000.000.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	14	93.000.000.000	80.000.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	792.614.959.803	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		240.884.459.243	241.221.709.374
410	I. Vốn chủ sở hữu	16	240.884.459.243	241.221.709.374
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		250.000.000.000	250.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		250.000.000.000	250.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.465.199.480	3.465.199.480
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(12.580.740.237)	(12.243.490.106)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(12.243.490.106)	(12.243.490.106)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(337.250.131)	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.161.359.704.687	325.123.738.263



Nguyễn Hùng Anh
 Phó Tổng Giám đốc
 Đà Nẵng, ngày 25 tháng 09 năm 2017

Ngô Thị Ngọc Ánh
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Linh
 Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/07/2016 đến 07/09/2016 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
11	3. Giá vốn hàng bán		-	-
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	18	825.887.018	387.070.711
22	6. Chi phí tài chính		1.730.122	57
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	19	1.161.407.029	205.151.494
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(337.250.133)	181.919.160
31	9. Thu nhập khác		2	-
40	10. Lợi nhuận khác		2	-
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(337.250.131)	181.919.160
51	12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện	20	-	-
60	13. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(337.250.131)	181.919.160
70	14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21	(13)	7



Nguyễn Hưng Anh
 Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 09 năm 2017

Ngô Thị Ngọc Ánh
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Linh
 Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/07/2016 đến 07/09/2016 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(337.250.131)	181.919.160
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(598.109.193)	(243.601.829)
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		39.483.614	7.489.662
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		50.951	
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(637.643.758)	(251.091.491)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(935.359.324)	(61.682.669)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(32.015.314.431)	(809.579.089)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(47.635.137.505)	(21.834.197)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải)		15.184.414.452	2.138.366.968
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(10.256.726.634)	24.633.131
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(75.658.123.442)	1.269.904.144
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(829.502.499.732)	(27.087.357.597)
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được		637.643.758	251.091.491
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(828.864.855.974)	(26.836.266.106)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	129.105.934.520
33	2. Tiền thu từ đi vay		792.614.959.803	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		792.614.959.803	129.105.934.520
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(111.908.019.613)	103.539.572.558
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		114.446.248.867	10.906.676.309
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(50.951)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>2.538.178.303</u>	<u>114.446.248.867</u>



Nguyễn Hùng Anh
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 09 năm 2017

Ngô Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Linh
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2017

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 chuyển đổi sang Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần hai Công ty Cổ phần số 040140909 ngày 08 tháng 09 năm 2016.

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 là: 250.000.000.000 VND.

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

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 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 ...

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Công ty đang tiến hành triển khai xây dựng dự án: "Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương" với tổng vốn đầu tư của dự án là: 888.958.972.000 VND (tương đương 55.559.936 USD). Trong năm, công ty đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng dự án nên chưa phát sinh các khoản doanh thu từ việc bán và cho thuê bất động sản.

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 01/07 và kết thúc vào ngày 30/06 năm sau. Năm tài chính đầu tiên của Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương bắt đầu từ ngày 08/09/2016 và kết thúc ngày 30/06/2017.

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 và các khoản tương đương tiền, 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 năm tài chính 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 góp vốn hoặc nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- 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 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 năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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 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 bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: 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 năm 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 được trích theo phương pháp đường thẳng.

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

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 05 - 08 năm |
| - Phần mềm kế toán | 03 năm |

2.9. 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 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.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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.

2.14. 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 năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. 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.

2.15. 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. 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.

2.16. Doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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.

2.17. Giá vốn hàng bán

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

2.18. 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 năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

2.20. 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, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2017	08/09/2016
	VND	VND
Tiền mặt	442.953.426	8.294.637
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.095.224.877	24.197.954.230
Các khoản tương đương tiền	-	90.240.000.000
	2.538.178.303	114.446.248.867

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2017		08/09/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	35.111.040.660	-	32.543.990.250	-
Công ty Cổ phần Quốc tế Bảo Thạch	34.080.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần EUROWINDOW	23.870.700.400	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Liên Minh	55.045.319.377	-	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	354.895.519.492	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	122.066.858.562	-	5.761.903.993	-
	625.069.438.491	-	38.305.894.243	-

5. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	30/06/2017		08/09/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	3.461.110.241	-	126.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	173.332.000	-	137.212.500	-
Phải thu khác	824.881	-	326.562.502	-
- Tiền điện phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	-	-	326.562.502	-
- Các khoản phải thu khác	824.881	-	-	-
	3.635.267.122	-	589.775.002	-

6. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2017		08/09/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^[*]	82.525.224.200	-	34.890.086.695	-
Hàng hoá ^[**]	14.047.053.353	-	14.047.053.353	-
	96.572.277.553	-	48.937.140.048	-

[*] 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, chi phí phát sinh để có được quyền sử dụng đất cho phần diện tích sử dụng để xây dựng khu biệt thự 3,12 ha trong tổng thể Dự án biệt thự và khách sạn tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng. Phần biệt thự dự kiến hoàn thành và mở bán trong năm 2018.

[**] 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 trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2017 của công ty. Giá trị thẻ Golf sẽ được phân bổ vào giá vốn khi biệt thự được bán.

7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2017	08/09/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí thuê văn phòng	139.472.333	284.287.500
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	74.484.478	40.391.396
- Các khoản khác	176.238.878	10.570.307
	390.195.689	335.249.203
b) Dài hạn		
- Chi phí trước khai trương khách sạn ^[*]	10.876.919.919	-
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	416.479.125	206.599.448
- Chi phí tiền thuê đất ^[**]	47.701.051.441	48.703.646.646
- Các khoản khác	117.575.757	-
	59.112.026.242	48.910.246.094

[*] 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 sẽ phân bổ khi khách sạn đi vào khai thác thương mại.

[**] 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. Các khoản tiền trả trước cho thuê đất được phân bổ từ ngày 09/06/2011 đến ngày 18/12/2056.

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tại ngày 30/06/2017, tài sản cố định hữu hình đang quản lý và sử dụng của công ty là thiết bị dụng cụ quản lý có nguyên giá 229.043.910 đồng và giá trị hao mòn lũy kế là 47.799.38 đồng.

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tại ngày 30/06/2017, tài sản cố định vô hình đang quản lý và sử dụng của công ty là phần mềm kế toán có nguyên giá là 52.638.000 đồng và giá trị hao mòn lũy kế là 29.243.340 đồng.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>30/06/2017</u>	<u>08/09/2016</u>
	VND	VND
Dự án Khách sạn Biển Đông Phương ^[*]	339.604.536.753	68.128.374.424
	<u><u>339.604.536.753</u></u>	<u><u>68.128.374.424</u></u>

[*] 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. Phần khách sạn biển dự kiến thời gian hoàn thành và đưa vào sử dụng vào cuối năm 2017.

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2017		08/09/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn BRG	-	-	15.000.000	15.000.000
Starwood Development Consulting Services PTE.,Ltd	-	-	136.484.370	136.484.370
Công ty TNHH APAVE Châu Á - Thái Bình Dương	505.130.616	505.130.616	-	-
Công ty Cổ Phần Kỹ thuật Cơ điện INO	1.765.146.814	1.765.146.814	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	678.427.828	678.427.828	138.790.274	138.790.274
	2.948.705.258	2.948.705.258	290.274.644	290.274.644

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Nhà thầu - GTGT	-	93.742.272	686.622.198	777.666.838	-	2.697.632				
Thuế Nhà thầu - TNDN	-	89.055.158	699.644.115	786.136.523	-	2.562.750				
Thuế thu nhập cá nhân	-	93.649.828	2.454.403.132	2.103.369.917	-	444.683.043				
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	111.855.007	111.855.007	-	-				
	-	276.447.258	3.952.524.452	3.779.028.285	-	449.943.425				

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

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2017	08/09/2016
	VND	VND
Chi phí Tư vấn dự án và quản lý dự án	2.230.506.000	2.974.008.000
Trích trước chi phí xây lắp hoàn thành	25.345.178.287	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	18.388.733.894	-
- Công ty TNHH Xây dựng Tân Việt Tín	4.788.061.840	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng GDC Hà Nội	2.168.382.553	-
Chi phí lãi vay phải trả	959.015.464	-
Chi phí tư vấn thiết kế	554.719.935	-
Chi phí phải trả khác	305.701.426	138.366.666
	29.395.121.112	3.112.374.666

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2017	08/09/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	22.446.480	5.567.200
Bảo hiểm xã hội	-	72.373.600
Bảo hiểm y tế	-	14.704.201
Bảo hiểm thất nghiệp	-	5.567.200
Các khoản phải trả, phải nộp khác	315.887.979	377.620
- Phụ cấp hưu trí	31.892.000	-
- Phải trả, phải nộp khác	283.995.979	377.620
	338.334.459	98.589.821
b) Dài hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	93.000.000.000	80.000.000.000
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh [*]	93.000.000.000	80.000.000.000
	93.000.000.000	80.000.000.000

[*] Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 31 tháng 05 năm 2014, 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 MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến 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 VND. 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) góp vốn bằng quyền sử dụng khu đất và các chi phí đầu tư vào Dự án tương ứng với số tiền 167 tỷ VND và Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến góp một phần chi phí phát triển dự án tương ứng với số tiền 251 tỷ VND, lợi nhuận được phân chia cho các bên tương ứng với tỷ lệ 40% và 60%. Tiến độ góp vốn sẽ được hai bên thỏa thuận theo từng lần cụ thể.

15. VAY DÀI HẠN

	08/09/2016		30/06/2017			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	VND -	VND -	VND 792.614.959.803	VND -	VND 792.614.959.803	VND 792.614.959.803
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-	-	-	-	792.614.959.803	792.614.959.803

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Hình thức đảm bảo	30/06/2017	08/09/2016
VND	Thả nổi	2029	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	VND 792.614.959.803	VND -
VND				VND 792.614.959.803	VND -
Tổng số dư vay dài hạn				VND 792.614.959.803	VND -
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				792.614.959.803	-



16. 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	115.228.037.480	-	(12.425.409.266)	102.802.628.214
Tăng vốn trong kỳ trước	129.105.934.520	-	-	129.105.934.520
Lãi trong kỳ trước	-	-	181.919.160	181.919.160
Số dư cuối kỳ trước	244.333.972.000	-	(12.243.490.106)	232.090.481.894
Số dư tại ngày 08/09/2016	250.000.000.000	3.465.199.480	(12.243.490.106)	241.221.709.374
Lỗ trong năm nay	-	-	(337.250.131)	(337.250.131)
Số dư tại ngày 30/06/2017	250.000.000.000	3.465.199.480	(12.580.740.237)	240.884.459.243

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2017	Tỷ lệ	08/09/2016	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vietnam Property.,Ltd	244.333.980.000	97,73%	244.333.980.000	97,73%
Công ty TNHH MTV 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%
Cộng	250.000.000.000	100%	250.000.000.000	100%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017
	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	250.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	250.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	250.000.000.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2017	08/09/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	25.000.000	25.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	25.000.000	25.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25.000.000	25.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	25.000.000	25.000.000

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

17. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	<u>30/06/2017</u>	<u>08/09/2016</u>
USD	1.132,08	727.265,10

18. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017</u>	<u>Từ 01/07/2016 đến 07/09/2016</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	637.643.758	251.091.491
Lãi chênh lệch tỷ giá thực hiện trong năm	188.243.260	135.979.220
	<u>825.887.018</u>	<u>387.070.711</u>

19. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017</u>	<u>Từ 01/07/2016 đến 07/09/2016</u>
	VND	VND
Chi phí thuê đất	1.002.595.205	205.151.494
Thuế sử dụng đất	93.575.764	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	65.236.060	-
	<u>1.161.407.029</u>	<u>205.151.494</u>

20. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017</u>	<u>Từ 01/07/2016 đến 07/09/2016</u>
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(337.250.131)	181.919.160
Thu nhập chịu thuế TNDN	(337.250.131)	(181.919.160)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuế suất 20%)	<u>-</u>	<u>-</u>

21. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	<u>Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017</u>	<u>Từ 01/07/2016 đến 07/09/2016</u>
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(337.250.131)	181.919.160
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(337.250.131)	181.919.160
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	25.000.000	25.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>(13)</u>	<u>7</u>

22. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017	Từ 01/07/2016 đến 07/09/2016
	VND	VND
Thuế, phí và lệ phí	1.096.170.969	205.151.494
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.700.373.565	11.884.086.695
	48.796.544.534	12.089.238.189

23. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	30/06/2017		08/09/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản trong đương tiền	2.538.178.303	-	114.446.248.867	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.635.267.122	-	589.775.002	-
	6.173.445.425	-	115.036.023.869	-

	Giá trị sổ kế toán	
	30/06/2017	08/09/2016
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	792.614.959.803	-
Phải trả người bán, phải trả khác	96.287.039.717	80.388.864.465
Chi phí phải trả	29.395.121.112	3.112.374.666
	918.297.120.632	83.501.239.131

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc 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 có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.538.178.303	-	-	2.538.178.303
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.635.267.122	-	-	3.635.267.122
Cộng	6.173.445.425	-	-	6.173.445.425
Tại ngày 08/09/2016				
Tiền và các khoản tương đương tiền	114.446.248.867	-	-	114.446.248.867
Phải thu khách hàng, phải thu khác	589.775.002	-	-	589.775.002
Cộng	115.036.023.869	-	-	115.036.023.869

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

3100
CC
BÁCH NH
NG K.
AA
T.M

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2017				
Vay và nợ	-	-	792.614.959.803	792.614.959.803
Phải trả người bán, phải trả khác	3.287.039.717	-	93.000.000.000	96.287.039.717
Chi phí phải trả	29.395.121.112	-	-	29.395.121.112
	32.682.160.829	-	885.614.959.803	918.297.120.632
Tại ngày 08/09/2016				
Phải trả người bán, phải trả khác	388.864.465	-	80.000.000.000	80.388.864.465
Chi phí phải trả	3.112.374.666	-	-	3.112.374.666
	3.501.239.131	-	80.000.000.000	83.501.239.131

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

24. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo biên bản thanh lý Hợp đồng ngày 05/09/2017 giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến, 2 bên đồng ý chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 31/05/2014 và Công ty đồng ý hoàn trả lại cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến toàn bộ số tiền đã góp tới thời điểm thanh lý.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

25. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Công ty đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng để kinh doanh dịch vụ khách sạn, trung tâm hội nghị, nhà hàng tiêu chuẩn 5 sao và các công trình phụ trợ khác. Đồng thời, toàn bộ hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

26. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

	Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017	Từ 01/07/2016 đến 07/09/2016
	VND	VND
Thu nhập của Ban Giám đốc và HĐQT	615.092.119	-




27. SỐ LIỆU SO SÁNH


Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2016 đến ngày 07/09/2016 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

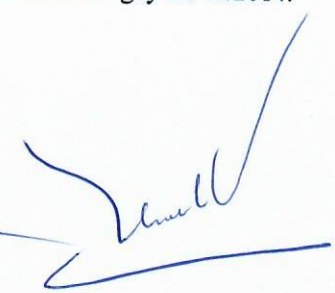
Số liệu so sánh từ ngày 01/07/2016 đến ngày 07/09/2016 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng được trình bày không nhằm mục đích so sánh với kỳ kế toán này mà nhằm tuân thủ hướng dẫn về lập và trình bày Báo cáo tài chính của TT200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.




Nguyễn Hùng Anh
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 09 năm 2017


Ngô Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng


Nguyễn Thùy Linh
Người lập biểu

