

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019
(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	06 - 34
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	11 - 34

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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019.

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 4 ngày 21/12/2017 do thay đổi địa chỉ email 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 Đặng	Chủ tịch
Ông Christophe Jean Francois Lajus	Thành viên
Bà Vũ Thị Quỳnh Trang	Thành viên
Ông Trần Trung Tuấn	Thành viên
Bà Bùi Hải Yến	Thành viên

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
Ông Nguyễn Hùng Anh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát Công ty bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Hiền	Trưởng ban Kiểm soát
Bà Đỗ Thị Minh	Thành viên
Bà Vũ Thị Phương Hoa	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, 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 giữa niên độ.

Cam kết khác

Ban Tổng 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 08 năm 2019



001
C
'CH'
NG
A
12
01
12
10
03-CICP
H
NG

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương được lập ngày 30 tháng 08 năm 2019, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không 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 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như Công ty đã trình bày tại Thuyết minh số 10 và 16 của Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo, Công ty đã ghi nhận tạm tăng Tài sản cố định Dự án Khách sạn Biển Đông Phương số tiền 2.186 tỷ đồng và đang tạm trích trước chi phí phải trả ngắn hạn số tiền 585,9 tỷ đồng. Đến thời điểm hiện tại Dự án chưa được quyết toán, do đó giá trị ghi tăng khoản mục tài sản cố định này và các khoản mục khác có liên quan có thể thay đổi và được điều chỉnh theo kết quả quyết toán trên Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi kết luận soát xét chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Đỗ Thị Ngọc Dung

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0659-2018-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 08 năm 2019

S-C
Y
JUH
TO.
C
TP.

1105 - C
CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
KIỂM TOÁN
AASC
KIỂM - T

CÔNG TY
CỔ PHẦN
VÀ KH
BIÊN Đ
HÀ NỘI

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		824.772.235.947	829.610.348.699
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	31.691.149.305	32.808.348.580
111	1. Tiền		31.691.149.305	30.808.348.580
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	2.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	3.570.000.000	
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.570.000.000	
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		128.566.736.052	188.386.164.672
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	7.046.507.369	10.402.979.976
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	118.332.015.526	175.639.503.548
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	3.188.213.157	2.343.681.148
140	IV. Hàng tồn kho	8	490.112.440.019	438.733.152.473
141	1. Hàng tồn kho		490.112.440.019	438.733.152.473
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		170.831.910.571	169.682.682.974
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	1.641.152.115	1.890.580.888
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		161.267.677.616	159.869.021.246
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	7.923.080.840	7.923.080.840
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.236.376.262.292	2.304.410.369.017
220	I. Tài sản cố định		2.043.164.444.219	2.089.825.219.460
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.040.324.156.543	2.087.029.006.824
222	- Nguyên giá		2.186.073.928.556	2.182.975.211.311
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(145.749.772.013)	(95.946.204.487)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	2.840.287.676	2.796.212.636
228	- Nguyên giá		3.460.387.285	3.189.203.777
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(620.099.609)	(392.991.141)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		80.356.137.513	80.085.166.473
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	80.356.137.513	80.085.166.473
260	III. Tài sản dài hạn khác		112.855.680.560	134.499.983.084
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	112.855.680.560	134.499.983.084
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.061.148.498.239	3.134.020.717.716

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.076.340.214.842	3.071.081.682.814
310	I. Nợ ngắn hạn		1.135.377.728.663	1.195.653.857.019
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	125.625.369.148	128.205.241.430
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	26.472.929.097	25.575.595.265
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	971.496.374	1.012.034.421
314	4. Phải trả người lao động		833.183.683	624.565.248
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	653.760.886.602	753.639.176.966
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		631.081.590	832.858.070
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	104.706.389.480	104.613.266.407
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	217.233.886.415	175.978.536.938
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	18	5.142.506.274	5.172.582.274
330	II. Nợ dài hạn		1.940.962.486.179	1.875.427.825.795
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	1.038.985.000.000	925.714.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	901.977.486.179	949.713.825.795
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		(15.191.716.603)	62.939.034.902
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	(15.191.716.603)	62.939.034.902
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		(268.656.916.083)	(190.526.164.578)
421a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		(190.526.164.578)	(12.058.545.176)
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		(78.130.751.505)	(178.467.619.402)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.061.148.498.239	3.134.020.717.716



Nguyễn Hùng Anh
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 08 năm 2019

Ngô Thị Ngọc Anh
Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Linh
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu	6 tháng đầu
			năm 2019	năm 2018
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	181.599.697.513	100.419.075.557
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		181.599.697.513	100.419.075.557
11	3. Giá vốn hàng bán	23	136.424.002.168	133.466.368.452
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		45.175.695.345	(33.047.292.895)
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24	371.885.406	357.725.259
22	6. Chi phí tài chính	25	68.704.030.122	44.986.646.898
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		68.704.030.122	44.808.954.987
25	7. Chi phí bán hàng	26	10.120.859.675	6.430.811.493
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	44.853.386.717	27.826.071.431
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(78.130.695.763)	(111.933.097.458)
31	10. Thu nhập khác		-	289.997.208
32	11. Chi phí khác		55.742	35.136.195
40	12. Lợi nhuận khác		(55.742)	254.861.013
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(78.130.751.505)	(111.678.236.445)
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	-	-
60	14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(78.130.751.505)	(111.678.236.445)
70	15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	(3.125)	(4.467)



Nguyễn Hùng Anh
Thống đốc Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 08 năm 2019

Ngô Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Linh
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu	6 tháng đầu
			năm 2019	năm 2018
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(78.130.751.505)	(111.678.236.445)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		118.447.929.113	113.664.709.246
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		50.030.675.994	67.271.323.688
03	- Các khoản dự phòng		(30.076.000)	2.033.090.798
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(71.207.835)	(169.324.163)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(185.493.168)	(279.336.064)
06	- Chi phí lãi vay		68.704.030.122	44.808.954.987
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		40.317.177.608	1.986.472.801
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		1.110.864.206	(30.855.321.756)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(51.379.287.546)	(44.427.296.891)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		124.392.853.665	19.899.321.771
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		21.893.731.297	(15.162.344.706)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(56.326.005.244)	(35.011.321.532)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	(7.923.080.840)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	282.590.610.813
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		80.009.333.986	171.097.039.660
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		(71.274.641.287)	(167.762.306.314)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	740.779.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.570.000.000)	-
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		185.493.168	176.450.091
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(74.659.148.119)	(166.845.077.223)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		77.750.000.000	81.323.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(84.230.990.139)	(70.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(6.480.990.139)	11.323.000.000



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

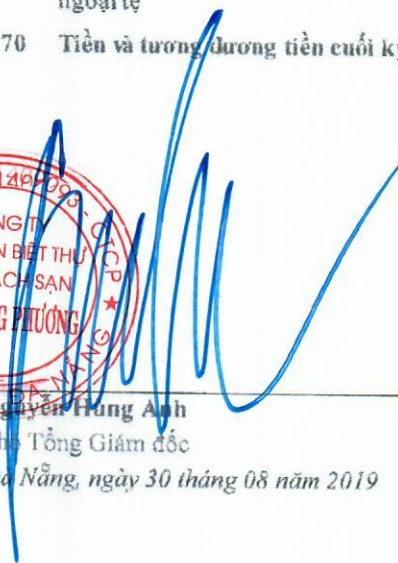
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019


(Theo phương pháp gián tiếp)


(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2019 VND	6 tháng đầu năm 2018 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1.130.804.272)	15.574.962.437
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		32.808.348.580	20.162.663.230
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		13.604.997	168.390.303
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>31.691.149.305</u>	<u>35.906.015.970</u>




Nguyễn Hưng Anh
Phó Tổng Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 30 tháng 08 năm 2019


Ngô Thị Ngọc Anh
Kế toán trưởng


Nguyễn Thùy Linh
Người lập biểu



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401409093 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 26/01/2011 và chuyển đổi sang Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần hai Công ty Cổ phần ngày 08/09/2016. Công ty thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 4 ngày 21/12/2017 do thay đổi địa chỉ email của Công ty.

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh

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

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong 6 tháng đầu năm 2019, hoạt động Khách sạn Sheraton Grand Danang Resort dần đi vào ổn định, doanh thu tăng 81,18 tỷ đồng trong khi các chi phí cố định không đổi dẫn đến lợi nhuận gộp kỳ này tăng mạnh so với kỳ trước. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của chi phí lãi vay Công ty đã ngừng vốn hóa trong kỳ này số tiền là 36,5 tỷ đồng và khoản bù đắp chi phí vốn cho các bên góp vốn đầu tư số tiền là 32,2 tỷ đồng dẫn đến kết quả kinh doanh trong 06 tháng đầu năm 2019 đang lỗ 83,3 tỷ đồng.

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 30/06/2019 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 gửi cơ quan có thẩm quyền xin phê duyệt thay đổi tổng mức đầu tư dự án này. Khu Khách sạn 8,38 ha đã hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng, khu biệt thự 3,13 ha trong tổng thể Dự án đã cơ bản hoàn thành và dự kiến mở bán vào cuối năm 2019 (xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 08, Thuyết minh số 10 và Thuyết minh số 12).

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

2.5. Tiền

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

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Dự phòng giảm giá đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ vào khả năng thu hồi theo quy định của pháp luật.

2.7. 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.

2.8. Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp 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.

2.9. 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.

Công ty đã tạm tăng tài sản cố định hạng mục Khách sạn Biển Đông Phương (tên vận hành thương mại Sheraton Grand Danang Resort) đối với các hạng mục đã hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng căn cứ trên chi phí đã tập hợp và các phần công việc đã hoàn thành trên cơ sở hợp đồng đã ký với nhà thầu.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 39 năm
- Máy móc, thiết bị	10 - 20 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 10 năm
- Phần mềm máy tính	03 - 08 năm

2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.11. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế:

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

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

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

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. 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.

2.17. 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.

2.18. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

Công ty đang thực hiện trích lập dự phòng dùng để sửa chữa thường xuyên và mua sắm tài sản của Khách sạn theo kế hoạch sửa chữa của Luxury Hotels International of Hong Kong Limited (tên cũ trước đây là Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte. Ltd) - Quản lý vận hành. Năm 2019, Luxury Hotels International of Hong Kong Limited chưa có kế hoạch sửa chữa năm 2019 do đó Công ty chưa thực hiện trích lập khoản dự phòng này.

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

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của từng kỳ kế toán tương ứng với giá trị dịch vụ khách hàng sử dụng voucher để thanh toán trong kỳ.

2.20. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.21. 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.

2.22. 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.

2.23. 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.

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019.

2.25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

2.26. 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 phân quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

2.27. Thông tin bộ phận

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	728.310.830	693.488.674
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.962.838.475	30.114.859.906
Các khoản tương đương tiền	-	2.000.000.000
	31.691.149.305	32.808.348.580

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn ^[1]	3.570.000.000	-	-	-
	3.570.000.000	-	-	-

^[1] Tại ngày 30/06/2019, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng với số tiền là 3.570.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng với lãi suất 5,3% - 6,2%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Vui chơi giải trí Thể thao Hà Nội	227.306.431	-	2.855.639.791	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	6.819.200.938	-	7.547.340.185	-
	7.046.507.369	-	10.402.979.976	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	65.758.812.748	-	115.906.679.206	-
- Công ty Cổ phần Eurowindow	14.173.883.401	-	14.173.883.401	-
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Tổng hợp Minh Giang	10.743.822.650	-	10.743.822.650	-
- Trả trước cho người bán khác	27.655.496.727	-	34.815.118.291	-
	118.332.015.526	-	175.639.503.548	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	3.159.397.589	-	2.281.878.640	-
Ký cược, ký quỹ	12.796.800	-	53.941.774	-
Phải thu khác	16.018.768	-	7.860.734	-
	3.188.213.157	-	2.343.681.148	-

8. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.019.884.625	-	944.106.741	-
Công cụ, dụng cụ	14.594.287.582	-	17.738.497.383	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ⁽¹⁾	459.230.206.483	-	404.595.940.996	-
Hàng hoá ⁽²⁾	15.268.061.329	-	15.454.607.353	-
	490.112.440.019	-	438.733.152.473	-

⁽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. Do thực hiện điều chỉnh thiết kế nên dự án chưa hoàn thành, trong 6 tháng đầu năm 2019 Dự án đang hoàn tất các hạng mục còn lại và dự kiến mở bán vào cuối năm 2019.

⁽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 Gôn Vinacapital Đà Nẵng, thẻ hội viên sân gôn là giá trị phí gia nhập để dành tặng cho khách hàng khi mua biệt thự, được theo dõi ở khoản mục hàng hóa. Giá trị thẻ gôn sẽ được phân bổ vào giá vốn khi biệt thự được bán.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	271.296.116	669.465.999
- Chi phí bản quyền phần mềm	-	12.592.324
- Chi phí bảo hiểm	959.234.356	1.155.378.815
- Các khoản khác	410.621.643	53.143.750
	1.641.152.115	1.890.580.888
b) Dài hạn		
- Chi phí trước khai trương khách sạn ⁽¹⁾	26.408.620.081	32.081.774.593
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	40.471.565.522	55.968.778.615
- Chi phí bản quyền phần mềm	367.358.667	497.014.667
- Chi phí tiền thuê đất ⁽²⁾	45.285.558.029	45.884.468.038
- Các khoản khác	322.578.261	67.947.171
	112.855.680.560	134.499.983.084

⁽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 thực hiện phân bổ trong 3 năm tính từ khi khách sạn đi vào khai thác thương mại.

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	2.072.661.684.134	47.700.129.498	38.367.373.892	2.429.404.182	21.816.619.605	2.182.975.211.311
- Đầu tư XDCEB hoàn thành	2.638.229.366	346.092.423	114.395.456	-	-	3.098.717.245
Số dư cuối kỳ	2.075.299.913.500	48.046.221.921	38.481.769.348	2.429.404.182	21.816.619.605	2.186.073.928.556
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	85.559.423.878	3.718.077.843	4.040.122.648	58.318.218	2.570.261.900	95.946.204.487
- Khấu hao trong kỳ	44.354.960.849	1.943.920.020	2.198.596.037	121.470.210	1.184.620.410	49.803.567.526
Số dư cuối kỳ	129.914.384.727	5.661.997.863	6.238.718.685	179.788.428	3.754.882.310	145.749.772.013
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	1.987.102.260.256	43.982.051.655	34.327.251.244	2.371.085.964	19.246.357.705	2.087.079.006.824
Tại ngày cuối kỳ	1.945.385.628.773	42.384.224.058	32.243.050.663	2.249.615.754	18.061.737.295	2.040.324.156.543

- Dự án Khách sạn Biển Đông Phương được xây dựng trên khu đất 8,38 ha trong quần thể Dự án biệt thự và khách sạn tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng. Dự án bao gồm xây dựng và kinh doanh khu khách sạn, trung tâm hội nghị, nhà hàng tiêu chuẩn 5 sao và các công trình phụ trợ khác. Ngày 25/01/2018, Dự án Khách sạn Biển Đông Phương (tên vận hành thương mại Sheraton Grand Danang Resort) đã bàn giao đưa vào sử dụng. Công ty đang tạm tăng TSCĐ hữu hình với tổng giá trị là 2.186 tỷ đồng đối với các hạng mục đã hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng căn cứ trên chi phí đã tập hợp và các phần công việc đã hoàn thành trên cơ sở các hợp đồng đã ký với nhà thầu.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 2.040.324.156.543 VND.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tại ngày 30/06/2019, tài sản cố định vô hình đang quản lý và sử dụng của công ty là phần mềm máy tính có nguyên giá là 3.460.387.285 VND, giá trị khấu hao trong kỳ là 227.108.468 VND và giá trị hao mòn lũy kế là 620.099.609 VND.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
- Dự án Khách sạn Biển Đông Phương ⁽¹⁾	80.356.137.513	79.813.982.965
Mua sắm tài sản cố định		
- Tài sản cố định phục vụ cho Dự án Khách sạn Biển Đông Phương	-	271.183.508
	<u>80.356.137.513</u>	<u>80.085.166.473</u>

⁽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 Biển Đông Phương tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Dự án bao gồm xây dựng và kinh doanh khu khách sạn, trung tâm hội nghị, nhà hàng tiêu chuẩn 5 sao và các công trình phụ trợ. Trong năm 2018, Công ty đã tạm tăng tài sản cố định đối với các hạng mục đã hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng căn cứ trên chi phí đã tập hợp và các hợp đồng đã ký với nhà thầu. Trong 06 tháng đầu năm 2019, một số hạng mục khác của dự án vẫn đang được triển khai. Giá trị dở dang tại thời điểm 30/06/2019 là tầng 4 khu Reception đang thi công hoàn thiện nội thất. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đang hoàn tất nốt các hạng mục còn lại, lập báo cáo quyết toán dự án hoàn thành để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt giá trị tài sản.

2019
CƠ
CHẾ
NGH
AI
WAL

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẦN HẠN

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Liên Minh	9.617.059.908	9.617.059.908	9.617.059.908	9.617.059.908
- Công ty TNHH Xây dựng Tân Việt Tín	26.928.279.312	26.928.279.312	24.705.466.798	24.705.466.798
- Công ty Cổ phần Quốc tế Bảo Thạch	9.849.449.059	9.849.449.059	9.697.545.659	9.697.545.659
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	37.719.215.829	37.719.215.829	36.934.091.130	36.934.091.130
- Phải trả cho các đối tượng khác	41.511.365.040	41.511.365.040	47.251.077.935	47.251.077.935
	125.625.369.148	125.625.369.148	128.205.241.430	128.205.241.430

14. 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 tiêu thụ đặc biệt	-	5.349.654	8.180.773	-	12.356.650	-	-	-	-	1.173.777
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.923.080.840	-	-	-	-	-	7.923.080.840	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	526.336.952	3.818.895.167	55.927.510	3.758.983.218	55.927.510	-	-	586.248.901	-
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	-	-	2.913.223.705	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	480.347.815	2.816.949.586	-	-	-	-	-	-	384.073.696
	7.923.080.840	1.012.034.421	6.699.953.036	6.740.491.083	6.740.491.083	7.923.080.840	7.923.080.840	971.496.374		

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
- M Tour Network Co., Ltd	2.893.400.000	-
- ABC Global Danang	-	2.167.704.169
- Willis Towers Watson	-	2.226.609.000
- Plumbers Supplies Group	-	3.489.146.000
- Các đối tượng khác	23.579.529.097	17.692.136.096
	26.472.929.097	25.575.595.265

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	54.278.632.547	36.595.739.864
- Trích trước chi phí kinh doanh khách sạn	12.978.155.557	10.267.508.687
- Trích trước chi phí thi công khách sạn ^(*)	585.948.338.563	705.787.895.139
- Chi phí phải trả khác	555.759.935	988.033.276
	653.760.886.602	753.639.176.966

^(*) Ngày 25/01/2018, Dự án Khách sạn Biển Đông Phương (tên vận hành thương mại Sheraton Grand Danang Resort) đã bàn giao đưa vào sử dụng. Tại thời điểm 30/06/2019, Công ty đang tạm trích trước chi phí phải trả với số tiền 585,95 tỷ đồng tương ứng theo giá trị hợp đồng và khối lượng công việc đã thực hiện nhưng chưa có hóa đơn và nghiệm thu giá trị thanh toán với nhà thầu.

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	181.759.368	214.707.276
Các khoản phải trả, phải nộp khác	104.524.630.112	104.398.559.131
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến ⁽¹⁾	101.650.000.000	101.650.000.000
- Phải trả, phải nộp khác	2.874.630.112	2.748.559.131
	104.706.389.480	104.613.266.407
b) Dài hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.038.985.000.000	925.714.000.000
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Du Lịch Vương Phát ⁽²⁾	790.000.000.000	790.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại Hòa Quý ⁽³⁾	248.985.000.000	135.714.000.000
	1.038.985.000.000	925.714.000.000
c) Phải trả khác là các bên liên quan	101.650.000.000	101.650.000.000

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)

011
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHÍNH
NGHĨA
VIỆT
NAM

⁽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. Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến không tính lãi trên khoản công nợ chưa trả này.

⁽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%. Tại thời điểm 30/06/2019, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Vượng Phát đã góp đủ số vốn theo cam kết.

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

Theo Phụ lục số PL01/02/2017/HĐ/BDP-VP ngày 01/09/2017 và Phụ lục số PL02/02/2017/HĐ/BDP-VP ngày 01/07/2018 về việc Thỏa thuận hợp đồng nguyên tắc giữa Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Vượng Phát, trong thời gian Dự án Tổ hợp biệt thự và khách sạn Biển Đông Phương chưa đi vào khai thác, Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương sẽ bù đắp một phần chi phí vốn cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Vượng Phát với mức lãi suất tính từ ngày 01/09/2017 là 9,5%/năm. Trong 6 tháng đầu năm 2019, Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương đã ghi nhận chi phí bù đắp vốn cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Vượng Phát số tiền là 26.051.602.740 VND.

⁽³⁾ Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2017/HTĐT/BDP-HQ ngày 15/08/2017, Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương và Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại Hòa Quý thống nhất hợp tác đầu tư để tiến hành xây dựng và kinh doanh dự án khách sạn và biệt thự cao cấp cùng các dịch vụ và tiện ích có liên quan trên khu đất 11,51 ha nằm trên đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng. Tổng vốn đầu tư của dự án là 3.665.785.430.000 VND. Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương góp vốn bằng quyền sử dụng khu đất và các chi phí đầu tư vào Dự án tương ứng với số tiền 2.875.785.000.000 VND, tương đương 78% và Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại Hòa Quý góp bằng tiền 790.000.000.000 VND, tương đương 22%. Lợi nhuận sau thuế của Dự án và/hoặc phát sinh từ tài sản của Dự án được phân chia cho các bên theo tỷ lệ 80% và 20%. Tiến độ góp vốn sẽ được hai bên thỏa thuận theo từng lần cụ thể căn cứ vào giấy đề nghị góp vốn. Tại thời điểm 30/06/2019, Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại Hòa Quý đã góp số tiền là 248.985.000.000 VND.

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

Theo Phụ lục số PL02/01/2017/HĐ/BDP-HQ ngày 12/10/2018 về việc Thỏa thuận hợp đồng nguyên tắc giữa Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương và Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại Hòa Quý, trong thời gian Dự án Tổ hợp biệt thự và khách sạn Biển Đông Phương chưa đi vào khai thác, Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương sẽ bù đắp một phần chi phí vốn cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại Hòa Quý với mức lãi suất tính từ ngày 12/10/2018 là 9,5%/năm. Trong 6 tháng đầu năm 2019, Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương đã ghi nhận chi phí bù đắp vốn cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại Hòa Quý số tiền là 6.169.829.189 VND.

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Công ty đang thực hiện trích lập dự phòng dùng để sửa chữa thường xuyên và mua sắm tài sản của Khách sạn theo kế hoạch sửa chữa của Luxury Hotels International of Hong Kong Limited (tên cũ trước đây là Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte. Ltd) - Quản lý vận hành. Năm 2019, Luxury Hotels International of Hong Kong Limited chưa có kế hoạch sửa chữa năm 2019 do đó Công ty chưa thực hiện trích lập khoản dự phòng này. Tại ngày 30/06/2019, số dư dự phòng phải trả ngắn hạn Công ty là 5.142.506.274 VND.

19. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2019		Trong kỳ		30/06/2019	
	Giá trị		Tăng		Giảm	
	VND	Số có khả năng trả nợ VND	VND	VND	VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	104.750.000.000	104.750.000.000	77.750.000.000	60.237.496.167	122.262.503.833	122.262.503.833
- Vay dài hạn đến hạn trả	71.228.536.938	71.228.536.938	47.736.339.616	23.993.493.972	94.971.382.582	94.971.382.582
	175.978.536.938	175.978.536.938	125.486.339.616	84.230.990.139	217.233.886.415	217.233.886.415
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	1.020.942.362.733	1.020.942.362.733	-	23.993.493.972	996.948.868.761	996.948.868.761
	1.020.942.362.733	1.020.942.362.733	-	23.993.493.972	996.948.868.761	996.948.868.761
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(71.228.536.938)	(71.228.536.938)	(47.736.339.616)	(23.993.493.972)	(94.971.382.582)	(94.971.382.582)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	949.713.825.795	949.713.825.795			901.977.486.179	901.977.486.179

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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và tổ chức của Công ty như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	30/06/2019	01/01/2019
				VND	VND
Vay ngắn hạn					
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hà Nội	VND	9,5%	Tin chấp	122.262.503.833	104.750.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Ngân Anh	VND	10,50%	Tin chấp	72.462.503.833	104.750.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả					
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng	VND	Thả nổi	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	94.971.382.582	71.228.536.938
				94.971.382.582	71.228.536.938
				217.233.886.415	175.978.536.938

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	30/06/2019	01/01/2019
					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	996.948.868.761	1.020.942.362.733
					996.948.868.761	1.020.942.362.733
					(94.971.382.582)	(71.228.536.938)
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					901.977.486.179	949.713.825.795
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						

Mục đích của các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng và tổ chức của Công ty là để đầu tư dự án 'Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương'.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	250.000.000.000	3.465.199.480	(12.058.545.176)	241.406.654.304
Lỗ trong kỳ trước	-	-	(111.678.236.445)	(111.678.236.445)
Số dư cuối kỳ trước	250.000.000.000	3.465.199.480	(123.736.781.621)	129.728.417.859
Số dư đầu kỳ này	250.000.000.000	3.465.199.480	(190.526.164.578)	62.939.034.902
Lỗ trong kỳ này	-	-	(78.130.751.505)	(78.130.751.505)
Số dư cuối kỳ này	250.000.000.000	3.465.199.480	(268.656.916.083)	(15.191.716.603)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2019	Tỷ lệ	01/01/2019	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Du lịch Đại An	244.333.980.000	97,73%	244.333.980.000	97,73%
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến	4.176.760.000	1,67%	4.176.760.000	1,67%
Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Kim Ngân	1.392.260.000	0,56%	1.392.260.000	0,56%
Các cổ đông khác	97.000.000	0,04%	97.000.000	0,04%
Cộng	250.000.000.000	100%	250.000.000.000	100%

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

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	250.000.000.000	250.000.000.000
- Vốn góp đầu kỳ	250.000.000.000	250.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	250.000.000.000	250.000.000.000

đ) Cổ phiếu

	30/06/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25.000.000	25.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	25.000.000	25.000.000
- 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.

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký hợp đồng thuê đất với diện tích 115.100 m² tại Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng để thực hiện dự án Biệt thự và Khách sạn biển Đông Phương, thời gian thuê đất từ ngày 09/06/2011 đến ngày 18/12/2056. Công ty đã trả trước tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê.

b) Ngoại tệ các loại

	30/06/2019	01/01/2019
USD	151.936,57	292.304,71
AUD	-	550,00
JPY	75.000,00	165.000,00
EUR	-	470,00
SGD	-	450,00
THB	3.500,00	-
GBP	200,00	-
HKD	300,00	-
SGD	500,00	-

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

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn	181.599.697.513	100.419.075.557
	181.599.697.513	100.419.075.557

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ khách sạn	136.424.002.168	133.466.368.452
	136.424.002.168	133.466.368.452

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	185.493.168	176.450.091
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	115.184.403	11.951.005
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	71.207.835	169.324.163
	371.885.406	357.725.259

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	36.482.598.193	31.770.337.526
Bù đắp chi phí vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	32.221.431.929	13.038.617.461
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	177.691.911
	68.704.030.122	44.986.646.898

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.877.036.005	2.684.486.139
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.243.823.670	3.746.325.354
	10.120.859.675	6.430.811.493

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Chi phí nhân công	12.018.787.919	9.682.503.731
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	312.414.604	643.949.297
Chi phí khấu hao tài sản cố định	382.830.572	180.171.861
Thuế, phí và lệ phí	657.837.517	598.910.017
Chi phí dự phòng	9.647.077	25.218.537
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.690.207.340	10.021.643.597
Chi phí khác bằng tiền	9.781.661.688	6.673.674.391
	44.853.386.717	27.826.071.431

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(78.130.751.505)	(111.678.236.445)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(78.130.751.505)	(111.678.236.445)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	(7.923.080.840)	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	(7.923.080.840)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	(7.923.080.840)	(7.923.080.840)

29. 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:

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(78.130.751.505)	(111.678.236.445)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(78.130.751.505)	(111.678.236.445)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	25.000.000	25.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(3.125)	(4.467)

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Chi phí nhân công	41.882.307.479	32.684.666.886
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	317.687.333	18.771.995.473
Chi phí khấu hao tài sản cố định	50.030.675.994	67.271.323.688
Thuế, phí và lệ phí	657.837.517	598.910.017
Chi phí dự phòng	9.647.077	25.218.537
Chi phí dịch vụ mua ngoài	143.182.697.683	102.421.334.050
Chi phí khác bằng tiền	9.951.660.964	6.847.386.143
	246.032.514.047	228.620.834.794

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền	31.691.149.305	-	32.808.348.580	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	10.234.720.526	-	12.746.661.124	-
Các khoản cho vay	3.570.000.000	-	-	-
	45.495.869.831	-	45.555.009.704	-

	Giá trị sổ kế toán	
	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	1.119.211.372.594	1.125.692.362.733
Phải trả người bán, phải trả khác	1.269.316.758.628	1.158.532.507.837
Chi phí phải trả	653.760.886.602	753.639.176.966
	3.042.289.017.824	3.037.864.047.536

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/IT-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 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 30/06/2019				
Tiền	31.691.149.305	-	-	31.691.149.305
Phải thu khách hàng, phải thu khác	10.234.720.526	-	-	10.234.720.526
Các khoản cho vay	3.570.000.000	-	-	3.570.000.000
Cộng	45.495.869.831	-	-	45.495.869.831
Tại ngày 01/01/2019				
Tiền	32.808.348.580	-	-	32.808.348.580
Phải thu khách hàng, phải thu khác	12.746.661.124	-	-	12.746.661.124
Cộng	45.555.009.704	-	-	45.555.009.704

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2019				
Vay và nợ	217.233.886.415	379.885.530.328	522.091.955.851	1.119.211.372.594
Phải trả người bán, phải trả khác	230.331.758.628	1.038.985.000.000	-	1.269.316.758.628
Chi phí phải trả	653.760.886.602	-	-	653.760.886.602
	1.101.326.531.645	1.418.870.530.328	522.091.955.851	3.042.289.017.824
Tại ngày 01/01/2019				
Vay và nợ	175.978.536.938	379.885.530.328	569.828.295.467	1.125.692.362.733
Phải trả người bán, phải trả khác	232.818.507.837	925.714.000.000	-	1.158.532.507.837
Chi phí phải trả	753.639.176.966	-	-	753.639.176.966
	1.162.436.221.741	1.305.599.530.328	569.828.295.467	3.037.864.047.536

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.

32. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	77.750.000.000	81.323.000.000

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	84.230.990.139	70.000.000.000

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

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 giữa niên độ này.

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

Công ty có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan sau:

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

Mối quan hệ	30/06/2019	01/01/2019	
	VND	VND	
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến	Cổ đông góp vốn	101.650.000.000	101.650.000.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Thu nhập của Phó Tổng Giám đốc	726.792.157	624.200.000

Công ty không chịu trách nhiệm chi trả thu nhập của các thành viên khác trong Ban Quản trị.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.



Phạm Thị Hằng Anh
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 08 năm 2019

Ngô Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Nguyễn Thủy Linh
Người lập biểu