

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 08/09/2016 đến ngày 31/12/2016  
(đã được soát xét)

**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.

---

**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được soát xét	06 - 27
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 27



**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.

**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 08/09/2016 đến ngày 31/12/2016.

**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương được chuyển đổi từ Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần hai Công ty Cổ phần số 0401409093 ngày 08 tháng 09 năm 2016.

Trụ sở chính của Công ty 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 Chong Jin Fatt	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 12 tháng 09 năm 2016)
Ông Nguyễn Quốc Trị	Phó Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 12 tháng 09 năm 2016)
Ông Trần Trung Tuấn	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 12 tháng 09 năm 2016)

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

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

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

Ông Nguyễn Hùng Anh	Trưởng ban Kiểm soát	(Bổ nhiệm ngày 12 tháng 09 năm 2016)
Bà Đỗ Hải Minh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 12 tháng 09 năm 2016)
Ông Đỗ Tuấn Long	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 12 tháng 09 năm 2016)

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét 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.

**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.

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 31/12/2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 08/09/2016 đến ngày 31/12/2016, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Hùng Anh

Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 02 năm 2017

014.  
ÔNG  
IÂN  
HẮC  
ÔNG  
10

11/02/2017

390  
GT  
N BÍ  
IACI  
ÔNG  
PHC



**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 cho kỳ kế toán từ ngày 08/09/2016 đến ngày 31/12/2016 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 31 tháng 12 năm 2016, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 08/09/2016 đến ngày 31/12/2016, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Nguyễn Thanh Tùng**

Phó Tổng Giám đốc

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

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2017

M.S.D.N  
THA

THA

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2016	08/09/2016
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>104.526.350.864</b>	<b>207.877.630.384</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>3.758.952.544</b>	<b>114.446.248.867</b>
111	1. Tiền		3.758.952.544	24.206.248.867
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	90.240.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>33.330.396.174</b>	<b>38.895.669.245</b>
132	1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	4	32.819.479.674	38.305.894.243
136	2. Phải thu ngắn hạn khác	5	510.916.500	589.775.002
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>6</b>	<b>50.802.125.149</b>	<b>48.937.140.048</b>
141	1. Hàng tồn kho		50.802.125.149	48.937.140.048
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>16.634.876.997</b>	<b>5.598.572.224</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	7	291.444.122	335.249.203
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		16.343.432.875	5.263.323.021
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>230.910.320.319</b>	<b>117.246.107.879</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>192.508.037</b>	<b>207.487.361</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	160.340.375	169.471.031
222	- Nguyên giá		192.408.455	192.408.455
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(32.068.080)	(22.937.424)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	32.167.662	38.016.330
228	- Nguyên giá		52.638.000	52.638.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(20.470.338)	(14.621.670)
<b>240</b>	<b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>180.440.544.759</b>	<b>68.128.374.424</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	180.440.544.759	68.128.374.424
<b>260</b>	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>50.277.267.523</b>	<b>48.910.246.094</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	7	50.277.267.523	48.910.246.094
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>335.436.671.183</b>	<b>325.123.738.263</b>

T. T. P.  
HẠN  
TOÁN  
C  
M-TP

T. T. P.  
HẠN  
TOÁN  
C  
M-TP

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016*  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2016	08/09/2016
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>93.902.216.908</b>	<b>83.902.028.889</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>7.689.454.781</b>	<b>3.902.028.889</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	5.430.289.633	290.274.644
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	794.715.192	276.447.258
314	3. Phải trả người lao động		618.880.269	124.342.500
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	754.396.164	3.112.374.666
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	14	91.173.523	98.589.821
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>86.212.762.127</b>	<b>80.000.000.000</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	14	80.000.000.000	80.000.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	6.212.762.127	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>241.534.454.275</b>	<b>241.221.709.374</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>16</b>	<b>241.534.454.275</b>	<b>241.221.709.374</b>
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		(11.930.745.205)	(12.243.490.106)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(12.243.490.106)	(12.243.490.106)
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		312.744.901	-
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>335.436.671.183</b>	<b>325.123.738.263</b>

M.S.D.N. 0401409093 - CTCP  
CÔNG TY CỔ PHẦN BIỆT THỰ VÀ KHÁCH SẠN BIỂN ĐÔNG PHƯƠNG  
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

M.S.D.N. 0401409093 - CTCP  
CÔNG TY CỔ PHẦN BIỆT THỰ VÀ KHÁCH SẠN BIỂN ĐÔNG PHƯƠNG  
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG



Nguyễn Hùng Anh  
Phó Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 14 tháng 02 năm 2017

Ngô Thị Ngọc Ánh  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Ngọc Ánh  
Người lập biểu



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 08/09/2016 đến ngày 31/12/2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 08/09/2016 đến 31/12/2016
			VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		-
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		-
11	3. Giá vốn hàng bán		-
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18	777.913.588
22	7. Chi phí tài chính	19	1.679.171
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	463.489.518
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		312.744.899
31	10. Thu nhập khác		2
40	11. Lợi nhuận khác		2
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		312.744.901
51	13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	21	-
60	14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>312.744.901</u>
70	15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22	13



Nguyễn Hùng Anh  
Phó Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 14 tháng 02 năm 2017

Ngô Thị Ngọc Ánh  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Ngọc Ánh  
Người lập biểu

0111  
CỘNG HÒA  
HÀNG  
A  
HOÀN

M.S.D.N. Q  
8  
TH

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Kỳ kế toán từ ngày 08/09/2016 đến ngày 31/12/2016  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 08/09/2016 đến 31/12/2016
			VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		
01	1. Lợi nhuận trước thuế		312.744.901
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(617.839.935)
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		14.979.324
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(632.819.259)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(305.095.034)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(11.001.251.352)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.864.985.101)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(1.933.138.385)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.323.216.348)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(16.427.686.220)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(101.105.191.489)
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		632.819.259
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(100.472.372.230)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-
33	2. Tiền thu từ đi vay		6.212.762.127
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		6.212.762.127
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(110.687.296.323)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		114.446.248.867
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>3.758.952.544</u>



Nguyễn Hùng Anh  
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 02 năm 2017

Ngô Thị Ngọc Ánh  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Ngọc Ánh  
Người lập biểu



11/1/2017

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 08/09/2016 đến ngày 31/12/2016

### 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 được chuyển đổi từ Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần hai Công ty Cổ phần số 040140909 ngày 08 tháng 09 năm 2016.

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 250.000.000.000 VND.

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

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của công ty là:

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

#### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

##### Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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



### 2.3. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

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

##### Nợ phải trả tài chính

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

### 2.4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn hoặc nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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

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

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

### 2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

### 2.6. Các khoản nợ phải thu

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



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

## 2.7. Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối 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.

105-C  
STY  
HỮU H  
M TOÁ  
SC  
- TP. H

105-C  
STY  
HỮU H  
M TOÁ  
SC  
- TP. H

## **2.10. Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

## **2.11. Các khoản nợ phải trả**

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

## **2.12. Vay**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

## **2.13. Chi phí đi vay**

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

## **2.15. 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.

## **2.16. Doanh thu**

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền

M.S.D.N - 0

TINH H

TRUC

- với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

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

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

#### **2.17. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong 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

	31/12/2016	08/09/2016
	VND	VND
Tiền mặt	29.187.342	8.294.637
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.729.765.202	24.197.954.230
Các khoản tương đương tiền	-	90.240.000.000
	<b>3.758.952.544</b>	<b>114.446.248.867</b>

### 4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2016		08/09/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc Hòa Bình	28.138.675.566	-	32.543.990.250	-
Trả trước cho người bán khác	4.680.804.108	-	5.761.903.993	-
	<b>32.819.479.674</b>	<b>-</b>	<b>38.305.894.243</b>	<b>-</b>

### 5. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2016		08/09/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu người lao động	283.302.000	-	126.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	227.614.500	-	137.212.500	-
Tiền điện phải thu Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc Hòa Bình	-	-	326.562.502	-
	<b>510.916.500</b>	<b>-</b>	<b>589.775.002</b>	<b>-</b>



## 6. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2016		08/09/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang <sup>[*]</sup>	36.755.071.796	-	34.890.086.695	-
Hàng hoá <sup>[**]</sup>	14.047.053.353	-	14.047.053.353	-
	<b>50.802.125.149</b>	<b>-</b>	<b>48.937.140.048</b>	<b>-</b>

[\*] Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là các chi phí của dự án và chi phí thuê đất sử dụng cho việc xây dựng biệt thự bao gồm tiền thuê đất, chi phí phát sinh để có được quyền sử dụng đất cho phần diện tích sử dụng để xây dựng khu biệt thự 3,12 ha tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng. Khoản chi phí này sẽ được phân bổ vào giá vốn khi biệt thự được bán.

[\*\*] Theo hợp đồng ngày 02 tháng 01 năm 2014 giữa Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương (nay là Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương) và Công ty TNHH Sân Golf Vinacapital Đà Nẵng, thê hội viên sân Golf để tặng phí Gia nhập cho khách hàng mua biệt thự. Giá trị thẻ Golf sẽ được phân bổ vào giá vốn khi biệt thự được bán.

## 7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2016	08/09/2016
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí thuê Văn phòng	192.009.833	284.287.500
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	36.565.766	40.391.396
- Các khoản khác	62.868.523	10.570.307
	<b>291.444.122</b>	<b>335.249.203</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí trước khai trương khách sạn	1.721.070.515	-
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	256.235.560	206.599.448
- Chi phí tiền thuê đất <sup>[*]</sup>	48.299.961.448	48.703.646.646
	<b>50.277.267.523</b>	<b>48.910.246.094</b>

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

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	192.408.455	192.408.455
Số dư cuối kỳ	<b>192.408.455</b>	<b>192.408.455</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	22.937.424	22.937.424
- Khấu hao trong kỳ	9.130.656	9.130.656
Số dư cuối kỳ	<b>32.068.080</b>	<b>32.068.080</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu kỳ	169.471.031	169.471.031
Tại ngày cuối kỳ	<b>160.340.375</b>	<b>160.340.375</b>

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm kế toán	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	52.638.000	52.638.000
Số dư cuối kỳ	<b>52.638.000</b>	<b>52.638.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	14.621.670	14.621.670
- Khấu hao trong kỳ	5.848.668	5.848.668
Số dư cuối kỳ tại	<b>20.470.338</b>	<b>20.470.338</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu kỳ	38.016.330	38.016.330
Tại ngày cuối kỳ	<b>32.167.662</b>	<b>32.167.662</b>

**10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2016	08/09/2016
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	180.440.544.759	68.128.374.424
- Dự án Khách sạn Biển Đông Phương <sup>[*]</sup>	180.440.544.759	68.128.374.424
	<b>180.440.544.759</b>	<b>68.128.374.424</b>

[\*] Dự án Khách sạn Biển Đông Phương được xây dựng trên khu đất 8,38 ha tại phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng. Dự án bao gồm xây dựng và kinh doanh khu khách sạn, trung tâm hội nghị, nhà hàng tiêu chuẩn 5 sao và các công trình phụ trợ khác. Thời gian dự kiến hoàn thành dự án đưa vào sử dụng hết năm 2017.

**11. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN NGƯỜI BÁN**

	31/12/2016		08/09/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Starwood Development Consulting Services PTE.,Ltd	-	-	136.484.370	136.484.370
Công ty Cổ phần Tập đoàn BRG	4.922.113.200	4.922.113.200	15.000.000	15.000.000
Phải trả cho các đối tượng khác	508.176.433	508.176.433	138.790.274	138.790.274
	<b>5.430.289.633</b>	<b>5.430.289.633</b>	<b>290.274.644</b>	<b>290.274.644</b>

**12. 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 Nhà thầu - GTGT	-	93.742.272	365.026.659	371.773.618	-	-	-	-	86.995.313	86.995.313
Thuế Nhà thầu - TNDN	-	89.055.158	346.775.327	353.184.938	-	-	-	-	82.645.547	82.645.547
Thuế thu nhập cá nhân	-	93.649.828	669.640.571	138.216.067	-	-	-	-	625.074.332	625.074.332
	-	<b>276.447.258</b>	<b>1.381.442.557</b>	<b>863.174.623</b>	-	-	-	-	<b>794.715.192</b>	<b>794.715.192</b>

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

**13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2016	08/09/2016
	VND	VND
Chi phí Tư vấn dự án	-	2.974.008.000
Chi phí Tư vấn thiết kế	554.719.935	-
Chi phí kiểm toán cho Báo cáo Vốn góp của Chủ sở hữu tại ngày 08/09/2016	-	10.000.000
Chi phí phải trả khác	199.676.229	128.366.666
	<b>754.396.164</b>	<b>3.112.374.666</b>

**14. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2016	08/09/2016
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	5.745.200	5.567.200
Bảo hiểm xã hội	-	72.373.600
Bảo hiểm y tế	-	14.704.201
Bảo hiểm thất nghiệp	-	5.567.200
Các khoản phải trả, phải nộp khác	85.428.323	377.620
	<b>91.173.523</b>	<b>98.589.821</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	80.000.000.000	80.000.000.000
- <i>Hợp đồng hợp tác kinh doanh <sup>[*]</sup></i>	80.000.000.000	80.000.000.000
	<b>80.000.000.000</b>	<b>80.000.000.000</b>

[\*] Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 31 tháng 05 năm 2014, Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương và Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến thống nhất hợp tác đầu tư để tiến hành xây dựng và kinh doanh dự án khách sạn và biệt thự cao cấp cùng các dịch vụ và tiện ích có liên quan trên khu đất 11,51 ha nằm trên đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng. Tổng vốn đầu tư của dự án là 888.958.972.000 VND. Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương 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.

10011  
 CÔNG  
 TÍNH  
 HÃNG  
 A  
 TOÁN

101  
 TY  
 TT  
 AN  
 NG

**15. VAY DÀI HẠN**

	Tại ngày 08/09/2016		Trong kỳ		Tại ngày 31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn	-	-	6.212.762.127	-	6.212.762.127	6.212.762.127
	-	-	<b>6.212.762.127</b>	-	<b>6.212.762.127</b>	<b>6.212.762.127</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-	-	-	-	6.212.762.127	6.212.762.127

**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	31/12/2016	08/09/2016
					VND	VND
<b>Vay dài hạn</b>						
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng					6.212.762.127	-
Hợp đồng tín dụng số REF 1632600271/HĐTD - TDH - BDP	VND	9,50%	2029	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	6.212.762.127	-
<b>Tổng số dư vay dài hạn</b>					<b>6.212.762.127</b>	-
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					<b>6.212.762.127</b>	-

## 16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 08/09/2016	250.000.000.000	3.465.199.480	(12.243.490.106)	241.221.709.374
Lãi trong kỳ	-	-	312.744.901	312.744.901
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>3.465.199.480</b>	<b>(11.930.745.205)</b>	<b>241.534.454.275</b>

### b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2016	Tỷ lệ	08/09/2016	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vietnam Property.,Ltd	244.333.980.000	97,73%	244.333.980.000	97,73%
Công ty TNHH MTV và Phát triển Tân Tiến	4.176.760.000	1,67%	4.176.760.000	1,67%
Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Kim Ngân	1.392.260.000	0,56%	1.392.260.000	0,56%
Cá nhân khác	97.000.000	0,04%	97.000.000	0,04%
<b>Cộng</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Từ 08/09/2016 đến 31/12/2016
	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	250.000.000.000
- Vốn góp tại ngày 08/09/2016	250.000.000.000
- Vốn góp tại ngày 31/12/2016	250.000.000.000

### d) Cổ phiếu

	31/12/2016	08/09/2016
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.

PHÂN  
 OẢN  
 P.H.A

03/12

**17. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngoại tệ các loại

	<u>31/12/2016</u>	<u>08/09/2016</u>
USD	98.646,02	727.265,1

**18. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ 08/09/2016 đến 31/12/2016
	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	632.819.259
Lãi chênh lệch tỷ giá	145.094.329
	<u><b>777.913.588</b></u>

**19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ 08/09/2016 đến 31/12/2016
	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.679.171
	<u><b>1.679.171</b></u>

**20. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 08/09/2016 đến 31/12/2016
	VND
Chi phí thuê đất	441.333.459
Chi phí khác bằng tiền	22.156.059
	<u><b>463.489.518</b></u>



## 21. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 08/09/2016 đến 31/12/2016
	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	312.744.901
Chuyển lỗ các năm trước	(312.744.901)
Thu nhập chịu thuế TNDN	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp tại 08/09/2016	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>-</b>

## 22. 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 08/09/2016 đến 31/12/2016
	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	312.744.901
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	312.744.901
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	25.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>13</b>

## 23. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 08/09/2016 đến 31/12/2016
	VND
Thuế, phí và lệ phí	441.333.459
Chi phí khác bằng tiền	22.156.059
<b></b>	<b>463.489.518</b>





## 24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2016		08/09/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.758.952.544	-	114.446.248.867	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	510.916.500	-	589.775.002	-
	<b>4.269.869.044</b>	<b>-</b>	<b>115.036.023.869</b>	<b>-</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2016	08/09/2016
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	6.212.762.127	-
Phải trả người bán, phải trả khác	85.521.463.156	80.388.864.465
Chi phí phải trả	754.396.164	3.112.374.666
	<b>92.488.621.447</b>	<b>83.501.239.131</b>

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 và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán 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



140

ĐÔNG  
AN B  
HÀCI  
ÔNG I

HỒ

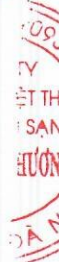
Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.758.952.544	-	-	3.758.952.544
Phải thu khách hàng, phải thu khác	510.916.500	-	-	510.916.500
<b>Cộng</b>	<b>4.269.869.044</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.269.869.044</b>
<b>Tại ngày 08/09/2016</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	114.446.248.867	-	-	114.446.248.867
Phải thu khách hàng, phải thu khác	589.775.002	-	-	589.775.002
<b>Cộng</b>	<b>115.036.023.869</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>115.036.023.869</b>

#### **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
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>				
Vay và nợ	-	6.212.762.127	-	6.212.762.127
Phải trả người bán, phải trả khác	5.521.463.156	80.000.000.000	-	85.521.463.156
Chi phí phải trả	754.396.164	-	-	754.396.164
	<b>6.275.859.320</b>	<b>86.212.762.127</b>	<b>-</b>	<b>92.488.621.447</b>
<b>Tại ngày 08/09/2016</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	388.864.465	80.000.000.000	-	80.388.864.465
Chi phí phải trả	3.112.374.666	-	-	3.112.374.666
	<b>3.501.239.131</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>83.501.239.131</b>

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.

## 25. 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 này.

## 26. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

## 27. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

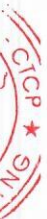
Trong kỳ, Công ty có các giao dịch phát sinh với các bên liên quan như sau:

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

Từ 08/09/2016  
đến 31/12/2016

VND

49.875.000



## 28. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2016 đến ngày 07 tháng 09 năm 2016 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán và Báo cáo Vốn góp của Chủ Sở hữu đã được kiểm toán do Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ - Chi nhánh Đà Nẵng kiểm toán. Công ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là Công ty cổ phần vào ngày 08/09/2016, giai đoạn từ ngày 08/09/2016 đến ngày 31/12/2016 là kỳ kế toán giữa niên độ đầu tiên của Công ty, do đó, không số liệu so sánh 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.

Một số chỉ tiêu đã được trình bày lại cho phù hợp để so sánh với số liệu kỳ này do Công ty chuyển đổi hình thức sở hữu từ Công ty trách nhiệm hữu hạn sang Công ty cổ phần:

	Mã số	Trình bày lại	Đã trình bày trên báo
		VND	cáo năm trước VND
<b>Bảng Cân đối kế toán</b>			
1 Chi phí phải trả ngắn hạn (chi tiết thay đổi):	315	3.112.374.666	3.102.374.666
- Chi phí kiểm toán cho Báo cáo Vốn góp của Chủ sở hữu tại ngày 08/09/2016		10.000.000	-
2 Phải trả ngắn hạn khác (chi tiết thay đổi):	319	98.589.821	9.239.817.301
- Vốn góp các thành viên trước thời điểm cổ phần		-	9.141.227.480
3 Vốn góp của chủ sở hữu	411	250.000.000.000	244.333.972.000
4 Thặng dư vốn cổ phần	412	3.465.199.480	-



Nguyễn Hùng Anh  
Phó Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 14 tháng 02 năm 2017

Ngô Thị Ngọc Ánh  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Ngọc Ánh  
Người lập biểu

