

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**CÔNG TY CỔ PHẦN BIỆT THỰ VÀ KHÁCH SẠN BIÊN
ĐÔNG PHƯƠNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 35
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn biển Đông Phương (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

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.

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

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

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

Ông 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 năm 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 kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Hùng Anh
Chủ Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương được lập ngày 30 tháng 03 năm 2019, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như Công ty đã trình bày tại Thuyết minh số 09 và 15 của Báo cáo tài chính kèm theo, trong năm 2018, Công ty đã ghi nhận tạm tăng Tài sản cố định là Dự án Khách sạn Biển Đông Phương với số tiền 2.146,9 tỷ đồng và đang tạm trích trước chi phí phải trả ngắn hạn số tiền 705,8 tỷ đồng căn cứ trên chi phí đã tập hợp và các hợp đồng đã ký với nhà thầu. Đến thời điểm hiện tại Dự án chưa được thực hiện lập báo cáo quyết toán vốn đầu tư và phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền, 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 được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền.

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

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Đỗ Thị Ngọc Dung

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0659-2018-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2019

Đinh Văn Giao

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 3286-2015-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		829.610.348.699	948.014.828.198
110	L Tiền và các khoản tương đương tiền	3	32.808.348.580	20.162.663.230
111	1. Tiền		30.808.348.580	20.162.663.230
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.000.000.000	-
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		188.386.164.672	494.965.783.126
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	10.402.979.976	8.047.380.278
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	175.639.503.548	483.452.866.860
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	2.343.681.148	3.465.535.988
140	III. Hàng tồn kho	7	438.733.152.473	315.183.182.970
141	1. Hàng tồn kho		438.733.152.473	315.183.182.970
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		169.682.682.974	117.703.198.872
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	1.890.580.888	4.915.204.842
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		159.869.021.246	112.787.994.030
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	13	7.923.080.840	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.304.410.369.017	1.126.031.165.896
220	I. Tài sản cố định		2.089.825.219.460	176.064.304
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	2.087.029.006.824	161.442.646
222	- Nguyên giá		2.182.975.211.311	229.043.910
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(95.946.204.487)	(67.601.264)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	2.796.212.636	14.621.658
228	- Nguyên giá		3.189.203.777	52.638.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(392.991.141)	(38.016.342)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		80.085.166.473	985.179.190.211
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	80.085.166.473	985.179.190.211
260	III. Tài sản dài hạn khác		134.499.983.084	140.675.911.381
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	8	134.499.983.084	140.675.911.381
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.134.020.717.716	2.074.045.994.094

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.071.081.682.814	1.832.639.339.790
310	I. Nợ ngắn hạn		1.195.653.857.019	275.583.596.591
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	128.205.241.430	148.653.426.937
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	25.575.595.265	4.057.690.785
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	1.012.034.421	697.313.602
314	4. Phải trả người lao động		624.565.248	4.108.451.505
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	753.639.176.966	15.731.935.594
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		832.858.070	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	104.613.266.407	102.334.778.168
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	175.978.536.938	-
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	17	5.172.582.274	-
330	II. Nợ dài hạn		1.875.427.825.795	1.557.055.743.199
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	925.714.000.000	454.170.534.820
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	949.713.825.795	1.102.885.208.379
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		62.939.034.902	241.406.654.304
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	62.939.034.902	241.406.654.304
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		(190.526.164.578)	(12.058.545.176)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(12.058.545.176)	(11.930.745.205)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(178.467.619.402)	(127.799.971)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.134.020.717.716	2.074.045.994.094



(Signature)
Nguyễn Hùng Anh
Phó Tổng Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2019

(Signature)
Ngô Thị Ngọc Anh
Kế toán trưởng

(Signature)
Nguyễn Thùy Linh
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2018

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	258.654.576.238	19.158.034.311
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		258.654.576.238	19.158.034.311
11	3. Giá vốn hàng bán	22	245.103.977.540	12.894.033.210
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		13.550.598.698	6.264.001.101
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23	1.367.496.841	197.202.610
22	6. Chi phí tài chính	24	109.426.968.047	47.984.394
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		109.078.419.489	-
25	7. Chi phí bán hàng	25	16.314.163.252	307.898.690
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	67.976.097.437	6.237.878.337
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(178.799.133.197)	(132.557.710)
31	10. Thu nhập khác	27	4.075.119.192	4.757.739
32	11. Chi phí khác	28	3.743.605.397	-
40	12. Lợi nhuận khác		331.513.795	4.757.739
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(178.467.619.402)	(127.799.971)
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	-	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(178.467.619.402)	(127.799.971)
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	(7.139)	(5)



Nguyễn Hùng Anh
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2019

Ngô Thị Ngọc Anh
Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Linh
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2018
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(178.467.619.402)	(127.799.971)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		204.636.808.944	5.257.748.893
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		90.936.708.317	5.447.639.215
03	- Các khoản dự phòng		5.172.582.274	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		49.569.372	2.557.582
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(600.470.508)	(192.447.904)
06	- Chi phí lãi vay		109.078.419.489	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		26.169.189.542	5.129.948.922
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(43.842.914.829)	(44.374.884.367)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(123.549.969.503)	(264.381.057.821)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		38.018.442.755	40.845.787.398
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		9.200.552.251	(95.022.404.578)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(88.866.779.554)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.923.080.840)	-
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh (*)		471.543.465.180	449.820.534.820
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		280.748.905.002	92.017.924.374
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		(291.383.597.446)	(1.172.479.056.893)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		189.622.044	-
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		301.766.202	192.447.904
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(290.892.209.200)	(1.172.286.608.989)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		167.873.000.000	1.096.672.446.252
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(145.065.845.646)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		22.807.154.354	1.096.672.446.252

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2018

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		12.663.850.156	16.403.761.637
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		20.162.663.230	3.758.952.544
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(18.164.806)	(50.951)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>32.808.348.580</u>	<u>20.162.663.230</u>



Nguyễn Hùng Anh
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2019

Ngô Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Linh
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

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.

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 năm là:

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

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

Ngày 25/01/2018, Khách sạn Sheraton Grand Danang Resort chính thức khai trương đi vào hoạt động, mở cửa đón khách và có doanh thu. Tuy nhiên, do khách sạn mới đi vào hoạt động nên doanh thu chưa đủ bù đắp được các chi phí phát sinh; trong đó bao gồm chi phí lãi vay 68 tỷ do Công ty đã ngừng vốn hóa trong năm và khoản bù đắp chi phí vốn cho các bên góp vốn đầu tư số tiền là 41 tỷ dẫn đến kết quả kinh doanh trong năm 2018 đang lỗ 178,47 tỷ và sụt giảm mạnh so với năm 2017.

Tổng vốn đầu tư ban đầu của dự án đã được phê duyệt là: 888.958.972.000 VND (tương đương 55.559.936 USD), tính đến thời điểm 31/12/2018 tổng mức đầu tư theo dự kiến là 3.665.785.430.000 VND. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đang lập hồ sơ xin phê duyệt việc thay đổi tổng mức đầu tư dự án nêu trên. 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 trong năm 2019 (xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 07, Thuyết minh số 09 và Thuyết minh số 11).

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 năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

2.5. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và 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 thực tế đích danh.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo công trình xây dựng khu biệt thự để bán, bao gồm cả khu đất sử dụng để xây khu biệt thự.

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

2.8. Tài sản cố định

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

Trong năm 2018, 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 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

2.9. 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 dựng, lắp đặt máy móc thiết bị, các chi phí trực tiếp khác 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.

2.10. 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.

2.11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế:

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

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

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

Theo thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương và các bên góp vốn, 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 các bên góp vốn theo lãi suất cố định.

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.16. 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 năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.17. 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 năm tài chính.

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.

Trong năm, Công ty thực hiện trích lập dự phòng sửa chữa với tỷ lệ 2% tổng doanh thu phát sinh của khách sạn.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính 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 năm.

2.18. 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 cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.19. 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.

2.20. 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.

2.21. Giá vốn hàng bán

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

2.22. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Lỗ tỷ giá hối đoái.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23. 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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

2.24. Lãi 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 năm. 2.25. Các bên liên quan

2.25. 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.

2.26. Thông tin bộ phận

Trong năm, 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

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	693.488.674	61.969.103
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.114.859.906	20.100.694.127
Các khoản tương đương tiền ⁽ⁱ⁾	2.000.000.000	-
	32.808.348.580	20.162.663.230

⁽ⁱ⁾ Tại ngày 31/12/2018, các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng được gửi tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng với lãi suất 5%/năm.

4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Vui chơi giải trí Thể thao Hà Nội	2.855.639.791	-	-	-
- Tiểu ban Vật chất và Hậu cần APEC 2017	-	-	6.006.270.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn BRG	-	-	2.016.257.397	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	7.547.340.185	-	24.852.881	-
	10.402.979.976	-	8.047.380.278	-

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	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	115.906.679.206	-	287.547.173.205	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Bảo Thạch	-	-	31.579.188.397	-
- Công ty Cổ phần Eurowindow	14.173.883.401	-	22.099.671.673	-
- Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Liên Minh	-	-	66.883.723.604	-
- Trả trước cho người bán khác	45.558.940.941	-	75.343.109.981	-
	175.639.503.548	-	483.452.866.860	-

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	2.281.878.640	-	2.456.970.734	-
Ký cược, ký quỹ	53.941.774	-	207.058.800	-
Phải thu khác	7.860.734	-	801.506.454	-
	2.343.681.148	-	3.465.535.988	-

7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	944.106.741	-	1.826.161.445	-
Công cụ, dụng cụ	17.738.497.383	-	48.912.386.757	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ⁽¹⁾	404.595.940.996	-	250.397.581.415	-
Hàng hoá ⁽²⁾	15.454.607.353	-	14.047.053.353	-
	438.733.152.473	-	315.183.182.970	-

⁽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 năm 2018 Dự án đang hoàn tất các hạng mục còn lại và dự kiến mở bán trong 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 Golf Vinacapital Đà Nẵng, thẻ hội viên sân Golf là giá trị phí gia nhập để dành tặng cho khách hàng khi mua biệt thự, được theo dõi ở khoản mục hàng hóa. Giá trị thẻ Golf sẽ được phân bổ vào giá vốn khi biệt thự được bán.

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	669.465.999	4.194.583.670
- Chi phí bản quyền phần mềm	12.592.324	366.949.510
- Chi phí bảo hiểm	1.155.378.815	-
- Các khoản khác	53.143.750	353.671.662
	1.890.580.888	4.915.204.842
b) Dài hạn		
- Chi phí trước khai trương khách sạn ⁽¹⁾	32.081.774.593	33.135.291.673
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	55.968.778.615	59.497.680.052
- Chi phí bản quyền phần mềm	497.014.667	734.717.333
- Chi phí tiền thuê đất ⁽²⁾	45.884.468.038	47.092.214.749
- Các khoản khác	67.947.171	216.007.574
	134.499.983.084	140.675.911.381

⁽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.

9. TÀI SẢN CỐ 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 năm	-	-	229.043.910	-	-	229.043.910
- Mua trong năm	-	-	36.508.533.126	2.429.404.182	289.000.000	39.226.937.308
- Đầu tư XD/CB hoàn thành ⁽¹⁾	2.075.996.172.838	47.700.129.498	1.629.796.856	-	21.527.619.605	2.146.853.718.797
- Thanh lý, nhượng bán	(3.334.488.704)	-	-	-	-	(3.334.488.704)
Số dư cuối năm	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
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	-	-	67.601.264	-	-	67.601.264
- Khấu hao trong năm	81.210.634.357	3.550.170.577	3.597.918.996	58.318.218	2.164.691.370	90.581.733.518
- Điều chỉnh khấu hao tạm trích năm 2017 ⁽²⁾	4.470.984.133	167.907.266	374.602.388	-	405.570.530	5.419.064.317
- Thanh lý, nhượng bán	(122.194.612)	-	-	-	-	(122.194.612)
Số dư cuối năm	85.559.423.878	3.718.077.843	4.040.122.648	58.318.218	2.570.261.900	95.946.204.487
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	-	-	161.442.646	-	-	161.442.646
Tại ngày cuối năm	1.987.102.260.256	43.982.051.655	34.327.251.244	2.371.085.964	19.246.357.705	2.087.029.006.824

(1) Dự án Khách sạn Biển Đông Phương được xây dựng trên khu đất 8,38 ha trong quần thể Dự án biệt thự và khách sạn tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng. Dự án bao gồm xây dựng và kinh doanh khu khách sạn, trung tâm hội nghị, nhà hàng tiêu chuẩn 5 sao và các công trình phụ trợ khác. 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 với tổng giá trị tạm tính là 2.146,9 tỷ đồng.

(2) Ngày 28/10/2017, Công ty bàn giao Dự án Khách sạn Biển Đông Phương phục vụ Hội nghị APEC 2017 trong tháng 11/2017 theo yêu cầu của Chính phủ và tạm trích khấu hao trong giai đoạn này với số tiền 5.419.064.317 VND để phù hợp với doanh thu đã ghi nhận.

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 2.087.029.006.824 VND.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tại ngày 31/12/2018, tài sản cố định vô hình đang quản lý và sử dụng của công ty là phần mềm máy tính có nguyên giá là 3.189.203.777 VND, giá trị khấu hao trong năm là 354.974.799 VND và giá trị hao mòn lũy kế là 392.991.141 VND.

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
- Dự án Khách sạn Biển Đông Phương ⁽¹⁾	79.813.982.965	960.190.342.160
Mua sắm tài sản cố định		
- Tài sản cố định phục vụ cho Dự án Khách sạn Biển Đông Phương ⁽²⁾	271.183.508	24.988.848.051
	<u>80.085.166.473</u>	<u>985.179.190.211</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 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. Giá trị dở dang tại thời điểm 31/12/2018 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.

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

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Liên Minh	9.617.059.908	9.617.059.908	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Tân Việt Tín	24.705.466.798	24.705.466.798	13.284.905.652	13.284.905.652
- Hitachi Aqua-tech Engineering Pte Ltd.	-	-	15.823.785.339	15.823.785.339
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	36.934.091.130	36.934.091.130	17.785.180.755	17.785.180.755
- Công ty TNHH Công Nghiệp và Thương Mại Q	-	-	27.601.939.379	27.601.939.379
- Phải trả cho các đối tượng khác	56.948.623.594	56.948.623.594	74.157.615.812	74.157.615.812
	128.205.241.430	128.205.241.430	148.653.426.937	148.653.426.937

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	58.977.284	53.627.630	-	-	-	-	-	-	5.349.654
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	7.923.080.840	7.923.080.840	-	-	7.923.080.840	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	635.982.078	7.762.284.787	7.871.929.913	-	-	-	-	-	-	526.336.952
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	-	111.855.033	111.855.033	-	-	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	61.331.524	3.484.689.906	3.065.673.615	-	-	-	-	-	-	480.347.815
	-	697.313.602	11.417.807.010	19.026.167.031	19.026.167.031	7.923.080.840	1.012.034.421					

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- PerkinElmer Group	-	3.925.152.000
- 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	17.692.136.096	132.538.785
	25.575.595.265	4.057.690.785

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	36.595.739.864	7.793.243.042
- Trích trước chi phí kinh doanh khách sạn	10.267.508.687	-
- Trích trước chi phí thi công khách sạn ^(*)	705.787.895.139	1.680.730.909
- Trích trước chi phí khấu hao	-	5.419.064.317
- Chi phí phải trả khác	988.033.276	838.897.326
	753.639.176.966	15.731.935.594

(*) 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 31/12/2018, Công ty đang tạm trích trước chi phí phải trả với số tiền 705,78 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.

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	214.707.276	126.300.040
Các khoản phải trả, phải nộp khác	104.398.559.131	102.208.478.128
- 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	2.748.559.131	558.478.128
	104.613.266.407	102.334.778.168
b) Dài hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	925.714.000.000	454.170.534.820
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Du Lịch Vương Phát ⁽²⁾	790.000.000.000	454.170.534.820
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại Hòa Quý ⁽³⁾	135.714.000.000	-
	925.714.000.000	454.170.534.820
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 35)		

(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 31/12/2018, 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 năm 2018, 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 39.287.805.425 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 31/12/2018, Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại Hòa Quý đã góp số tiền là 135.714.000.000 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 năm 2018, 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 1.755.744.113 VND.

17. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Theo thỏa thuận dịch vụ vận hành ngày 16/02/2015 giữa Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương (Chủ đầu tư) và Starwood Asian Hotels anh Resorts Pte, Ltd (Quản lý vận hành), Chủ đầu tư phải trích quỹ dự phòng bằng 2% doanh thu dịch vụ khách sạn dùng để sửa chữa thường xuyên và mua sắm tài sản của Khách sạn. Tại ngày 31/12/2018, số dư dự phòng phải trả ngắn hạn Công ty là 5.172.582.274 VND.

18. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2018		Trong năm		31/12/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	-	-	135.750.000.000	31.000.000.000	104.750.000.000	104.750.000.000
- Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	94.971.382.584	23.742.845.646	71.228.536.938	71.228.536.938
			230.721.382.584	54.742.845.646	175.978.536.938	175.978.536.938
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	1.102.885.208.379	1.102.885.208.379	32.123.000.000	114.065.845.646	1.020.942.362.733	1.020.942.362.733
	1.102.885.208.379	1.102.885.208.379	32.123.000.000	114.065.845.646	1.020.942.362.733	1.020.942.362.733
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	(94.971.382.584)	(23.742.845.646)	(71.228.536.938)	(71.228.536.938)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.102.885.208.379	1.102.885.208.379			949.713.825.795	949.713.825.795

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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng và đối tượng khác của Công ty như sau:

	Lãi suất		Hình thức	31/12/2018		01/01/2018	
	Loại tiền	năm		VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn							
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hà Nội	VND	9,5%	Tin chấp	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	71.228.536.938	-	-	-
				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	31/12/2018		01/01/2018	
					VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn								
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng	VND	Thả nổi	Năm 2029	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	1.020.942.362.733	1.044.685.208.379		
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến (*)	VND	9,5%	Năm 2019	Tin chấp	-	58.200.000.000		
					1.020.942.362.733	1.102.885.208.379		
					(71.228.536.938)	-		
					949.713.825.795	1.102.885.208.379		

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

Khoản đến hạn trả sau 12 tháng

(*) Thông tin giao dịch vay các bên liên quan xem chi tiết tại Thuyết minh số 32.

19. 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 năm trước	250.000.000.000	3.465.199.480	(11.930.745.205)	241.534.454.275
Lỗ trong năm trước	-	-	(127.799.971)	(127.799.971)
Số dư cuối năm trước	<u>250.000.000.000</u>	<u>3.465.199.480</u>	<u>(12.058.545.176)</u>	<u>241.406.654.304</u>
Số dư đầu năm nay	250.000.000.000	3.465.199.480	(12.058.545.176)	241.406.654.304
Lỗ trong năm nay	-	-	(178.467.619.402)	(178.467.619.402)
Số dư cuối năm nay	<u>250.000.000.000</u>	<u>3.465.199.480</u>	<u>(190.526.164.578)</u>	<u>62.939.034.902</u>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2018	Tỷ lệ	01/01/2018	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	<u>250.000.000.000</u>	<u>100%</u>	<u>250.000.000.000</u>	<u>100%</u>

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	250.000.000.000	250.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	250.000.000.000	250.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	250.000.000.000	250.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2018	01/01/2018
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.

20. 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 8,38 ha 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

	31/12/2018	01/01/2018
USD	292.304,71	219.844,29
AUD	550,00	-
JPY	165.000,00	-
EUR	470,00	-
SGD	450,00	-

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn	258.654.576.238	19.158.034.311
	258.654.576.238	19.158.034.311

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ khách sạn	245.103.977.540	12.894.033.210
	245.103.977.540	12.894.033.210

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	301.766.202	192.447.904
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	1.065.730.639	4.754.706
	1.367.496.841	197.202.610

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền vay ⁽ⁱ⁾	68.034.869.951	-
Bù đắp chi phí vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	41.043.549.538	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	298.979.186	45.426.812
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	49.569.372	2.557.582
	109.426.968.047	47.984.394

⁽ⁱ⁾ Khách sạn Sheraton Grand Danang Resort chính thức khai trương đi vào hoạt động từ ngày 25/01/2018. Toàn bộ chi phí lãi vay phát sinh từ thời điểm 25/01/2018 về trước được vốn hóa vào giá trị tài sản.

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nhân công	5.512.713.448	266.914.590
Chi phí khác bằng tiền	10.801.449.804	40.984.100
	16.314.163.252	307.898.690

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nhân công	20.734.825.617	766.800.843
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	1.303.457.491	2.766.282.203
Chi phí khấu hao tài sản cố định	479.388.471	-
Thuế, phí và lệ phí	122.975.033	151.365.010
Chi phí dự phòng	5.172.582.274	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.347.548.728	697.917.511
Chi phí khác bằng tiền	20.815.319.823	1.855.512.770
	67.976.097.437	6.237.878.337

27. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	298.704.306	-
Thu thanh lý công cụ dụng cụ	3.623.309.339	-
Các khoản khác	153.105.547	4.757.739
	4.075.119.192	4.757.739

28. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ	3.740.234.798	-
Các khoản khác	3.370.599	-
	3.743.605.397	-

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(178.467.619.402)	(127.799.971)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(178.467.619.402)	(127.799.971)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(7.923.080.840)	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	(7.923.080.840)	-

30. 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:

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(178.467.619.402)	(127.799.971)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(178.467.619.402)	(127.799.971)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	25.000.000	25.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(7.139)	(5)

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	23.328.919.230	-
Chi phí nhân công	72.595.621.362	2.134.974.497
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	42.151.628.173	5.710.980.702
Chi phí khấu hao tài sản cố định	90.936.708.317	5.447.639.215
Thuế, phí và lệ phí	122.975.033	151.365.010
Chi phí dự phòng	5.172.582.274	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	217.930.378.576	211.629.169.084
Chi phí khác bằng tiền	31.353.784.845	7.965.111.348
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	483.592.597.810	233.039.239.856

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị số kế toán			
	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền	32.808.348.580	-	20.162.663.230	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	12.746.661.124	-	11.512.916.266	-
	45.555.009.704	-	31.675.579.496	-

	Giá trị số kế toán	
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	1.125.692.362.733	1.102.885.208.379
Phải trả người bán, phải trả khác	1.158.532.507.837	705.158.739.925
Chi phí phải trả	753.639.176.966	15.731.935.594
	3.037.864.047.536	1.823.775.883.898

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 năm 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.

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 31/12/2018				
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
Tại ngày 01/01/2018				
Tiền	20.162.663.230	-	-	20.162.663.230
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11.512.916.266	-	-	11.512.916.266
Cộng	31.675.579.496	-	-	31.675.579.496

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 31/12/2018				
Vay và nợ	175.978.536.938	-	949.713.825.795	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	925.714.000.000	949.713.825.795	3.037.864.047.536
Tại ngày 01/01/2018				
Vay và nợ	-	58.200.000.000	1.044.685.208.379	1.102.885.208.379
Phải trả người bán, phải trả khác	250.988.205.105	454.170.534.820	-	705.158.739.925
Chi phí phải trả	15.731.935.594	-	-	15.731.935.594
	266.720.140.699	512.370.534.820	1.044.685.208.379	1.823.775.883.898

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.

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm	167.873.000.000	1.096.672.446.252

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	145.065.845.646	-

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

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

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

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2018	Năm 2017
		VND	VND
Vay vốn		32.123.000.000	58.200.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến	Cổ đông góp vốn	32.123.000.000	58.200.000.000
Lãi vay		3.419.928.491	342.575.342
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến	Cổ đông góp vốn	3.419.928.491	342.575.342

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2018	01/01/2018
		VND	VND
Phải trả ngắn hạn khác		101.650.000.000	101.650.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến	Cổ đông góp vốn	101.650.000.000	101.650.000.000
Vay dài hạn		-	58.200.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến	Cổ đông góp vốn	-	58.200.000.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu nhập của Phó Tổng Giám đốc	1.188.400.000	983.083.647

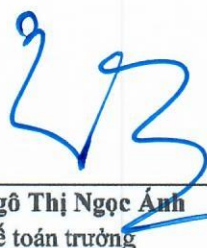
36. SỐ LIỆU SO SÁNH


Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.




Nguyễn Hưng Anh
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2019


Ngô Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng


Nguyễn Thùy Linh
Người lập biểu

