

# **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 2019



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sơn Kim

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
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 đăng ký 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 2019.

### 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 2019, 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.



Han Suk Jung  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 2 năm 2020



Số tham chiếu: 61235080/21092923-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 27 tháng 2 năm 2020 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 2019, 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.

### **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 2019, 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.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 2 năm 2020



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>217.606.875.626</b>	<b>36.725.101.248</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>16.277.298.372</b>	<b>6.080.685.031</b>
111	1. Tiền		1.077.298.372	1.580.685.031
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.200.000.000	4.500.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>161.824.797.602</b>	<b>29.374.558.653</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	455.804.994	393.184.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	150.504.036	176.476.345
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	154.638.400.000	25.747.400.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	6.580.088.572	3.057.498.308
<b>150</b>	<b>III. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>39.504.779.652</b>	<b>1.269.857.564</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	75.747.881
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	12	39.504.779.652	1.194.109.683
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>541.998.479.203</b>	<b>287.399.152.060</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>306.000.000</b>	<b>306.000.000</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	306.000.000	306.000.000
<b>240</b>	<b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>376.566.874.221</b>	<b>-</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	376.566.874.221	-
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>10</b>	<b>164.433.222.943</b>	<b>285.506.770.444</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		156.433.222.943	279.506.770.444
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		8.000.000.000	6.000.000.000
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>692.382.039</b>	<b>1.586.381.616</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	8	692.382.039	1.586.381.616
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>759.605.354.829</b>	<b>324.124.253.308</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>495.860.661.901</b>	<b>77.851.647.931</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>108.060.661.902</b>	<b>76.751.647.931</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	759.675.000	3.252.022.850
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	15.734.810.215
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	135.389.703	416.402.055
314	4. Phải trả người lao động		-	912.472.078
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	8.012.328.767	398.772.622
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	14	31.433.268.432	50.037.168.111
320	7. Vay ngắn hạn	15	67.720.000.000	6.000.000.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>387.799.999.999</b>	<b>1.100.000.000</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	14	1.100.000.000	1.100.000.000
338	2. Vay dài hạn	15	386.699.999.999	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>263.744.692.928</b>	<b>246.272.605.377</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>263.744.692.928</b>	<b>246.272.605.377</b>
411	1. Vốn cổ phần	16.2	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	16.1	120.555.456.112	103.089.962.317
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũy kế) đến cuối năm trước		103.089.962.317	(36.852.515.964)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		17.465.493.795	139.942.478.281
429	3. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	17	39.236.816	32.643.060
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>759.605.354.829</b>	<b>324.124.253.308</b>

Mạc Thị Thu Sương  
Người lập

Phạm Văn Dũng  
Kế toán trưởng

Han Suk Jung  
Tổng Giám đốc


Ngày 27 tháng 2 năm 2020




**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	18.1	4.360.768.000	17.402.941.262
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	20	(1.992.589.093)	(18.636.223.591)
20	3. Lợi nhuận (lỗ) gộp về cung cấp dịch vụ		2.368.178.907	(1.233.282.329)
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	13.648.420.090	5.904.830.045
22	5. Chi phí tài chính		(6.998.022.225)	(3.727.929.640)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(6.998.022.225)	(3.727.929.640)
24	6. Phần lãi từ công ty liên kết	10.1	11.926.452.499	144.790.862.615
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	19, 20	(3.417.993.752)	(5.624.826.740)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		17.527.035.519	140.109.653.951
31	9. Thu nhập khác		189.227.699	178.281.646
32	10. Chi phí khác		(189.227.699)	(180.381.646)
40	11. Lỗ khác		-	(2.100.000)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		17.527.035.519	140.107.553.951
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	21.1	(54.947.968)	(147.388.991)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		17.472.087.551	139.960.164.960
61	15. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		17.465.493.795	139.942.478.281
62	16. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	17	6.593.756	17.686.679

  
Mạc Thị Thu Hương  
Người lập

  
Phạm Văn Dũng  
Kế toán trưởng

  
Hàn Suk Jung  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 2 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		<b>17.527.035.519</b>	<b>140.107.553.951</b>
	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
05	Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư	18.2	(13.648.420.090)	(5.904.830.045)
06	Chi phí lãi vay		6.998.022.225	3.727.929.640
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>10.876.637.654</b>	<b>137.930.653.546</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		84.966.862.529	(141.511.842.897)
11	Giảm các khoản phải trả		(53.003.147.759)	(2.872.387.059)
12	Giảm chi phí trả trước		969.747.458	761.224.308
14	Tiền lãi vay đã trả		(5.613.524.446)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(59.612.785)	(191.465.480)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>38.136.962.651</b>	<b>(5.883.817.582)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(368.654.545.454)	-
23	Tiền chi cho đơn vị khác vay		(159.050.000.000)	(25.384.820.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		30.159.000.000	71.611.820.000
25	Tiền chi góp vốn vào đơn vị khác		(2.000.000.000)	-
27	Lãi tiền gửi, tiền cho vay		9.885.196.144	3.899.198.101
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(489.660.349.310)</b>	<b>50.126.198.101</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	15	601.600.000.000	7.987.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	15	(139.880.000.000)	(55.804.000.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>461.720.000.000</b>	<b>(47.817.000.000)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		10.196.613.341	(3.574.619.481)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		6.080.685.031	9.655.304.512
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	16.277.298.372	6.080.685.031



Mạc Thị Thu Sương  
Người lập



Phạm Văn Dũng  
Kế toán trưởng



Han Suk Jung  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 2 năm 2020



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 đăng ký 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.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 12 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 45).

**Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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	
			Số cuối năm (%)	Số đầu năm (%)
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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**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 2019.

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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

**3.3 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí đất, chi phí xây dựng và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

**3.4 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 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 cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.5 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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

#### 3.6 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 vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ, dụng cụ; và
- ▶ Chi phí cải tạo văn phòng.

#### 3.7 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.

#### 3.8 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 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 phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**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 thuận.

*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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	93.694.955	42.906.761
Tiền gửi ngân hàng	983.603.417	1.537.778.270
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>15.200.000.000</u>	<u>4.500.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.277.298.372</u></b> /	<b><u>6.080.685.031</u></b> /

(\*) 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 từ 5,0% đến 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
Phải thu từ cho thuê văn phòng	432.502.400	393.184.000
Khác	<u>23.302.594</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>455.804.994</u></b> /	<b><u>393.184.000</u></b> /

**5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Aardenburg Asia	108.900.000	108.900.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Du lịch Wakeup	30.990.036	23.676.345
Các đối tượng khác	<u>10.614.000</u>	<u>43.900.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>150.504.036</u></b> /	<b><u>176.476.345</u></b> /



## Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sơn Kim

B09DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### 6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm	VND
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 22)	25.747.400.000	159.050.000.000	(30.159.000.000)	154.638.400.000	Số cuối năm
Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay ngắn hạn như sau:					
Bên vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	
	VND				
Công ty TNHH Bất động sản Làng Tôi	30.797.400.000	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	10	Tín chấp	
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim	123.841.000.000	Ngày 15 tháng 2 năm 2020	8	Tín chấp	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>154.638.400.000</b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**7. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.768.855.890	2.005.631.944
Tạm ứng cho nhân viên	51.000.000	301.970.000
Khác	760.232.682	749.896.364
	<u>6.580.088.572</u>	<u>3.057.498.308</u>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc	306.000.000	306.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>6.886.088.572</b></u>	<u><b>3.363.498.308</b></u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	6.518.752.254	2.755.528.308
<i>Các bên khác</i>	61.336.318	301.970.000

**8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí cải tạo văn phòng	646.943.016	1.085.052.120
Công cụ, dụng cụ đang dùng	45.439.023	111.394.956
Khác	-	389.934.540
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>692.382.039</b></u>	<u><b>1.586.381.616</b></u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tòa nhà Văn phòng đang trong giai đoạn phát triển	<u>376.566.874.221</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 10.1)	156.433.222.943	279.506.770.444
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 10.2)	8.000.000.000	6.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>164.433.222.943</b>	<b>285.506.770.444</b>

**10.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên công ty liên kết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn năm giữ	Giá trị	Tỷ lệ vốn năm giữ	Giá trị
	(%)	(VND)	(%)	(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.

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết đã được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trình bày như sau:

	VND
	Nassim
<b>Giá trị đầu tư:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	143.100.000.000
<b>Phân lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:</b>	
Số đầu năm	136.406.770.444
Phần lãi từ công ty liên kết	11.926.452.499
Cổ tức được chia	(135.000.000.000)
Số cuối năm	13.333.222.943
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	279.506.770.444
Số cuối năm	156.433.222.943



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**10.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn năm giữ	Giá trị	Tỷ lệ vốn năm giữ	Giá trị
	(%)	(VND)	(%)	(VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư TTSV (i)	15	6.000.000.000	15	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BF (ii)	10	2.000.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>8.000.000.000</b>		<b>6.000.000.000</b>

(i) 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.

(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư BF ("BF") 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 0314668133 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 10 năm 2017. BF 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 BF là kinh doanh bất động sản.

**11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên thứ ba	759.675.000	915.622.850
<i>Nam Ying Model &amp; Company Limited</i>	743.925.000	743.925.000
<i>Khác</i>	15.750.000	171.697.850
Các bên liên quan	-	2.336.400.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>759.675.000</b>	<b>3.252.022.850</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế GTGT	30.560.022	257.509.178	(229.190.885)	58.878.315
Thuế nhà thầu	54.860.323	3.804.380	(3.804.380)	54.860.323
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.442.128	54.947.968	(59.612.785)	11.777.311
Thuế thu nhập cá nhân	314.539.582	80.835.392	(385.501.220)	9.873.754
Khác	-	5.000.000	(5.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>416.402.055</b>	<b>402.096.918</b>	<b>(683.109.270)</b>	<b>135.389.703</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế GTGT	1.194.109.683	39.719.467.086	(1.408.797.117)	39.504.779.652

**13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi trái phiếu	7.912.328.767	-
Khác	100.000.000	398.772.622
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.012.328.767</b>	<b>398.772.622</b>

**14. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Mượn cá nhân không lãi suất	30.000.000.000	37.258.920.842
Chi phí lãi vay	1.384.497.779	12.761.715.749
Khác	48.770.653	16.531.520
	<u>31.433.268.432</u>	<u>50.037.168.111</u>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc	<u>1.100.000.000</u>	<u>1.100.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.533.268.432</b>	<b>51.137.168.111</b>
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	31.132.169.600	35.116.531.520
Các bên liên quan (Thuyết minh số 22)	1.401.098.832	16.020.636.591

**Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sơn Kim**

B09DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**15. VAY NGẮN HẠN**

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>				VND
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 15.1)	6.000.000.000	201.600.000.000	(139.880.000.000)	67.720.000.000
<b>Vay dài hạn</b>				
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 15.2)	-	400.000.000.000	-	400.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	(13.300.000.001)	(13.300.000.001)
	-	400.000.000.000	(13.300.000.001)	386.699.999.999
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>601.600.000.000</b>	<b>(153.180.000.001)</b>	<b>454.419.999.999</b>

**15.1 Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 22)**

Nhóm Công ty sử dụng khoản vay ngắn hạn bên liên quan để tài trợ vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Nassim JV	67.720.000.000	Ngày 29 tháng 1 năm 2020	8	Tin chấp

**15.2 Trái phiếu phát hành**

Nhóm Công ty phát hành trái phiếu để tài trợ Tòa nhà Văn phòng đang trong giai đoạn phát triển (Thuyết minh số 9). Chi tiết như sau:

Trái chủ	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Hồ Chí Minh	400.000.000.000	Ngày 17 tháng 10 năm 2024	9,5	Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát sở hữu bởi Công ty Cổ phần Đầu tư TTSV



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**16. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	VND		
	Vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũy kế)	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>			
Số đầu năm	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	<u>143.150.000.000</u>	<u>103.089.962.317</u>	<u>246.239.962.317</u> /
<b>Năm nay:</b>			
Số đầu năm	143.150.000.000	103.089.962.317 /	246.239.962.317
Lợi nhuận thuần trong năm	-	17.465.493.795 /	17.465.493.795
Số cuối năm	<u>143.150.000.000</u>	<u>120.555.456.112</u>	<u>263.705.456.112</u>

**16.2 Chi tiết vốn cổ phần**

	Vốn cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp		Vốn cổ phần đã góp VND
	Số tiền VND	%	
		sở hữu	
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>143.150.000.000</u>	<u>100</u>	<u>143.150.000.000</u>

**17. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	32.643.060 /	14.956.381
Lợi nhuận thuần trong năm	6.593.756 /	17.686.679
Số cuối năm	<u>39.236.816</u> /	<u>32.643.060</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**18. DOANH THU**

**18.1 Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần về cho thuê hoạt động văn phòng	4.360.768.000 /	4.289.280.000
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	-	13.113.661.262
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.360.768.000 /</b>	<b>17.402.941.262 /</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	4.360.768.000	4.289.280.000
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	-	13.113.661.262

**18.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.648.420.090 /	5.904.830.045 /

**19. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	2.171.344.593 /	5.123.701.893
Chi phí dịch vụ mua ngoài	706.357.018 /	100.639.090
Khác	540.292.141	400.485.757
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.417.993.752 /</b>	<b>5.624.826.740</b>

**20. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	2.171.344.593	7.297.335.746
Công cụ, dụng cụ	2.037.097.108	1.993.812.174
Chi phí dịch vụ mua ngoài	706.357.018	14.650.465.186
Khác	495.784.126	319.437.225
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.410.582.845 /</b>	<b>24.261.050.331</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**21. 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.

**21.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>54.947.968</u>	<u>147.388.991</u>

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 kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>17.527.035.519</u></b>	<b><u>140.107.553.951</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	3.505.407.104	28.021.510.790
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	2.328.480	750.036.210
Phân chia lợi nhuận từ công ty liên kết	(2.385.290.500)	(28.958.172.523)
Lỗi năm trước chuyển sang	(1.067.497.116)	-
Lỗi thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại	-	338.888.696
Khác	-	(4.874.182)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>54.947.968</u></b>	<b><u>147.388.991</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**21.3 Lỗi 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 14.134.131.852 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 19.471.617.433 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Không được chuyển lỗ	VND	
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	
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	767.359.944	-	12.439.688.369	-
2018	2023	1.694.443.483	-	-	1.694.443.483	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>19.471.617.433</b>	<b>5.337.485.581</b>	<b>-</b>	<b>14.134.131.852</b>	<b>-</b>

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.

**22. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim	Công ty mẹ	Lãi cho vay	10.463.682.002	-
Công ty TNHH Nassim JV	Công ty liên kết	Lãi cho vay	6.943.022.225	-
Công ty TNHH Bất động sản Làng Tôi	Bên liên quan	Lãi cho vay	2.877.541.945	1.959.111.388
Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát	Bên liên quan	Mua Bất động sản dở dang	367.954.545.455	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**22. 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
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Bất động sản Làng Tôi	Bên liên quan	Lãi cho vay Chi hộ	4.883.173.889 749.896.364	2.005.631.944 749.896.364
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim	Công ty mẹ	Lãi cho vay	885.682.001	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>6.518.752.254</b>	<b>2.755.528.308</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Bất động sản Làng Tôi	Bên liên quan	Cho vay	30.797.400.000	25.747.400.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim	Công ty mẹ	Cho vay	123.841.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>154.638.400.000</b>	<b>25.747.400.000</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Nassim JV	Công ty liên kết	Chi phí lãi vay	1.384.497.779	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim	Công ty mẹ	Khác Lãi vay	16.601.053 -	- 12.761.715.749
Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Đạt	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay không lãi suất	-	3.254.704.426
Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	Cổ đông	Cổ tức	-	2.108.208
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Cổ đông	Cổ tức	-	2.108.208
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.401.098.832</b>	<b>16.020.636.591</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Nassim JV	Công ty liên kết	Vay	67.720.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim	Công ty mẹ	Vay	-	6.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>67.720.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**23. 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  
Người lập



Phạm Văn Dũng  
Kế toán trưởng



Han Suk Jung  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 2 năm 2020

