

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2017
(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 - 30
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 30



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 kỳ kế toán từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2017.

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

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

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

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

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

Ông Đào Nguyên Đăng	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 07 tháng 11 năm 2017, trước đó là Thành viên Hội đồng Quản trị)
Ông Chong Jin Fatt	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 07 tháng 11 năm 2017)
Ông Nguyễn Quốc Trị	Phó Chủ tịch	
Ông Trần Trung Tuấn	Thành viên	
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 kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Christophe Jean Francois Lajus	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 07 tháng 11 năm 2017)
Ông Nguyễn Quốc Trị	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 07 tháng 11 năm 2017)
Ông Nguyễn Hùng Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Vũ Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 07 tháng 11 năm 2017)

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 Đỗ Hải Minh	Thành viên	
Bà Vũ Thị Phương Hoa	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 25 tháng 08 năm 2017)
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 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 số 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 31/12/2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ kết thúc ngày 31/12/2017, 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 Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và 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 30 tháng 03 năm 2018

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 kèm theo của Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương được lập ngày 30 tháng 03 năm 2018, từ trang 06 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2017 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như Công ty đã trình bày tại Thuyết minh số 34, Công ty thực hiện chuyển đổi kỳ kế toán năm từ ngày 01/07 đến ngày 30/06 sang kỳ kế toán năm theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Năm tài chính đầu tiên kể từ ngày bắt đầu chuyển đổi của Công ty từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2017. Do đó số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng có thể không so sánh được với số liệu của kỳ hiện tại.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến chấp nhận toàn phần của chúng tôi.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Đỗ Thị Ngọc Dung
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0659-2018-002-1
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2018

Đình Văn Giao
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 3286-2015-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017 VND	01/07/2017 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		948.014.828.198	762.438.502.490
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	20.162.663.230	2.538.178.303
111	1. Tiền		20.162.663.230	2.538.178.303
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		494.965.783.126	628.704.705.613
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	8.047.380.278	-
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	483.452.866.860	625.069.438.491
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	3.465.535.988	3.635.267.122
140	III. Hàng tồn kho	7	315.183.182.970	96.572.277.553
141	1. Hàng tồn kho		315.183.182.970	96.572.277.553
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		117.703.198.872	34.623.341.021
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	4.915.204.842	390.195.689
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		112.787.994.030	34.233.145.332
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.126.031.165.896	398.921.202.197
220	I. Tài sản cố định		176.064.304	204.639.202
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	161.442.646	181.244.542
222	- Nguyên giá		229.043.910	229.043.910
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(67.601.264)	(47.799.368)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	14.621.658	23.394.660
228	- Nguyên giá		52.638.000	52.638.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(38.016.342)	(29.243.340)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		985.179.190.211	339.604.536.753
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	985.179.190.211	339.604.536.753
260	III. Tài sản dài hạn khác		140.675.911.381	59.112.026.242
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	8	140.675.911.381	59.112.026.242
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.074.045.994.094	1.161.359.704.687

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017 VND	01/07/2017 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.832.639.339.790	920.475.245.444
310	I. Nợ ngắn hạn		275.583.596.591	34.860.285.641
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	148.653.426.937	2.948.705.258
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	4.057.690.785	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	697.313.602	449.943.425
314	4. Phải trả người lao động		4.108.451.505	1.728.181.387
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	15.731.935.594	29.395.121.112
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	102.334.778.168	338.334.459
330	II. Nợ dài hạn		1.557.055.743.199	885.614.959.803
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	454.170.534.820	93.000.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	1.102.885.208.379	792.614.959.803
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		241.406.654.304	240.884.459.243
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	241.406.654.304	240.884.459.243
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		(12.058.545.176)	(12.580.740.237)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(12.580.740.237)	(12.243.490.106)
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		522.195.061	(337.250.131)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.074.045.994.094	1.161.359.704.687



Nguyễn Hùng Anh
 Phó Tổng Giám đốc
 Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2018

Ngô Thị Ngọc Ánh
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Linh
 Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017	Từ 08/09/2016 đến 30/06/2016
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	19.158.034.311	-
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		19.158.034.311	-
11	3. Giá vốn hàng bán	21	12.894.033.210	-
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp		6.264.001.101	-
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	149.229.180	825.887.018
22	6. Chi phí tài chính	23	47.933.443	1.730.122
25	7. Chi phí bán hàng	24	307.898.690	-
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.539.960.826	1.161.407.029
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		517.437.322	(337.250.133)
31	10. Thu nhập khác		4.757.739	2
40	11. Lợi nhuận khác		4.757.739	2
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		522.195.061	(337.250.131)
51	13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	-	-
60	14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>522.195.061</u>	<u>(337.250.131)</u>
70	15. Lợi cơ bản trên cổ phiếu	27	21	(13)



Nguyễn Hưng Anh
 Phó Tổng Giám đốc
 Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2018

Ngô Thị Ngọc Ánh
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Linh
 Người lập biểu

S-C-1
Y
DU HẠN
TOÁN
C
TP. HẢI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/07/2017	Từ 08/09/2016
			đến 31/12/2017	đến 30/06/2017
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		522.195.061	(337.250.131)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		5.305.671.372	(598.109.193)
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		5.447.639.215	39.483.614
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		2.506.631	50.951
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(144.474.474)	(637.643.758)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		5.827.866.433	(935.359.324)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(65.388.947.446)	(32.015.314.431)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(218.610.905.417)	(47.635.137.505)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		56.974.031.018	15.184.414.452
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(86.088.894.292)	(10.256.726.634)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh (*)		462.820.534.820	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		155.533.685.116	(75.658.123.442)
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		(448.321.416.608)	(829.502.499.732)
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		144.474.474	637.643.758
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(448.176.942.134)	(828.864.855.974)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		310.270.248.576	792.614.959.803
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		310.270.248.576	792.614.959.803

(*) Tiền thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh (xem chi tiết tại Thuyết minh số 16).

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		17.626.991.558	(111.908.019.613)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		2.538.178.303	114.446.248.867
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(2.506.631)	(50.951)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>20.162.663.230</u>	<u>2.538.178.303</u>



Nguyễn Hùng Anh
 Phó Tổng Giám đốc
 Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2018

Ngô Thị Ngọc Ánh
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Linh
 Người lập biểu

0100
 CÔNG TÁC
 KẾ TÍNH
 AA
 KIỂM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2017

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

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký kinh doanh là: 250.000.000.000 VND (Hai trăm năm mươi tỷ đồng chẵn).

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

Ngành nghề kinh doanh

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

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán 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 dự kiến là 3.665.785.430.000 VND. Kể từ ngày 28/10/2017, Công ty bàn giao Khách sạn và các công trình phụ trợ của Khách sạn Sheraton Đà Nẵng cho đơn vị vận hành Khách sạn Sheraton để đưa vào huấn luyện, khai thác và sử dụng phục vụ Hội nghị APEC 2017 trong tháng 11/2017 theo yêu cầu của Chính phủ. Từ ngày 01/12/2017, các nhà thầu tiếp tục thi công và hoàn thiện các công việc còn lại của dự án. Ngày 25/01/2018, Khách sạn chính thức khai trương đi vào hoạt động, mở cửa đón khách. Khu biệt thự 3,13 ha trong tổng thể Dự án đã cơ bản hoàn thành và dự kiến mở bán trong năm 2018.

Tổng vốn đầu tư ban đầu của dự án đã được phê duyệt là: 888.958.972.000 VND (tương đương 55.559.936 USD), tính đến thời điểm 31/12/2017 tổng mức đầu tư theo dự kiến là 3.665.785.430.000 VND. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đang lập hồ sơ xin phê duyệt việc thay đổi tổng mức đầu tư dự án nêu trên.

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

Từ ngày 01/07/2017, Công ty thực hiện chuyển đổi kỳ kế toán năm theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Năm tài chính đầu tiên kể từ ngày bắt đầu chuyển đổi của Công ty là từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2017.

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính 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 năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.5. Tiền

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

2.6. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính 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.

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

2.8. Tài sản cố định

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

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

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

2.10. 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 kế 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 kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với

khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

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

2.15. 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 cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.17. Giá vốn hàng bán

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

2.18. 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 kỳ, 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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán 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

	31/12/2017	01/07/2017
	VND	VND
Tiền mặt	61.969.103	442.953.426
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.100.694.127	2.095.224.877
	20.162.663.230	2.538.178.303

4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2017	01/07/2017
	VND	VND
- Tiểu ban Vật chất và Hậu cần APEC 2017	6.006.270.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn BRG	2.016.257.397	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	24.852.881	-
	8.047.380.278	-

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/07/2017	
	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	-	-	35.111.040.660	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Bảo Thạch	31.579.188.397	-	34.080.000.000	-
- Công ty Cổ phần Eurowindow	22.099.671.673	-	23.870.700.400	-
- Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Liên Minh	66.883.723.604	-	55.045.319.377	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	287.547.173.205	-	354.895.519.492	-
- Trả trước cho người bán khác	75.343.109.981	-	122.066.858.562	-
	483.452.866.860	-	625.069.438.491	-

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2017		01/07/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	2.456.970.734	-	3.461.110.241	-
Ký cược, ký quỹ	207.058.800	-	173.332.000	-
Phải thu khác	801.506.454	-	824.881	-
- Tiền điện phải thu nhà thầu	233.476.454	-	-	-
- Phải thu Công ty TNHH Khu Du Lịch Biển VinaCapital Đà Nẵng	568.000.000	-	-	-
- Các khoản phải thu khác	30.000	-	824.881	-
	3.465.535.988	-	3.635.267.122	-

7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/07/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.826.161.445	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	48.912.386.757	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^[1]	250.397.581.415	-	82.525.224.200	-
Hàng hoá ^[2]	14.047.053.353	-	14.047.053.353	-
	315.183.182.970	-	96.572.277.553	-

^[1] Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là các chi phí liên quan tới xây dựng biệt thự bao gồm chi phí xây dựng, tiền thuê đất cho phần diện tích sử dụng để xây dựng khu biệt thự 3,13 ha trong tổng thể Dự án biệt thự và khách sạn tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng. Dự án dự kiến hoàn thành trong năm 2018.

^[2] 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, thể 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 kỳ kế toán từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2017 của công ty. Giá trị thẻ Golf sẽ được phân bổ vào giá vốn khi biệt thự được bán.

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2017	01/07/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí thuê văn phòng	164.060.000	139.472.333
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.194.583.670	74.484.478
- Chi phí bản quyền phần mềm	366.949.510	-
- Các khoản khác	189.611.662	176.238.878
	4.915.204.842	390.195.689
b) Dài hạn		
- Chi phí trước khai trương khách sạn ^[1]	33.135.291.673	10.876.919.919
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	59.497.680.052	416.479.125
- Chi phí bản quyền phần mềm	734.717.333	-
- Chi phí tiền thuê đất ^[2]	47.092.214.749	47.701.051.441
- Các khoản khác	216.007.574	117.575.757
	140.675.911.381	59.112.026.242

^[1] 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.

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tại ngày 31/12/2017, 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 VND, giá trị khấu hao trong kỳ là 19.801.896 VND và giá trị hao mòn lũy kế là 67.601.264 VND.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tại ngày 31/12/2017, 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 VND, giá trị khấu hao trong kỳ là 8.773.002 VND và giá trị hao mòn lũy kế là 38.016.342 VND.

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2017	01/07/2017
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	960.190.342.160	339.604.536.753
- Dự án Khách sạn Biển Đông Phương ^[1]	960.190.342.160	339.604.536.753
Mua sắm tài sản cố định	24.988.848.051	-
- Tài sản cố định phục vụ cho Dự án Khách sạn Biển Đông Phương ^[2]	24.988.848.051	-
	985.179.190.211	339.604.536.753

^[1] 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. Đến ngày 25/01/2018, Dự án Khách sạn Biển Đông Phương đã bàn giao đưa vào sử dụng với tổng giá trị tạm tính là 2.157 tỷ đồng.

^[2] Tài sản cố định phục vụ cho Dự án Khách sạn Biển Đông Phương là các trang, thiết bị phục vụ cho khách sạn đang chờ lắp đặt.



12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	31/12/2017		01/07/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH APAVE Châu Á - Thái Bình Dương	886.839.002	886.839.002	505.130.616	505.130.616
- Công ty Cổ Phần Kỹ thuật Cơ điện INO	303.914.565	303.914.565	1.765.146.814	1.765.146.814
- Hitachi Aqua-tech Engineering Pte Ltd.	15.823.785.339	15.823.785.339	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	17.785.180.755	17.785.180.755	-	-
- Công ty TNHH Công Nghiệp và Thương Mại Q	27.601.939.379	27.601.939.379	-	-
- Phải trả cho các đối tượng khác	86.251.767.897	86.251.767.897	678.427.828	678.427.828
	148.653.426.937	148.653.426.937	2.948.705.258	2.948.705.258

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu 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	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	948.161.244	948.161.244	948.161.244	-	-	-	-	-
Thuế nhà thầu - GTGT	-	2.697.632	304.759.059	276.004.627	276.004.627	-	-	-	31.452.064	31.452.064
Thuế nhà thầu - TNDN	-	2.562.750	398.776.168	371.459.458	371.459.458	-	-	-	29.879.460	29.879.460
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	31.962.362	31.962.362	31.962.362	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	444.683.043	3.865.951.157	3.674.652.122	3.674.652.122	-	-	-	635.982.078	635.982.078
	-	449.943.425	5.549.609.990	5.302.239.813	5.302.239.813	-	-	-	697.313.602	697.313.602

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.

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/07/2017
	VND	VND
- PerkinElmer Group	3.925.152.000	-
- Người mua trả tiền trước khác	132.538.785	-
	4.057.690.785	-

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/07/2017
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	7.793.243.042	959.015.464
- Chi phí tư vấn dự án và quản lý dự án	-	2.230.506.000
- Trích trước chi phí xây lắp hoàn thành	-	25.345.178.287
- Chi phí tư vấn thiết kế	554.719.935	554.719.935
- Chi phí thi công hệ sàn Platform	1.680.730.909	-
- Chi phí khấu hao ^[*]	5.419.064.317	-
- Chi phí phải trả khác	284.177.391	305.701.426
	15.731.935.594	29.395.121.112

^[*] Từ ngày 28/10/2017 đến ngày 30/11/2017, Công ty bàn giao Khách sạn và các công trình phụ trợ của Khách sạn Sheraton Đà Nẵng cho đơn vị vận hành Khách sạn Sheraton để đưa vào huấn luyện, khai thác và sử dụng phục vụ Hội nghị APEC 2017 trong tháng 11/2017 theo yêu cầu của Chính phủ. Do đó, Công ty thực hiện trích trước chi phí khấu hao đối với toàn bộ hệ thống khách sạn trong tháng 11/2017 để phù hợp với doanh thu đã ghi nhận.

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2017	01/07/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	126.300.040	22.446.480
Các khoản phải trả, phải nộp khác	102.208.478.128	315.887.979
- Phụ cấp lưu trí	31.542.002	31.892.000
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến ^[1]	101.650.000.000	-
- Starwood hotels and Resorts worldwide	470.720.734	-
- Phải trả, phải nộp khác	56.215.392	283.995.979
	102.334.778.168	338.334.459
b) Dài hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	454.170.534.820	93.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến ^[1]	-	93.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Du Lịch Vương Phát ^[2]	454.170.534.820	-
	454.170.534.820	93.000.000.000
c) Phải trả khác là các bên liên quan	101.650.000.000	93.000.000.000

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

^[1] Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 31/05/2014, 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 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.

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 trong thời hạn 90 ngày kể từ thời điểm thanh lý.

^[2] Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2017/HTĐT/BDP-VP ngày 15/08/2017, Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Vượng Phát thống nhất hợp tác đầu tư để tiến hành xây dựng và kinh doanh dự án khách sạn và biệt thự cao cấp cùng các dịch vụ và tiện ích có liên quan trên khu đất 11,51 ha nằm trên đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng. Tổng vốn đầu tư của dự án là 3.665.785.430.000 VND. Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương góp vốn bằng quyền sử dụng khu đất và các chi phí đầu tư vào Dự án tương ứng với số tiền 2.875.785.000.000 VND, tương đương 78% và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Vượng Phát góp bằng tiền 790.000.000.000 VND, tương đương 22%. Lợi nhuận sau thuế của Dự án và/hoặc phát sinh từ tài sản của Dự án được phân chia cho các bên theo tỷ lệ 80% và 20%. Tiến độ góp vốn sẽ được hai bên thỏa thuận theo từng lần cụ thể căn cứ vào giấy đề nghị góp vốn.

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

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

31001
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KIỂM TRA
AA
KIỂM TRA

17. VAY DÀI HẠN

	01/07/2017		31/12/2017	
	Giá trị	Số cổ khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
	VND	VND	VND	VND
- Vay dài hạn	792.614.959.803	792.614.959.803	310.270.248.576	1.102.885.208.379
	<u>792.614.959.803</u>	<u>792.614.959.803</u>	<u>310.270.248.576</u>	<u>1.102.885.208.379</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>792.614.959.803</u>	<u>792.614.959.803</u>	<u>1.102.885.208.379</u>	<u>1.102.885.208.379</u>

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	31/12/2017	
					VND	VND
Vay dài hạn						
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng	VND	Thả nổi	Năm 2029	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	1.044.685.208.379	792.614.959.803
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến (*)	VND	10%	Năm 2019	Tin chấp	58.200.000.000	-
					<u>1.102.885.208.379</u>	<u>792.614.959.803</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					<u>1.102.885.208.379</u>	<u>792.614.959.803</u>

(*) Thông tin giao dịch vay các bên liên quan xem chi tiết tại Thuyết minh số 33.

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	250.000.000.000	3.465.199.480	(12.243.490.106)	241.221.709.374
Lỗ trong kỳ trước	-	-	(337.250.131)	(337.250.131)
Số dư cuối kỳ trước	<u>250.000.000.000</u>	<u>3.465.199.480</u>	<u>(12.580.740.237)</u>	<u>240.884.459.243</u>
Số dư đầu kỳ này	250.000.000.000	3.465.199.480	(12.580.740.237)	240.884.459.243
Lãi trong kỳ này	-	-	522.195.061	522.195.061
Số dư cuối kỳ này	<u>250.000.000.000</u>	<u>3.465.199.480</u>	<u>(12.058.545.176)</u>	<u>241.406.654.304</u>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2017	Tỷ lệ	01/07/2017	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vietnam Property Limited	-	0,00%	244.333.980.000	97,73%
Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Du lịch Đại An	244.333.980.000	97,73%	-	0,00%
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	<u>250.000.000.000</u>	<u>100%</u>	<u>250.000.000.000</u>	<u>100%</u>

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

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017	Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	250.000.000.000	250.000.000.000
- Vốn góp đầu kỳ	250.000.000.000	250.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	250.000.000.000	250.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2017	01/07/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25.000.000	25.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	25.000.000	25.000.000
- 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.

19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	31/12/2017	01/07/2017
USD	219.844,29	1.128,10

20. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017	Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	19.158.034.311	-
	19.158.034.311	-

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017	Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.894.033.210	-
	12.894.033.210	-

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017	Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	144.474.474	637.643.758
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	4.754.706	188.243.260
	149.229.180	825.887.018

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017	Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	45.426.812	1.679.171
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại ngoại tệ cuối kỳ	2.506.631	50.951
	47.933.443	1.730.122

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017	Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017
	VND	VND
Chi phí nhân công	266.914.590	-
Chi phí khác bằng tiền	40.984.100	-
	307.898.690	-

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017	Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	156.406.205	-
Chi phí nhân công	766.800.843	-
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	2.766.282.203	-
Thuế, phí và lệ phí	664.764.198	1.075.952.484
Chi phí dịch vụ mua ngoài	620.227.023	85.454.545
Chi phí khác bằng tiền	565.480.354	-
	5.539.960.826	1.161.407.029

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017	Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	522.195.061	(337.250.131)
Các khoản điều chỉnh giảm	(522.195.061)	-
- Chuyển lỗ các năm trước	(522.195.061)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	(337.250.131)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	-	-

27. 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:

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017	Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	522.195.061	(337.250.131)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	522.195.061	(337.250.131)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	25.000.000	25.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21	(13)

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017	Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.944.698.499	-
Chi phí nhân công	2.134.974.497	-
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	2.766.282.203	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.419.064.317	-
Thuế, phí và lệ phí	664.764.198	1.075.952.484
Chi phí dịch vụ mua ngoài	165.887.591.578	47.720.592.050
Chi phí khác bằng tiền	6.796.874.649	-
	186.614.249.941	48.796.544.534

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2017		01/07/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền	20.162.663.230	-	2.538.178.303	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11.512.916.266	-	3.635.267.122	-
	31.675.579.496	-	6.173.445.425	-

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2017	01/07/2017
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	1.102.885.208.379	792.614.959.803
Phải trả người bán, phải trả khác	705.158.739.925	96.287.039.717
Chi phí phải trả	15.731.935.594	29.395.121.112
	1.823.775.883.898	918.297.120.632

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 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 31/12/2017				
Tiền	20.162.663.230	-	-	20.162.663.230
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11.512.916.266	-	-	11.512.916.266
Cộng	31.675.579.496	-	-	31.675.579.496
Tại ngày 01/07/2017				
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

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:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2017				
Vay và nợ	-	58.200.000.000	1.044.685.208.379	1.102.885.208.379
Phải trả người bán, phải trả khác	250.988.205.105	454.170.534.820	-	705.158.739.925
Chi phí phải trả	15.731.935.594	-	-	15.731.935.594
	<u>266.720.140.699</u>	<u>512.370.534.820</u>	<u>1.044.685.208.379</u>	<u>1.823.775.883.898</u>
Tại ngày 01/07/2017				
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
	<u>32.682.160.829</u>	<u>93.000.000.000</u>	<u>792.614.959.803</u>	<u>918.297.120.632</u>

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.

30. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 08/09/2016 đến 30/06/2017 VND
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	310.270.248.576	792.614.959.803

31. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Công ty đang trong giai đoạn đầu tư, chưa chính thức đi vào hoạt động. Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ là hoạt động kinh doanh khách sạn phục vụ Hội nghị APEC theo yêu cầu của Chính phủ, do vậy Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

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

Ngày 25/01/2018, Khách sạn Sheraton Grand Đà Nẵng đã chính thức khai trương đi vào hoạt động. Công ty thuê Tập đoàn Marriott International để quản lý vận hành.

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

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

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Mối quan hệ	Từ 01/07/2017	Từ 08/09/2016
		đến 31/12/2017	đến 30/06/2017
		VND	VND
Vay vốn		58.200.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân	Cổ đông góp vốn	58.200.000.000	-
Lãi vay		342.575.342	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân	Cổ đông góp vốn	342.575.342	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Mối quan hệ	31/12/2017	01/07/2017
		VND	VND
Phải trả ngắn hạn khác		101.650.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân	Cổ đông góp vốn	101.650.000.000	-
Phải trả dài hạn khác		-	93.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân	Cổ đông góp vốn	-	93.000.000.000
Vay dài hạn		58.200.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân	Cổ đông góp vốn	58.200.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Từ 01/07/2017	Từ 08/09/2016	
	đến 31/12/2017	đến 30/06/2017	
		VND	VND
Thu nhập của Phó Tổng Giám đốc	425.262.217	557.821.430	

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính từ ngày 08/09/2016 đến ngày 30/06/2017 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Số liệu so sánh từ ngày 08/09/2016 đến ngày 30/06/2017 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 30 tháng 03 năm 2018

Ngô Thị Ngọc Ánh
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Linh
 Người lập biểu

