

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY TNHH BIỆT THỰ VÀ KHÁCH SẠN BIỂN ĐÔNG PHƯƠNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2016 đến ngày 07/09/2016
(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 - 21
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 - 21



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH 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 kỳ kế toán từ ngày 01/07/2016 đến ngày 07/09/2016.

CÔNG TY

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, điều chỉnh lần 02 ngày 22 tháng 09 năm 2015.

Dự án đầu tư của Công ty: “Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương” được xây dựng trên đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng với tổng vốn đầu tư của dự án là 888,9 tỷ đồng (tương đương khoảng 55,6 triệu USD).

Trụ sở chính của Công ty tại: Đường Trường Sa, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Thành viên trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Chong Jin Fatt Chủ tịch

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ 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)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hăng 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 kỳ. 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;
- 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.

Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương

Địa chỉ: Đường Trường Sa, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng

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 07/09/2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2016 đến ngày 07/09/2016, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Hùng Anh

Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 03 tháng 02 năm 2017

Số: ...81.../2017/BC.KTTC-AASC.KT5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương được lập ngày 03 tháng 02 năm 2017, từ trang 06 đến trang 21, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 07 tháng 09 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2016 đến ngày 07/09/2016 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương tại ngày 07 tháng 09 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2016 đến ngày 07/09/2016, 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 chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0063-2013-002-1

Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2017

Hoàng Thúy Nga

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0762-2013-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 07 tháng 09 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	07/09/2016	01/07/2016
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		207.877.630.384	89.541.878.600
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	114.446.248.867	10.906.676.309
111	1. Tiền		24.206.248.867	10.906.676.309
112	2. Các khoản tương đương tiền		90.240.000.000	-
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		38.895.669.245	24.875.577.366
132	1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	4	38.305.894.243	24.672.769.456
136	2. Phải thu ngắn hạn khác	5	589.775.002	202.807.910
140	III. Hàng tồn kho	6	48.937.140.048	48.915.305.851
141	1. Hàng tồn kho		48.937.140.048	48.915.305.851
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		5.598.572.224	4.844.319.074
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	7	335.249.203	140.820.550
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.263.323.021	4.703.498.524
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		117.246.107.879	108.857.666.852
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	137.212.500
216	1. Phải thu dài hạn khác	5	-	137.212.500
220	II. Tài sản cố định		207.487.361	214.977.023
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	169.471.031	174.036.359
222	- Nguyên giá		192.408.455	192.408.455
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(22.937.424)	(18.372.096)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	38.016.330	40.940.664
228	- Nguyên giá		52.638.000	52.638.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(14.621.670)	(11.697.336)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	10	68.128.374.424	59.376.169.451
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		68.128.374.424	59.376.169.451
260	IV. Tài sản dài hạn khác		48.910.246.094	49.129.307.878
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	7	48.910.246.094	49.129.307.878
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		325.123.738.263	198.399.545.452

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 07 tháng 09 năm 2016

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	07/09/2016	01/07/2016
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		93.033.256.369	95.596.917.238
310	I. Nợ ngắn hạn		13.033.256.369	15.596.917.238
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	290.274.644	4.992.302.481
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	276.447.258	1.209.918.752
314	3. Phải trả người lao động		124.342.500	325.996.339
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	3.102.374.666	91.990.165
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	14	9.239.817.301	8.976.709.501
330	II. Nợ dài hạn		80.000.000.000	80.000.000.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	14	80.000.000.000	80.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		232.090.481.894	102.802.628.214
410	I. Vốn chủ sở hữu	15	232.090.481.894	102.802.628.214
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		244.333.972.000	115.228.037.480
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(12.243.490.106)	(12.425.409.266)
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		<i>(12.425.409.266)</i>	<i>(12.425.409.266)</i>
421b	<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>		<i>181.919.160</i>	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		325.123.738.263	198.399.545.452



Nguyễn Hùng Anh
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 03 tháng 02 năm 2017

Ngô Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Ngô Thị Ngọc Ánh
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2016 đến ngày 07/09/2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/07/2016	Từ 01/07/2015
			đến 07/09/2016	đến 07/09/2015
			VND	VND
21	1. Doanh thu hoạt động tài chính	17	387.070.711	41.888.069
22	2. Chi phí tài chính		57	9.233.595
26	3. Chi phí quản lý doanh nghiệp	18	205.151.494	282.764.441
30	4. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		181.919.160	(250.109.967)
50	5. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		181.919.160	(250.109.967)
51	6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	19	-	-
60	7. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		181.919.160	(250.109.967)



Nguyễn Hùng Anh
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 03 tháng 02 năm 2017

Ngô Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng


Ngô Thị Ngọc Ánh
Người lập biểu


TY
HỮU HẠ
M T O
SC
M - TV

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2016 đến ngày 07/09/2016
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/07/2016	Từ 01/07/2015
			đến 07/09/2016	đến 07/09/2015
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		181.919.160	(250.109.967)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(243.601.829)	(41.888.069)
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		7.489.662	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(251.091.491)	(41.888.069)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(61.682.669)	(291.998.036)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(809.579.089)	(187.332.281)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(21.834.197)	-
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		2.138.366.968	(4.685.934.672)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		24.633.131	(101.579.374)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.269.904.144	(5.266.844.363)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(27.087.357.597)	(100.749.580)
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		251.091.491	41.888.069
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(26.836.266.106)	(58.861.511)
	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	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		129.105.934.520	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		103.539.572.558	(5.325.705.874)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		10.906.676.309	19.302.716.627
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	114.446.248.867	13.977.010.753


Nguyễn Hùng Anh
Phó Tổng Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 03 tháng 02 năm 2017


Ngô Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng


Ngô Thị Ngọc Ánh
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2016 đến ngày 07/09/2016

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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, điều chỉnh lần 02 ngày 22 tháng 09 năm 2015.

Dự án đầu tư của Công ty: “Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương” được xây dựng trên đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.

Trụ sở chính của Công ty tại: Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.

Vốn điều lệ của Công ty là: 244.333.980.000 VND.

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

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 kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong kỳ, Công ty đang tiến hành triển khai xây dựng dự án: “Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương”. Do vậy, công ty đang trong giai đoạn tập hợp chi phí đầu tư mà chưa có 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.

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 đã được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính.

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. 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 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.4. 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.

2.5. Các khoản nợ phải thu

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

2.6. 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 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.



2.7. 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 |

2.8. 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 có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

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 thông báo từ 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.

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. 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 và các khoản phải trả khác 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 năm 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.

2.12. Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

2.13. Doanh thu

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.

2.14. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, 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.

2.15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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 kế toán hiện hành.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	07/09/2016	01/07/2016
	VND	VND
Tiền mặt	8.294.637	5.594.718
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24.197.954.230	10.901.081.591
Các khoản tương đương tiền	90.240.000.000	-
	114.446.248.867	10.906.676.309

Tại ngày 07/09/2016, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 02 tháng có giá trị 90.240.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng với lãi suất từ 5,4 %/năm đến 5,5%/năm.

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	07/09/2016		01/07/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc Hòa Bình	32.543.990.250	-	19.543.290.750	-
Trả trước cho người bán khác	5.761.903.993	-	5.129.478.706	-
	38.305.894.243	-	24.672.769.456	-

5. PHẢI THU KHÁC

	07/09/2016		01/07/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu người lao động	126.000.000	-	40.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	137.212.500	-	-	-
Tiền điện phải thu Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc Hòa Bình	326.562.502	-	161.231.656	-
Các khoản phải thu khác	-	-	1.576.254	-
	589.775.002	-	202.807.910	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	-	-	137.212.500	-
	-	-	137.212.500	-

6. HÀNG TỒN KHO

	07/09/2016		01/07/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^[*]	34.890.086.695	-	34.868.252.498	-
Hàng hoá ^[**]	14.047.053.353	-	14.047.053.353	-
	48.937.140.048	-	48.915.305.851	-

[*] Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là các chi phí của dự án và chi phí thuê đất sử dụng cho việc xây dựng biệt thự để bán bao gồm 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 tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng. Khoản chi phí này sẽ được phân bổ vào giá vốn khi biệt thự được bán.

[**] 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 để tặng phí Gia nhập cho khách hàng mua biệt thự. Giá trị thẻ Golf sẽ được phân bổ vào giá vốn khi biệt thự được bán.



7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	07/09/2016	01/07/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí thuê Văn phòng	284.287.500	-
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	40.391.396	54.326.562
- Các khoản khác	10.570.307	86.493.988
	335.249.203	140.820.550
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	206.599.448	220.509.738
- Chi phí tiền thuê đất ^[*]	48.703.646.646	48.908.798.140
	48.910.246.094	49.129.307.878

[*] 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

	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	192.408.455	192.408.455
Số dư cuối kỳ	192.408.455	192.408.455
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	18.372.096	18.372.096
- Khấu hao trong kỳ	4.565.328	4.565.328
Số dư cuối kỳ	22.937.424	22.937.424
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	174.036.359	174.036.359
Tại ngày cuối kỳ	169.471.031	169.471.031

0011
 CÔNG
 CH NHIỆ
 NG KIẾ
 AA
 KIỂM

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm kế toán	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	52.638.000	52.638.000
Số dư cuối kỳ	52.638.000	52.638.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	11.697.336	11.697.336
- Khấu hao trong kỳ	2.924.334	2.924.334
Số dư cuối kỳ	14.621.670	14.621.670
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	40.940.664	40.940.664
Tại ngày cuối kỳ	38.016.330	38.016.330

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	07/09/2016	01/07/2016
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	68.128.374.424	59.376.169.451
- Dự án Khách sạn Biển Đông Phương ^[*]	68.128.374.424	59.376.169.451
	68.128.374.424	59.376.169.451

[*] Dự án Khách sạn Biển Đông Phương được xây dựng trên khu đất 8,38 ha 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. Thời gian dự kiến hoàn thành dự án đưa vào sử dụng hết năm 2017.

US-
 TY
 HUU HA
 TOÁN
 C
 P. HA

10/11/2016

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	07/09/2016		01/07/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Starwood Development Consulting Services PTE.,Ltd	136.484.370	136.484.370	4.513.690.000	4.513.690.000
Phải trả cho các đối tượng khác	153.790.274	153.790.274	478.612.481	478.612.481
	290.274.644	290.274.644	4.992.302.481	4.992.302.481

12. 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 Nhà thầu - GI/GT	-	563.958.791	93.742.272	563.958.791	-	93.742.272
Thuế Nhà thầu - TNDN	-	535.760.850	89.055.158	535.760.850	-	89.055.158
Thuế thu nhập cá nhân	-	110.199.111	93.649.828	110.199.111	-	93.649.828
	-	1.209.918.752	276.447.258	1.209.918.752	-	276.447.258

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

	07/09/2016	01/07/2016
	VND	VND
Chi phí Tư vấn dự án	2.974.008.000	-
Chi phí phải trả khác	128.366.666	91.990.165
	3.102.374.666	91.990.165

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	07/09/2016	01/07/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	5.567.200	6.146.000
Bảo hiểm xã hội	72.373.600	48.105.200
Bảo hiểm y tế	14.704.201	8.325.901
Bảo hiểm thất nghiệp	5.567.200	3.700.400
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.141.605.100	8.910.432.000
- <i>Vốn góp các thành viên trước thời điểm cổ phần ^[*]</i>	9.141.227.480	8.910.432.000
- <i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	377.620	-
	9.239.817.301	8.976.709.501
b) Dài hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	80.000.000.000	80.000.000.000
- <i>Hợp đồng hợp tác kinh doanh ^[**]</i>	80.000.000.000	80.000.000.000
	80.000.000.000	80.000.000.000

^[*] Đây là khoản vốn góp của các cổ đông trước thời điểm chính thức chuyển đổi sang Công ty Cổ phần.

^[**] Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 31 tháng 05 năm 2014, giữa Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương và Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến, Hai bên cùng 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 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 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.

310
 TRÁCH
 HẢI
 HOA

M.S.D.N - 010
 TRÁCH
 HÃNG
 A
 HOAN KIẾ

11/09/2016

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	104.008.037.480	(11.026.396.887)	92.981.640.593
Lỗ trong kỳ trước	-	(250.109.967)	(250.109.967)
Số dư cuối kỳ trước	104.008.037.480	(11.276.506.854)	92.731.530.626
Số dư đầu năm nay	115.228.037.480	(12.425.409.266)	102.802.628.214
Tăng vốn trong kỳ	129.105.934.520	-	129.105.934.520
Lãi trong kỳ này	-	181.919.160	181.919.160
Số dư cuối kỳ này	244.333.972.000	(12.243.490.106)	232.090.481.894

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	07/09/2016	Tỷ lệ	01/07/2016	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vietnam Property.,Ltd	244.333.972.000	100,00%	115.228.037.480	100,00%
Cộng	244.333.972.000	100%	115.228.037.480	100%

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

	Từ 01/07/2016 đến 07/09/2016	Từ 01/07/2015 đến 07/09/2015
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	244.333.972.000	104.008.037.480
- Vốn góp đầu năm	115.228.037.480	104.008.037.480
- Vốn góp tăng trong kỳ	129.105.934.520	-
- Vốn góp cuối kỳ	244.333.972.000	104.008.037.480

16. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	07/09/2016	01/07/2016
USD	727.265,1	571,51

17. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/07/2016 đến 07/09/2016	Từ 01/07/2015 đến 07/09/2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	251.091.491	41.888.069
Lãi chênh lệch tỷ giá	135.979.220	-
Cộng	387.070.711	41.888.069

18. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/07/2016 đến 07/09/2016	Từ 01/07/2015 đến 07/09/2015
	VND	VND
Chi phí thuê đất	205.151.494	205.151.494
Chi phí khác bằng tiền	-	77.612.947
	205.151.494	282.764.441

19. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/07/2016 đến 07/09/2016	Từ 01/07/2015 đến 07/09/2015
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	181.919.160	(250.109.967)
Chuyển lỗ các năm trước	(181.919.160)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Thuế TNDN phải nộp tại 01/07/2016	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	-	-

20. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 08/09/2016, Công ty được chuyển đổi hình thức doanh nghiệp sang Công ty Cổ phần theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 08/09/2016.

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

21. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2016 đã được Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ - Chi nhánh Đà Nẵng kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính do Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2015 đến ngày 07/09/2015.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu kỳ này, Khoản mục Hàng tồn kho và Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được phân loại theo chi phí tập hợp của từng hạng mục công trình và khoản mục Phải trả ngắn hạn khác và vốn góp của chủ sở hữu được phân loại theo đối tượng góp vốn:

	Mã số	Phân loại lại	Đã trình bày trên báo
		VND	cáo năm trước VND
Bảng Cân đối kế toán			
Hàng tồn kho	141	48.915.305.851	37.053.053.353
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	59.376.169.451	71.238.421.949
Phải trả ngắn hạn khác	319	8.976.709.501	66.277.501
Vốn góp của chủ sở hữu	411	115.228.037.480	124.138.469.480



Nguyễn Hùng Anh
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 03 tháng 02 năm 2017

Ngô Thị Ngọc Ánh

Kế toán trưởng kiêm người lập biểu

