

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ/BÁN NIÊN

Đơn vị tính: Đồng VN

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (31/03/2018)	Số đầu kỳ (01/01/2018)
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>885,619,798,279</b>	<b>948,014,828,198</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>63,089,106,530</b>	<b>20,162,663,230</b>
1. Tiền	111		62,175,459,735	20,162,663,230
2. Các khoản tương đương tiền	112		913,646,795	
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>342,674,721,256</b>	<b>494,965,783,126</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		7,585,109,045	8,047,380,278.00
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		331,534,897,298	483,452,866,860
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		43,453,870	
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		3,511,261,043	3,465,535,988
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>326,560,202,123</b>	<b>315,183,182,970</b>
1. Hàng tồn kho	141		326,560,202,123	315,183,182,970
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>153,295,768,370</b>	<b>117,703,198,872</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4,915,509,033	4,915,204,842
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		140,777,395,278	112,787,994,030
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		<b>7,923,080,840</b>	
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		(320,216,781)	
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2,360,230,083,050</b>	<b>1,126,031,165,896</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>14,423,450,180</b>	
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	
6. Phải thu dài hạn khác	216		14,423,450,180	
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2,182,318,290,398</b>	<b>176,064,304</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		2,180,210,637,287	161,442,646
- Nguyên giá	222		2,206,671,258,560	229,043,910
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(26,460,621,273)	(67,601,264)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	
- Nguyên giá	225		-	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	
3. Tài sản cố định vô hình	227		2,107,653,111	14,621,658
- Nguyên giá	228		2,194,681,868	52,638,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(87,028,757)	(38,016,342)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	
- Nguyên giá	231		-	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	<b>985,179,190,211</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	985,179,190,211
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>163,488,342,472</b>	<b>140,675,911,381.00</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		<b>163,488,342,472</b>	<b>140,675,911,381.00</b>
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	




3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>3,245,849,881,329</b>	<b>2,074,045,994,094.00</b>
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3,050,900,895,937</b>	<b>1,832,639,339,790.00</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1,246,581,541,925</b>	<b>275,583,596,591.00</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		117,195,795,320	148,653,426,937.00
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	4,057,690,785.00
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		4,237,448,918	697,313,602.00
4. Phải trả người lao động	314		670,040,580	4,108,451,505.00
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1,000,975,131,863	15,731,935,594.00
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		4,433,352,439	
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		119,069,772,805	102,334,778,168.00
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1,804,319,354,012</b>	<b>1,557,055,743,199.00</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		10,000,000,000	
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	
7. Phải trả dài hạn khác	337		691,434,145,633	454,170,534,820.00
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		1,102,885,208,379	1,102,885,208,379.00
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>194,948,985,392</b>	<b>241,406,654,304.00</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>194,948,985,392</b>	<b>241,406,654,304.00</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		250,000,000,000	250,000,000,000.00
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		250,000,000,000	
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3,465,199,480	3,465,199,480.00
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(58,516,214,088)	(12,058,545,176.00)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(12,058,545,176)	(12,580,740,237.00)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(46,457,668,912)	522,195,061.00
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	
<b>Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>3,245,849,881,329</b>	<b>2,074,045,994,094.00</b>

Lập ngày 31 tháng 03 năm 2018

Người lập

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thủy Linh

  
Ngô Thị Ngọc Ánh

  
Giám đốc  
  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Hằng Anh



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: đồng VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này Năm nay (01/01-31/03/2018)	Kỳ này Năm trước (01/07-30/09/2017)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		37,034,822,185		37,034,822,185	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-		-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		37,034,822,185		37,034,822,185	
4. Giá vốn hàng bán	11		16,139,232,882		16,139,232,882	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		20,895,589,303		20,895,589,303	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		76,718,247	14,525,844	76,718,247	14,525,844
7. Chi phí tài chính	22		18,450,765,010		18,450,765,010	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-		-	
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24					
9. Chi phí bán hàng	25		1,973,511,725		1,973,511,725	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		47,006,673,692	320,840,556	47,006,673,692	320,840,556
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21-22)-(25+26))	30		(46,458,642,877)	(306,314,712)	(46,458,642,877)	(306,314,712)
12. Thu nhập khác	31		979,740		979,740	
13. Chi phí khác	32		5,775		5,775	
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		973,965		973,965	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(46,457,668,912)	(306,314,712)	(46,457,668,912)	(306,314,712)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-		-	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-		-	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50)	60		(46,457,668,912)	(306,314,712)	(46,457,668,912)	(306,314,712)
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61					
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát	62					
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

  
 Nguyễn Thủy Linh

  
 KẾ TOÁN TRƯỞNG  
 Ngô Thị Ngọc Anh

  
 PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
 Nguyễn Hùng Anh



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp gián tiếp) (\*)

Đơn vị tính: đồng VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2018 đến 31/03/2018	Từ ngày 01/10/2017 đến 31/12/2017
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		(47,081,211,538)	822,433,632
2. Điều chỉnh cho các khoản			27,688,152,011	5,328,019,402
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		26,437,269,941	5,433,351,766
- Các khoản dự phòng	3		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		-	2,506,631
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(71,458,914)	(107,838,995)
- Chi phí lãi vay	6		1,322,340,984	-
- Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		(19,393,059,527)	6,150,453,034
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(94,928,011,159)	(30,741,047,589)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(16,664,835,238)	(157,989,185,254)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		196,577,699,470	(18,220,955,672)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(22,912,779,254)	(77,733,570,680)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7,923,080,840)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	462,820,534,820
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(10,117,814,678)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		24,638,118,774	184,286,228,659
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2,445,143,318)	(218,478,361,508)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		71,458,914	107,838,995
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2,373,684,404)	(218,370,522,513)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	(13,650,000,000)
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(10,027,120,000)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	58,200,000,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(10,027,120,000)	44,550,000,000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		12,237,314,370	10,465,706,146
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		50,851,792,160	9,699,463,715
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(2,506,631)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		63,089,106,530	20,162,663,230

Lập ngày 31 tháng 03 năm 2018

Người lập

Kế toán trưởng



Nguyễn Thủy Linh

Ngô Thị Ngọc Ánh

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
 Nguyễn Hưng Anh



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/03/2018

### 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 3 ngày 06/11/2017 do thay đổi Người đại diện theo pháp luật của Công ty.

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

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

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

#### Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

Công ty đang tiến hành triển khai xây dựng dự án "Biệt thự và Khách sạn biển Đông Phương" với tổng vốn đầu tư của dự án dự kiến là 3.665.785.430.000 VND. Ngày 25/01/2018, Khách sạn chính thức khai trương đi vào hoạt động, mở cửa đón khách. Khu biệt thự 3,13 ha trong tổng thể Dự án đã cơ bản hoàn thành và dự kiến mở bán trong năm 2018.

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

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

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

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

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



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

### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

## 2.3. Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## 2.4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

## 2.5. Tiền

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



## **2.6. Các khoản nợ phải thu**

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

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

## **2.7. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

## **2.8. Tài sản cố định**

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

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

- Thiết bị, dụng cụ quản lý 05 - 08 năm
- Phần mềm kế toán 03 năm

## **2.9. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

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

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

Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế:

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



ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

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

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

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

#### **2.10. Chi phí trả trước**

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

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

#### **2.11. Các khoản nợ phải trả**

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

#### **2.12. Vay**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng 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 kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.



## **2.15. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

## **2.16. Doanh thu**

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

## **2.17. Giá vốn hàng bán**

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

## **2.18. Chi phí tài chính**

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

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

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

## **2.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

## **2.20. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:



- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

### 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	606,496,953	61,969,103
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	61,568,962,782	20,100,694,127
	<b>63,089,106,530</b>	<b>20,162,663,230</b>

### 4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2017	01/10/2017
	VND	VND
- Tiêu ban Vật chất và Hậu cần APEC 2017	6,006,270,000	6,006,270,000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn BRG		2,016,257,397
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1,578,839,045	24,852,881
	<b>7,585,109,045</b>	<b>8,047,380,278</b>

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

	31/03/2018		01/01/2018	
	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	-	-		-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Bảo Thạch	20,204,955,644	-	31,579,188,397	-
- Công ty Cổ phần Eurowindow	22,099,671,673	-	22,099,671,673	-
- Công ty TNHH TM & DV Tổng hợp Minh Giang	10,743,822,650	-	66,883,723,604	-



- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	221,671,394,111	-	287,547,173,205	-
- Trả trước cho người bán khác	56,815,053,220	-	75,343,109,981	-
	<b>331,534,897,298</b>	<b>-</b>	<b>483,452,866,860</b>	<b>-</b>

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	2,350,825,136	-	2,456,970,734	-
Ký cược, ký quỹ	122,198,800	-	207,058,800	-
Phải thu khác	1,038,237,107	-	801,506,454	-
- Tiền điện phải thu nhà thầu		-	233,476,454	-
- Phải thu Công ty TNHH Khu Du Lịch Biển VinaCapital Đà Nẵng		-	568,000,000	-
- Các khoản phải thu khác	1,038,237,107	-	30,000	-
	<b>3,511,261,043</b>	<b>-</b>	<b>3,465,535,988</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Phải thu khác	14,423,450,180	-	-	-
- Các khoản phải thu khác	14,423,450,180	-	-	-
	<b>14,423,450,180</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**7. HÀNG TỒN KHO**

	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1,192,556,586	-	1,826,161,445	-
Công cụ, dụng cụ	17,842,814,758	-	48,912,386,757	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang <sup>[1]</sup>	293,477,777,426	-	250,397,581,415	-
Hàng hoá <sup>[2]</sup>	14,047,053,353	-	14,047,053,353	-
	<b>326,560,202,123</b>	<b>-</b>	<b>315,183,182,970</b>	<b>-</b>



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

<sup>[2]</sup> 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 trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2017 của công ty. Giá trị thẻ Golf sẽ được phân bổ vào giá vốn khi biệt thự được bán.

## 8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí thuê văn phòng		164,060,000
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	4,578,117,356	4,194,583,670
- Chi phí bản quyền phần mềm	245,349,840	366,949,510
- Các khoản khác	92,041,837	189,611,662
	<b>4,915,509,033</b>	<b>4,915,204,842</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí trước khai trương khách sạn <sup>[1]</sup>	38,558,661,319	33,135,291,673
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	77,443,768,293	59,497,680,052
- Chi phí bản quyền phần mềm	691,498,667	734,717,333
- Chi phí tiền thuê đất <sup>[2]</sup>	46,794,414,193	47,092,214,749
- Các khoản khác		216,007,574
	<b>163,488,342,472</b>	<b>140,675,911,381</b>

<sup>[1]</sup> Đây là các khoản chi phí phát sinh liên quan đến công tác chuẩn bị khai trương khách sạn, chi phí tổ chức bộ máy vận hành. Các khoản chi phí này công ty sẽ phân bổ khi khách sạn đi vào khai thác thương mại.

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



**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu kỳ	-	-	-	229,043,910	-	229,043,910
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	1,997,747,145,353	50,655,569,564	4,558,337,582	36,534,412,692	116,946,749,459	2,206,442,214,650
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1,997,747,145,353</b>	<b>50,655,569,564</b>	<b>4,558,337,582</b>	<b>36,763,456,602</b>	<b>116,946,749,459</b>	<b>2,206,671,258,560</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	-	-	-	67,601,264	-	67,601,264
- Khấu hao trong kỳ	22,521,568,613	844,259,493	94,965,366	983,114,047	1,949,112,490	26,393,020,009
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>22,521,568,613</b>	<b>844,259,493</b>	<b>94,965,366</b>	<b>1,050,715,311</b>	<b>1,949,112,490</b>	<b>26,460,621,273</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu kỳ	-	-	-	161,442,646	-	161,442,646
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>1,975,225,576,740</b>	<b>49,811,310,071</b>	<b>4,463,372,216</b>	<b>35,712,741,291</b>	<b>114,997,636,969</b>	<b>2,180,210,637,287</b>

10



**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm kế toán	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	52,638,000	52,638,000
- Mua trong kỳ	2,142,043,868	2,142,043,868
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2,194,681,868</b>	<b>2,194,681,868</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	38,016,342	38,016,342
- Khấu hao trong kỳ	49,012,415	49,012,415
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>87,028,757</b>	<b>87,028,757</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu kỳ	14,621,658	14,621,658
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>2,107,653,111</b>	<b>2,107,653,111</b>

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

	31/12/2017	01/10/2017
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang		960,190,342,160
- Dự án Khách sạn Biển Đông Phương <sup>[1]</sup>		960,190,342,160
Mua sắm tài sản cố định		24,988,848,051
- Tài sản cố định phục vụ cho Dự án Khách sạn Biển Đông Phương <sup>[2]</sup>		24,988,848,051
		<b>985,179,190,211</b>

<sup>[1]</sup> Dự án Khách sạn Biển Đông Phương được xây dựng trên khu đất 8,38 ha trong quần thể Dự án biệt thự và khách sạn tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng. Dự án bao gồm xây dựng và kinh doanh khu khách sạn, trung tâm hội nghị, nhà hàng tiêu chuẩn 5 sao và các công trình phụ trợ khác. Đến ngày 25/01/2018, Dự án Khách sạn Biển Đông Phương đã bàn giao đưa vào sử dụng với tổng giá trị tạm tính là 2.171 tỷ đồng.

<sup>[2]</sup> 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 NGẮN HẠN**

	31/03/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Công ty TNHH APAVE Châu Á - Thái Bình Dương	-	-	886,839,002	886,839,002
- Công ty Cổ Phần Kỹ thuật Cơ điện INO	-	-	303,914,565	303,914,565
- 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	6,693,046,392	6,693,046,392	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
- Công ty TNHH TM & DV Liên Minh	11,612,324,583	11,612,324,583	-	-
- Phải trả cho các đối tượng khác	98,890,424,345	98,890,424,345	86,251,767,897	86,251,767,897
	<b>117,195,795,320</b>	<b>117,195,795,320</b>	<b>148,653,426,937</b>	<b>148,653,426,937</b>

**13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải nộp đầu kỳ VND		Số phải nộp trong kỳ VND		Số đã thực nộp trong kỳ VND		Số phải thu cuối kỳ VND		Số phải nộp cuối kỳ VND	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	2,839,525,036	-	-	-	-	-	2,839,525,036	-
Thuế nhà thầu - GTGT	-	31,452,064	1,117,734,738	-	244,834,720	-	-	-	904,352,082	-
Thuế nhà thầu - TNDN	-	29,879,460	317,022,323	-	306,302,313	-	-	-	40,599,470	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	18,425,871	-	-	-	-	-	18,425,871	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	7,923,080,840	-	7,923,080,840	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	635,982,078	1,086,265,219	-	1,287,700,838	-	-	-	434,546,459	-
	-	<b>697,313,602</b>	<b>5,378,973,187</b>	-	<b>9,761,918,711</b>	-	<b>7,923,080,840</b>	-	<b>4,237,448,918</b>	-



**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/03/2018	01/01/2018
	VND	VND
- PerkinElmer Group		3,925,152,000
- Người mua trả tiền trước khác		132,538,785
	<b>-</b>	<b>4,057,690,785</b>

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/03/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí lãi vay	29,118,225,875	7,793,243,042
- Trích trước chi phí xây lắp hoàn thành	962,923,215,295	-
- Chi phí tư vấn thiết kế	554,719,935	554,719,935
- Chi phí thi công hệ sàn Flatform		1,680,730,909
- Chi phí khấu hao <sup>[*]</sup>	5,419,064,317	5,419,064,317
- Chi phí phải trả khác	2,959,906,441	284,177,391
	<b>1,000,975,131,863</b>	<b>15,731,935,594</b>

**16. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/03/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	170,694,740	126,300,040
Các khoản phải trả, phải nộp khác	118,899,078,065	102,208,478,128
- <i>Phụ cấp lưu trí</i>	61,856,393	31,542,002
- <i>Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến <sup>[1]</sup></i>	101,650,000,000	101,650,000,000
- <i>Starwood hotels and Resorts worldwide</i>	195,564,172	470,720,734
- <i>Phải trả, phải nộp khác</i>	16,991,657,500	56,215,392
	<b>119,069,772,805</b>	<b>102,334,778,168</b>



**b) Dài hạn**

Các khoản phải trả, phải nộp khác

	691,434,145,633	454,170,534,820
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến <sup>[1]</sup>	32,123,000,000	
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Du Lịch Vượng Phát <sup>[2]</sup>	659,311,145,633	454,170,534,820
	<u><b>691,434,145,633</b></u>	<u><b>454,170,534,820</b></u>
<b>c) Phải trả khác là các bên liên quan</b>	<u><b>133,773,000,000</b></u>	<u><b>101,650,000,000</b></u>

<sup>[1]</sup> Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 31/05/2014, Công ty TNHH Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương (nay là Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương) và Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến thống nhất hợp tác đầu tư để tiến hành xây dựng và kinh doanh dự án khách sạn và biệt thự cao cấp cùng các dịch vụ và tiện ích có liên quan trên khu đất 11,51 ha nằm trên đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng. Tổng vốn đầu tư của dự án là 888.958.972.000 VND. Công ty Cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương góp vốn bằng quyền sử dụng khu đất và các chi phí đầu tư vào Dự án tương ứng với số tiền 167 tỷ VND và Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến góp một phần chi phí phát triển dự án tương ứng với số tiền 251 tỷ VND, lợi nhuận được phân chia cho các bên tương ứng với tỷ lệ 40% và 60%. Tiến độ góp vốn sẽ được hai bên thỏa thuận theo từng lần cụ thể.

Theo Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 05/09/2017 giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến, 2 bên đồng ý chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 31/05/2014 và Công ty đồng ý hoàn trả lại cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến toàn bộ số tiền đã góp trong thời hạn 90 ngày kể từ thời điểm thanh lý.

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

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

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



**17. VAY DÀI HẠN**

	01/01/2018		Trong kỳ		31/03/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay dài hạn	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	1,102,885,208,379	1,102,885,208,379	-	-	1,102,885,208,379	1,102,885,208,379
	<u>1,102,885,208,379</u>	<u>1,102,885,208,379</u>	-	-	<u>1,102,885,208,379</u>	<u>1,102,885,208,379</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<u>1,102,885,208,379</u>	<u>1,102,885,208,379</u>			<u>1,102,885,208,379</u>	<u>1,102,885,208,379</u>

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

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

Vay dài hạn	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Hình thức đảm bảo	31/12/2017		01/10/2017	
					VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng	VND	Thả nổi	Năm 2029	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	1,044,685,208,379	1,044,685,208,379	1,044,685,208,379	1,044,685,208,379
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Tân Tiến (*)	VND	10%	Năm 2019	Tin chấp	58,200,000,000	-	-	-
					<u>1,102,885,208,379</u>	<u>1,102,885,208,379</u>	<u>1,044,685,208,379</u>	<u>1,044,685,208,379</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					-	-	-	-
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>					<u>1,102,885,208,379</u>	<u>1,102,885,208,379</u>	<u>1,044,685,208,379</u>	<u>1,044,685,208,379</u>



**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	250,000,000,000	3,465,199,480	(12,580,740,237)	240,884,459,243
Lỗ trong kỳ trước	-	-	522,195,061	522,195,061
Số dư cuối kỳ 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 kỳ này	250,000,000,000	3,465,199,480	(12,058,545,176)	241,406,654,304
Lãi trong kỳ này	-	-	(46,457,668,912)	(46,457,668,912)
Số dư cuối kỳ này	<u>250,000,000,000</u>	<u>3,465,199,480</u>	<u>(58,516,214,088)</u>	<u>194,948,985,392</u>

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

	31/03/2018	Tỷ lệ	01/01/2018	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vietnam Property Limited	-	0.00%	244,333,980,000	97.73%
Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Du lịch Đại An	244,333,980,000	97.73%	-	0.00%
Công ty TNHH MTV 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%
<b>Cộng</b>	<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**

	31/03/2018	01/01/2018
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	250,000,000,000	250,000,000,000
- Vốn góp đầu kỳ	250,000,000,000	250,000,000,000
- Vốn góp cuối kỳ	250,000,000,000	250,000,000,000



d) Cổ phiếu

	31/03/2018	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.

19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	31/03/2018	01/01/2018
USD	643,161.80	219,844.29

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

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018	Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	37,034,822,185	19,158,034,311
	<b>37,034,822,185</b>	<b>19,158,034,311</b>

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018	Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	16,139,232,882	12,894,033,210
	<b>16,139,232,882</b>	<b>12,894,033,210</b>

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018	Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	76,683,917	107,838,999
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	34,330	3,958,470
	<b>76,718,247</b>	<b>111,797,469</b>



**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018	Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017
	VND	VND
Lãi tiền vay	18,447,342,578	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	3,422,432	47,660,094
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại ngoại tệ cuối kỳ		
	<b>18,450,765,010</b>	<b>47,660,094</b>

**24. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018	Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017
	VND	VND
Chi phí nhân công	1,037,138,810	266,914,590
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	79,207,507	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	837,741,955	-
Chi phí khác bằng tiền	19,423,453	40,984,100
	<b>1,973,511,725</b>	<b>307,898,690</b>

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018	Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		156,406,205
Chi phí nhân công	3,675,735,001	766,800,843
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	265,486,516	2,766,282,203
Chi phí khấu hao tài sản cố định	26,442,032,424	-
Thuế, phí và lệ phí		327,367,099
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7,415,250,689	620,227,023
Chi phí khác bằng tiền	9,208,169,062	565,480,354
	<b>47,006,673,692</b>	<b>5,202,563,727</b>

**26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018	Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(46,457,668,912)	822,433,632
Các khoản điều chỉnh giảm	46,457,668,912	(822,433,632)
- Chuyển lỗ các năm trước	46,457,668,912	(822,433,632)
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(7,923,080,840)	-
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>(7,923,080,840)</b>	<b>-</b>

**27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/07/2017 đến 30/09/2017
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	822,423,100	
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	822,423,100	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	25,000,000	25,000,000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>33</b>	<b>-</b>



Nguyễn Hùng Anh  
 Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2018

Ngô Thị Ngọc Ánh  
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Linh  
 Người lập biểu