Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sơn Kim

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sơn Kim

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 27

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sơn Kim

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sơn Kim ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0312138596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 1 năm 2013 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và Công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng nhà, kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ tư vấn đầu tư và tư vấn quản lý (trừ dịch vụ tư vấn tài chính, kế toán).

Công ty có trụ sở chính tại số 30A, Đường số 11, Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Han Suk Jung	Chủ tịch
Ông Phạm Minh Trung	Thành viên
Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	Thành viên
Ông Ngô Nguyễn Văn Khoa	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Han Suk Jung.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Han Suk Jung.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sơn Kim

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sơn Kim ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN SƠN KIM
M.S.D.N: 0312198896 - C.T.C.P
QUẬN 2 - T.P HỒ CHÍ MINH

Han Suk Jung
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 6 năm 2019

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 61235080/20264283-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sơn Kim

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sơn Kim ("Công ty") và công ty con (sau đây được gọi chung "Nhóm Công ty") được lập vào ngày 20 tháng 6 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 27 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được trình bày như số liệu tương ứng chưa được kiểm toán.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300811802-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0426-2018-004-1

Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2815-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 6 năm 2019

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (chưa kiểm toán)*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**36.725.101.248**	**40.093.558.752**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***6.080.685.031***	***9.655.304.512***
111	1. Tiền		1.580.685.031	2.655.304.512
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.500.000.000	7.000.000.000
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***29.374.558.653***	***28.158.021.775***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	393.184.000	1.522.135.494
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	176.476.345	514.866.115
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	25.747.400.000	24.157.400.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	3.057.498.308	1.963.620.166
150	***III. Tài sản ngắn hạn khác***		***1.269.857.564***	***2.280.232.465***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	75.747.881	77.663.610
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	12	1.194.109.683	2.202.568.855
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**287.399.152.060**	**190.884.598.024**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***306.000.000***	***47.823.000.000***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6	-	47.817.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	306.000.000	6.000.000
250	***II. Đầu tư tài chính dài hạn***	***9***	***285.506.770.444***	***140.715.907.829***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		279.506.770.444	134.715.907.829
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.000.000.000	6.000.000.000
260	***III. Tài sản dài hạn khác***		***1.586.381.616***	***2.345.690.195***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	8	1.586.381.616	2.345.690.195
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**324.124.253.308**	**230.978.156.776**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (chưa kiểm toán)*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**77.851.647.931**	**124.665.716.359**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***76.751.647.931***	***123.565.716.359***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	3.252.022.850	3.407.093.114
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	11	15.734.810.215	27.705.952.969
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	416.402.055	302.989.474
314	4. Phải trả người lao động		912.472.078	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		398.772.622	646.132.959
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	13	50.037.168.111	37.686.547.843
320	7. Vay ngắn hạn	14	6.000.000.000	53.817.000.000
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.100.000.000***	***1.100.000.000***
337	1. Phải trả dài hạn khác	13	1.100.000.000	1.100.000.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**246.272.605.377**	**106.312.440.417**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***246.272.605.377***	***106.312.440.417***
411	1. Vốn cổ phần	15.2	143.150.000.000	143.150.000.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*143.150.000.000*	*143.150.000.000*
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)	15.1	103.089.962.317	(36.852.515.964)
421a	- *Lỗ lũy kế đến cuối năm trước*		*(36.852.515.964)*	*(10.421.126.507)*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế) năm nay*		*139.942.478.281*	*(26.431.389.457)*
429	3. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	16	32.643.060	14.956.381
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**324.124.253.308**	**230.978.156.776**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN SƠN KIM
M.S.D.N: 0312138596 - C.T.C.P
QUẬN 2 - T.P HỒ CHÍ MINH

Mạc Thị Thu Sương	Phạm Văn Dũng	Han Suk Jung
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 6 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
10	**1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ**	**17.1**	**17.402.941.262**	**12.477.223.386**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**19**	**(18.636.223.591)**	**(26.517.082.210)**
20	**3. Lỗ gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**(1.233.282.329)**	**(14.039.858.824)**
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	**17.2**	**5.904.830.045**	**1.833.888.703**
22	**5. Chi phí tài chính**		**(3.727.929.640)**	**(9.920.990.697)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(3.727.929.640)*	*(9.920.990.697)*
24	**6. Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết**	**9.1**	**144.790.862.615**	**(2.869.293.774)**
26	**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**18, 19**	**(5.624.826.740)**	**(1.351.541.973)**
30	**8. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh**		**140.109.653.951**	**(26.347.796.565)**
31	**9. Thu nhập khác**		**178.281.646**	**15.896.607**
32	**10. Chi phí khác**		**(180.381.646)**	**(15.896.607)**
40	**11. Lỗ khác**		**(2.100.000)**	**-**
50	**12. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế**		**140.107.553.951**	**(26.347.796.565)**
51	**13. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**20.1**	**(147.388.991)**	**(74.636.511)**
60	**14. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN**		**139.960.164.960**	**(26.422.433.076)**
61	**15. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của công ty mẹ**		**139.942.478.281**	**(26.431.389.457)**
62	**16. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**16**	**17.686.679**	**8.956.381**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN SƠN KIM
M.S.D.N: 0312138596 - C.T.C.P
QUẬN 2 - T.P HỒ CHÍ MINH

Mạc Thị Thu Sương	Phạm Văn Dũng	Han Suk Jung
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 6 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế**		**140.107.553.951**	**(26.347.796.565)**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(10.267.750)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	17.2	(5.904.830.045)	(1.823.617.704)
06	Chi phí lãi vay		3.727.929.640	9.920.990.697
08	**Lãi (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**137.930.653.546**	**(18.260.691.322)**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(141.511.842.897)	58.747.047.244
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(2.872.387.059)	32.000.394.524
12	Giảm chi phí trả trước		761.224.308	1.304.973.559
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(191.465.480)	-
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**(5.883.817.582)**	**73.791.724.005**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	Tiền chi cho đơn vị khác vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		(25.384.820.000)	(64.696.400.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn		71.611.820.000	12.590.000.000
27	Lãi tiền gửi, tiền cho vay nhận được		3.899.198.101	962.142.148
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng) vào hoạt động đầu tư**		**50.126.198.101**	**(51.144.257.852)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của cổ đông không kiểm soát		-	6.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	14	7.987.000.000	340.744.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	14	(55.804.000.000)	(353.795.000.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(47.817.000.000)**	**(13.045.000.000)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
50	**(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**(3.574.619.481)**	**9.602.466.153**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**9.655.304.512**	**52.838.359**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**6.080.685.031**	**9.655.304.512**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN SƠN KIM
M.S.D.N: 0312138596 - C.T.C.P
QUẬN 2 - T.P HỒ CHÍ MINH

Mạc Thị Thu Sương	Phạm Văn Dũng	Han Suk Jung
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 6 năm 2019

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sơn Kim ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0312138596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 1 năm 2013 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng nhà, kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ mối giới bất động sản, dịch vụ tư vấn đầu tư và tư vấn quản lý (trừ dịch vụ tư vấn tài chính, kế toán).

Công ty có trụ sở chính tại số 30A, Đường số 11, Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 45 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 38).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm một công ty con. Chi tiết trình bày như sau:

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết*	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017*
			(%)	*(%)*
Công ty TNHH Dudoff Interior	Cung cấp dịch vụ xây dựng	Đang hoạt động	97	97

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán, giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận lũy kế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng, 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.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty từ kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.5 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- Công cụ, dụng cụ;
- Chi phí hoa hồng môi giới; và
- Chi phí cải tạo văn phòng và nhà cửa.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.7 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và

Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm 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 tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.8 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.9 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải ghi giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

3.11 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm (chưa kiểm toán)*
Tiền mặt	42.906.761	220.036.037
Tiền gửi ngân hàng	1.537.778.270	2.435.268.475
Các khoản tương đương tiền *(*)*	4.500.000.000	7.000.000.000
TỔNG CỘNG	**6.080.685.031**	**9.655.304.512**

(*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc không quá ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 5,5%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm (chưa kiểm toán)*
Phải thu từ cho thuê văn phòng	393.184.000	786.368.000
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 21)*	-	735.767.494
TỔNG CỘNG	**393.184.000**	**1.522.135.494**

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm (chưa kiểm toán)*
Công ty TNHH Aardenburg Asia	108.900.000	108.900.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiết kế và Xây dựng Nhà Xinh	37.400.000	-
Công ty TNHH Thuong Mại Dịch vụ Du lịch Wakeup	23.676.345	-
Các đối tượng khác	6.500.000	405.966.115
TỔNG CỘNG	**176.476.345**	**514.866.115**

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND

	Số đầu năm (chưa kiểm toán)	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Ngắn hạn				
Cho bên liên quan vay *(Thuyết minh số 21)*	16.747.400.000	25.384.820.000	(16.384.820.000)	25.747.400.000
Cho vay dài hạn đến hạn thu	7.410.000.000	-	(7.410.000.000)	-
	24.157.400.000	25.384.820.000	(23.794.820.000)	25.747.400.000
Dài hạn				
Cho bên liên quan vay	47.817.000.000	-	(47.817.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**71.974.400.000**	**25.384.820.000**	**(71.611.820.000)**	**25.747.400.000**

Chi tiết khoản cho bên liên quan vay ngắn hạn như sau:

Bên vay	*Số cuối năm VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty TNHH Bất động sản Làng Tôi	25.747.400.000	Từ ngày 3 tháng 8 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	10	Tín chấp

7. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm (chưa kiểm toán)*
Ngắn hạn		
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.005.631.944	861.475.556
Tạm ứng cho nhân viên	301.970.000	165.884.610
Khác	749.896.364	936.260.000
	3.057.498.308	1.963.620.166
Dài hạn		
Đặt cọc	306.000.000	6.000.000
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.363.498.308**	**1.969.620.166**
Trong đó:		
Các bên liên quan (Thuyết minh số 21)	*2.755.528.308*	*1.497.735.556*
Các bên khác	*607.970.000*	*471.884.610*

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm (chưa kiểm toán)*
Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm	58.039.457	77.663.610
Khác	17.708.424	-
	75.747.881	77.663.610
Dài hạn		
Chi phí cải tạo văn phòng	1.085.052.120	1.766.870.304
Chi phí môi giới thuê văn phòng	389.934.540	511.789.090
Công cụ, dụng cụ đang dùng	111.394.956	67.030.801
	1.586.381.616	2.345.690.195
TỔNG CỘNG	**1.662.129.497**	**2.423.353.805**

9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm (chưa kiểm toán)*
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 9.1)*	279.506.770.444	134.715.907.829
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 9.2)*	6.000.000.000	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	**285.506.770.444**	**140.715.907.829**

....

9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

9.1 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Tên công ty liên kết	*Số cuối năm*		*Số đầu năm (chưa kiểm toán)*	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	*Giá trị (VND)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)*	*Giá trị (VND)*
Công ty TNHH Nassim JV	50	143.100.000.000	50	143.100.000.000

Công ty TNHH Nassim JV ("Nassim") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 411022000803 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 1 năm 2015. Nassim có trụ sở chính đăng ký tại số 30, Đường số 11, Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính đăng ký của Nassim là phát triển khu chung cư phức hợp.

	VND
	Nassim
Giá trị đầu tư:	
Số đầu năm *(chưa kiểm toán)* và số cuối năm	143.100.000.000
Phần lũy kế (lỗ) lãi sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm *(chưa kiểm toán)*	(8.384.092.170)
Phần lãi từ công ty liên kết	144.790.862.615
Số cuối năm	136.406.770.445
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm *(chưa kiểm toán)*	134.715.907.830
Số cuối năm	279.506.770.445

9.2 *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Tên công ty	*Số cuối năm*		*Số đầu năm (chưa kiểm toán)*	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	*Giá trị (VND)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)*	*Giá trị (VND)*
Công ty Cổ phần Đầu tư TTSV	15	6.000.000.000	15	6.000.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư TTSV ("TTSV") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0314668140 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 10 năm 2017. TTSV có trụ sở chính đăng ký tại số 30, Đường số 11, Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính đăng ký của TTSV là kinh doanh bất động sản.

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm (chưa kiểm toán)*
Các bên liên quan *(Thuyết minh số 21)*	2.336.400.000	2.336.400.000
Khác	915.622.850	1.070.693.114
TỔNG CỘNG	**3.252.022.850**	**3.407.093.114**

11. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm (chưa kiểm toán)*
Các bên liên quan *(Thuyết minh số 21)*	15.734.810.215	27.312.768.969
Khác	-	393.184.000
TỔNG CỘNG	**15.734.810.215**	**27.705.952.969**

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm (chưa kiểm toán)	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	211.910.835	1.586.863.278	(1.484.234.531)	314.539.582
Thuế thu nhập doanh nghiệp	74.636.511	147.388.991	(191.465.480)	30.560.022
Thuế nhà thầu	16.442.128	-	-	16.442.128
Thuế GTGT	-	54.860.323	-	54.860.323
Khác	-	5.000.000	(5.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**302.989.474**	**1.794.112.592**	**(1.680.700.011)**	**416.402.055**
Phải thu				
Thuế GTGT	2.202.568.855	-	(1.008.459.172)	1.194.109.683

13. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm (chưa kiểm toán)*
Ngắn hạn		
Vay không lãi suất	37.258.920.842	27.631.420.842
Chi phí lãi vay	12.761.715.749	9.920.990.697
Khác	16.531.520	134.136.304
	50.037.168.111	37.686.547.843
Dài hạn		
Nhận đặt cọc	1.100.000.000	1.100.000.000
TỔNG CỘNG	**51.137.168.111**	**38.786.547.843**
Trong đó:		
Các bên khác	*35.116.531.520*	*25.606.636.304*
Các bên liên quan (Thuyết minh số 21)	*16.020.636.591*	*13.179.911.539*

14. VAY NGẮN HẠN

VND

	Số đầu năm (chưa kiểm toán)	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Vay ngắn hạn từ bên liên quan *(Thuyết minh số 22)*	53.817.000.000	7.987.000.000	(55.804.000.000)	6.000.000.000

Chi tiết như sau:

Bên cho vay	*Số cuối năm* *VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất* *%/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim	6.000.000.000	Ngày 28 tháng 2 năm 2019	7,5	Tín chấp

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

15.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)*	*Tổng cộng*
Năm trước:			
Số đầu năm *(chưa kiểm toán)*	143.150.000.000	(10.421.126.507)	132.728.873.493
Lỗ thuần trong năm *(chưa kiểm toán)*	-	(26.431.389.457)	(26.431.389.457)
Số cuối năm *(chưa kiểm toán)*	143.150.000.000	(36.852.515.964)	106.297.484.036
Năm nay:			
Số đầu năm *(chưa kiểm toán)*	143.150.000.000	(36.852.515.964)	106.297.484.036
Lợi nhuận thuần trong năm	-	139.942.478.281	139.942.478.281
Số cuối năm	143.150.000.000	103.089.962.317	246.239.962.317

15.2 *Chi tiết vốn cổ phần*

	Vốn cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp		*Vốn cổ phần đã góp*
	Số tiền	*% sở hữu*	
	VND		*VND*
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim	143.120.000.000	99,98	143.120.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	15.000.000	0,01	15.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	15.000.000	0,01	15.000.000
TỔNG CỘNG	**143.150.000.000**	**100**	**143.150.000.000**

16. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Số đầu năm *(chưa kiểm toán)*	14.956.381	-
Tăng do mua lại công ty con mới	-	6.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	17.686.679	8.956.381
Số cuối năm	**26.643.060**	**14.956.381**

17. DOANH THU

17.1 Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Doanh thu thuần về môi giới và cung cấp các dịch vụ khác	13.113.661.262	11.762.343.386
Doanh thu thuần về cho thuê hoạt động văn phòng	4.289.280.000	714.880.000
TỔNG CỘNG	**17.402.941.262**	**12.477.223.386**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 21)	*13.113.661.262*	*8.251.813.609*
Doanh thu đối với các bên khác	*4.289.280.000*	*4.225.409.777*

17.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.904.830.045	1.823.620.953
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	10.267.750
TỔNG CỘNG	**5.904.830.045**	**1.833.888.703**

18. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Chi phí nhân viên	5.123.701.893	500.819.224
Chi phí dịch vụ mua ngoài	81.048.532	357.690.144
Công cụ, dụng cụ	100.639.090	110.074.360
Khác	319.437.225	382.958.245
TỔNG CỘNG	**5.624.826.740**	**1.351.541.973**

19. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.650.465.186	21.757.325.849
Chi phí nhân viên	7.297.335.746	5.050.824.489
Công cụ, dụng cụ	1.993.812.174	698.565.281
Khác	319.437.225	361.908.564
TỔNG CỘNG	**24.261.050.331**	**27.868.624.183**

20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

20.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	147.388.991	74.636.511

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	**140.107.553.951**	**(26.347.796.565)**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	28.021.510.790	(5.269.559.313)
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	750.036.210	2.005.028.740
Phân chia (lãi) lỗ từ công ty liên kết	(28.958.172.523)	573.858.755
Lỗ chuyển sang từ năm trước	(4.874.182)	123.898.666
Khác	338.888.697	2.641.409.663
Chi phí thuế TNDN	**147.388.991**	**74.636.511**

20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

20.3 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế là 19.471.617.433 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 17.784.339.511 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018*
2013	2018	7.165.561	-	(7.165.561)	-
2014	2019	39.858.484	-	-	39.858.484
2015	2020	137.470.379	-	-	137.470.379
2016	2021	4.392.796.774	-	-	4.392.796.774
2017	2022	13.207.048.313	-	-	13.207.048.313
2018	2023	1.694.443.483	-	-	1.694.443.483
TỔNG CỘNG		**19.478.782.994**	**-**	**(7.165.561)**	**19.471.617.433**

Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của Nhóm Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các lỗ trên do không ước tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế trong tương lai.

21. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những nghiệp vụ trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim	Công ty mẹ	Doanh thu môi giới	12.860.615.057	8.251.813.609
		Vay	7.987.000.000	340.612.000.000
		Lãi vay	3.727.929.640	9.920.990.697
Công ty TNHH Bất động sản Làng Tôi	Bên liên quan	Cho vay	9.000.000.000	16.747.400.000
		Lãi cho vay	1.959.111.388	46.520.556
		Chi hộ	113.636.364	-
Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	Cổ đông	Cho vay	8.297.820.000	-
		Lãi cho vay	356.002.310	-
Công ty TNHH Nassim JV	Công ty liên kết	Cho vay	7.987.000.000	47.817.000.000
		Lãi cho vay	3.271.679.640	887.204.588
		Cung cấp dịch vụ	253.046.205	-

21. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (chưa kiểm toán)*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim	Công ty mẹ	Nhận tạm ứng	15.734.810.215	27.312.768.969
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ	-	735.767.494
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Bất động sản Làng Tôi	Bên liên quan	Lãi cho vay	2.005.631.944	46.520.556
		Chi hộ	749.896.364	636.260.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Sơn Kim	Công ty mẹ cao nhất	Lãi cho vay	-	814.955.000
TỔNG CỘNG			**2.755.528.308**	**1.497.735.556**
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Bất động sản Làng Tôi	Bên liên quan	Cho vay	25.747.400.000	16.747.400.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Sơn Kim	Công ty mẹ cao nhất	Cho vay	-	7.410.000.000
TỔNG CỘNG			**25.747.400.000**	**24.157.400.000**
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Đạt	Bên liên quan	Mua nội thất văn phòng	1.650.000.000	1.650.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim	Công ty mẹ	Mua dịch vụ	686.400.000	686.400.000
TỔNG CỘNG			**2.336.400.000**	**2.336.400.000**

21. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (chưa kiểm toán)*
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim	Công ty mẹ	Lãi vay	12.761.715.749	9.920.990.697
Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Đạt	Bên liên quan	Vay không lãi suất	3.254.704.426	3.254.704.426
Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	Cổ đông	Cổ tức	2.108.208	2.108.208
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Cổ đông	Cổ tức	2.108.208	2.108.208
TỔNG CỘNG			**16.020.636.591**	**13.179.911.539**
Vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim	Công ty mẹ	Vay	6.000.000.000	53.817.000.000

22. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Mạc Thị Thu Sương	Phạm Văn Dũng	Han Suk Jung
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 6 năm 2019