CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

NỘI DUNG	**TRANG**
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	12

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 42 ngày 2 tháng 3 năm 2018.	
Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
	Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên (từ ngày 11 tháng 5 năm 2017)
	Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên
	Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy	Thành viên (từ ngày 27 tháng 4 năm 2017)
	Ông Phan Thành Huy	Thành viên (cho đến ngày 30 tháng 1 năm 2018)
	Ông Bùi Cao Nhật Quân	Thành viên (cho đến ngày 11 tháng 5 năm 2017)
	Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên	Thành viên (cho đến ngày 17 tháng 4 năm 2017)
Ban Kiểm soát (Thay thế Ban Kiểm soát bằng Ban Kiểm toán nội bộ từ ngày 27 tháng 4 năm 2017)	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Trưởng Ban Kiểm soát (cho đến ngày 27 tháng 4 năm 2017)
	Ông Nguyễn Vũ Duy	Thành viên (cho đến ngày 27 tháng 4 năm 2017)
	Bà Nguyễn Anh Thi	Thành viên (cho đến ngày 27 tháng 4 năm 2017)
Ban kiểm toán nội bộ	Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy	Trưởng ban (từ ngày 26 tháng 6 năm 2017)
	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Thành viên (từ ngày 26 tháng 6 năm 2017)
	Bà Võ Thị Thanh Thắm	Thành viên (từ ngày 26 tháng 6 năm 2017 đến ngày 8 tháng 9 năm 2017)
	Bà Võ Thị Thu Vân	Thành viên (từ ngày 8 tháng 9 năm 2017)
	Ông David Proctor	Thành viên (từ ngày 8 tháng 9 năm 2017)
Ban Tổng Giám đốc	Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc (từ ngày 8 tháng 9 năm 2017)
	Ông Phan Thành Huy	Tổng Giám đốc (cho đến ngày 8 tháng 9 năm 2017)
	Bà Hoàng Thu Châu	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Lê Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc (cho đến ngày 15 tháng 8 năm 2017)

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)	Bà Võ Thị Thu Vân	Phó Tổng Giám đốc (cho đến ngày 8 tháng 9 năm 2017)
	Ông Bùi Cao Nhật Quân	Phó Tổng Giám đốc (cho đến ngày 11 tháng 5 năm 2017)
	Ông Eric Chan Hong Wai	Phó Tổng Giám đốc (cho đến ngày 25 tháng 5 năm 2017)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Trụ sở chính	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Văn phòng giao dịch	65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

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

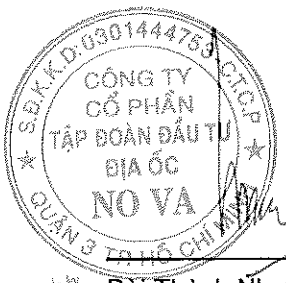
Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 6 đến trang 80. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên 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.



Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 10 tháng 3 năm 2018

pwc

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2017 và được Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt ngày ngày 10 tháng 3 năm 2018. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 6 đến trang 80.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban 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 Tập đoàn 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 Ban 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 này dựa trên kết quả 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 và 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực và 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 Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
Lầu 8, Saigon Tower, 29 Lê Duẩn, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
ĐT: +84 (28)38230796, www.pwc.com/vn

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 của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, 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.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

Nguyễn Hoàng Nam Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0849-2018-006-1 Chữ ký được ủy quyền	Cao Thị Ngọc Loan Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3030-2017-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM6585
TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2018

Như đã nêu trong Thuyết minh 2.1 của báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam, và hơn nữa, cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và các thông lệ kế toán Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND	2016 VND
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**41.165.965.853.502**	**30.288.729.450.391**
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	4	**6.650.160.994.741**	**3.336.969.432.791**
111	Tiền		1.198.110.884.846	808.215.895.293
112	Các khoản tương đương tiền		5.452.050.109.895	2.528.753.537.498
120	**Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**		**512.509.850.676**	**964.822.616.829**
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	512.509.850.676	964.822.616.829
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**5.998.164.901.016**	**9.635.748.057.226**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	390.715.866.371	333.223.529.420
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.771.344.474.280	936.793.642.253
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	625.605.206.171	3.313.658.593.511
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	3.210.499.354.194	5.065.734.101.184
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	-	(13.661.809.142)
140	**Hàng tồn kho**	11(a)	**27.128.796.867.411**	**15.789.641.948.072**
141	Hàng tồn kho		27.136.318.547.663	15.795.037.614.256
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.521.680.252)	(5.395.666.184)
150	**Tài sản ngắn hạn khác**		**876.333.239.658**	**561.547.395.473**
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12(a)	104.024.633.186	51.738.280.747
152	Thuế GTGT được khấu trừ	20(a)	649.739.747.874	381.804.313.170
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20(a)	122.568.858.598	128.004.801.556

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 80 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND	2016 VND
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**8.300.996.138.739**	**6.238.346.263.606**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**654.401.516.832**	**911.972.303.351**
212	Trả trước cho người bán dài hạn		953.750.090	953.750.090
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	449.644.400.000	-
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	203.803.366.742	911.018.553.261
220	**Tài sản cố định**		**326.609.439.362**	**148.823.215.155**
221	Tài sản cố định hữu hình	13	281.845.599.120	120.180.246.302
222	Nguyên giá		411.168.923.089	162.134.437.319
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(129.323.323.969)	(41.954.191.017)
227	Tài sản cố định vô hình	14	44.763.840.242	28.642.968.853
228	Nguyên giá		50.544.832.543	30.025.329.118
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.780.992.301)	(1.382.360.265)
230	**Bất động sản đầu tư**	15	**2.944.616.534.199**	**1.945.013.110.252**
231	Nguyên giá		3.055.632.258.276	2.022.070.991.658
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(111.015.724.077)	(77.057.881.406)
240	**Tài sản dở dang dài hạn**		**361.032.817.716**	**285.199.310.593**
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11(b)	224.136.375.352	233.819.522.165
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	136.896.442.364	51.379.788.428
250	**Đầu tư tài chính dài hạn**	5(b)	**1.042.972.935.246**	**374.785.832.914**
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.042.972.935.246	371.670.632.914
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	3.115.200.000
260	**Tài sản dài hạn khác**		**2.971.362.895.384**	**2.572.552.491.341**
261	Chi phí trả trước dài hạn	12(b)	449.352.171.677	288.077.446.389
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38(a)	115.783.534.333	66.869.015.901
269	Lợi thế thương mại	17	2.406.227.189.374	2.217.606.029.051
270	**TỔNG TÀI SẢN**		**49.466.961.992.241**	**36.527.075.713.997**

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 80 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND	2016 VND
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**36.210.571.488.821**	**26.480.185.576.926**
310	**Nợ ngắn hạn**		**22.658.196.187.952**	**15.011.223.881.816**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	2.648.333.517.795	1.505.728.428.659
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	8.848.256.383.261	5.954.806.119.381
313	Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	20(b)	588.662.021.432	122.954.010.058
314	Phải trả người lao động	21	114.949.661.694	172.542.007.199
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22	1.382.586.375.115	666.762.531.707
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.974.280.808	2.201.411.807
319	Phải trả ngắn hạn khác	23(a)	1.318.999.855.808	983.763.264.057
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24(a)	7.748.878.980.646	5.595.769.743.653
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.555.111.393	6.696.365.295
330	**Nợ dài hạn**		**13.552.375.300.869**	**11.468.961.695.110**
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		27.481.411.249	35.480.545.489
337	Phải trả dài hạn khác	23(b)	1.664.029.225.075	2.048.219.507.098
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24(b)	10.200.873.745.673	7.907.493.558.081
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38(a)	1.659.990.918.872	1.477.768.084.442
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**13.256.390.503.420**	**10.046.890.137.071**
410	**Vốn chủ sở hữu**		**13.256.390.503.420**	**10.046.890.137.071**
411	Vốn góp của chủ sở hữu	25, 26	6.496.587.880.000	5.961.992.340.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.428.287.880.000	5.893.692.340.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		68.300.000.000	68.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	26	3.206.830.905.400	2.174.026.445.400
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	26	2.907.218.106.652	952.449.830.514
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*927.684.830.514*	*496.880.777.697*
421b	*- LNST chưa phân phối năm nay*		*1.979.533.276.138*	*455.569.052.817*
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	645.753.611.368	958.421.521.157
440	**TỔNG NGUỒN VỐN**		**49.466.961.992.241**	**36.527.075.713.997**

Nguyễn Ngọc Băng	Trần Thị Thanh Vân	Bùi Thành Nhơn
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
		Ngày 10 tháng 3 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 80 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Mẫu số B 02 – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số		Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND	2016 VND
01	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**11.759.393.956.148**	**7.369.463.145.396**
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		(127.057.926.975)	(10.282.224.581)
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	30	**11.632.336.029.173**	**7.359.180.920.815**
11	**Giá vốn hàng bán**	31	**(8.375.505.074.901)**	**(5.776.101.411.561)**
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**3.256.830.954.272**	**1.583.079.509.254**
21	Doanh thu hoạt động tài chính	32	1.696.524.125.589	2.523.042.548.253
22	Chi phí tài chính	33	(1.463.309.502.095)	(1.115.230.030.171)
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*	33	*(1.205.387.997.120)*	*(863.073.263.518)*
24	Phần lãi trong công ty liên kết		12.079.426.593	498.537.487
25	Chi phí bán hàng	34	(258.292.397.030)	(165.484.975.281)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	35	(676.193.753.758)	(641.600.989.722)
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**2.567.638.853.571**	**2.184.304.599.820**
31	Thu nhập khác	36	62.422.616.018	44.524.814.573
32	Chi phí khác	37	(41.562.445.470)	(39.125.801.538)
40	**Lợi nhuận khác**		**20.860.170.548**	**5.399.013.035**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**2.588.499.024.119**	**2.189.703.612.855**
51	**Chi phí thuế TNDN hiện hành**	38(b)	**(810.647.531.519)**	**(327.371.479.437)**
52	**Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	38(a)	**283.791.739.656**	**(202.982.820.440)**
60	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**2.061.643.232.256**	**1.659.349.312.978**
	Phân bổ cho:			
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		2.033.481.810.322	1.665.077.557.360
62	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của các cổ đông không kiểm soát		28.161.421.934	(5.728.244.382)
70	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	28(a)	**3.210**	**3.073**
71	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	28(b)	**3.210**	**2.862**

Nguyễn Ngọc Băng	Trần Thị Thanh Vân	Bùi Thành Nhơn
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
		Ngày 10 tháng 3 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 80 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Mẫu số B 03 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số		Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND	2016 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**2.588.499.024.119**	**2.189.703.612.855**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại		484.833.728.737	226.331.076.287
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng		(5.689.095.922)	(41.356.813.092)
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(5.083.914.401)	34.551.090.149
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.464.413.967.698)	(2.228.127.795.722)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu		1.251.160.373.101	910.387.721.293
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**		**2.849.306.147.936**	**1.091.488.891.770**
09	Giảm các khoản phải thu		1.919.050.031.993	3.960.297.279.419
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.963.235.562.101)	93.805.533.648
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		619.226.427.403	(3.561.263.899.138)
12	Tăng chi phí trả trước		(118.688.935.374)	(99.019.085.556)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.104.335.516.660)	(849.017.262.276)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(652.457.047.620)	(431.733.905.624)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.548.865.545.577**	**204.557.552.243**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1.129.651.141.626)	(215.251.612.635)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn		8.353.511.141	15.646.566.319
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.466.446.465.713)	(7.672.922.664.879)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		4.918.484.078.283	6.258.296.050.163
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(6.367.994.960.329)	(7.218.477.119.177)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.793.455.062.483	2.048.210.045.846
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		486.615.118.973	180.791.013.185
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(1.757.184.796.788)**	**(6.603.707.721.178)**

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 80 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số		Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND	2016 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		286.871.900.000	3.985.340.870.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(405.000.000.000)	-
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn		17.207.325.658.255	12.884.785.455.043
34	Chi trả nợ gốc vay		(13.499.500.855.745)	(10.939.826.576.518)
36	Chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu		(68.165.097.000)	(54.639.219.932)
40	**Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính**		**3.521.531.605.510**	**5.875.660.528.593**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**3.313.212.354.299**	**(523.489.640.342)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	4	**3.336.969.432.791**	**3.859.710.163.282**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(20.792.349)	748.909.851
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	4	**6.650.160.994.741**	**3.336.969.432.791**

Nguyễn Ngọc Băng	Trần Thị Thanh Vân	Bùi Thành Nhơn
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
		Ngày 10 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 42 ngày 2 tháng 3 năm 2018. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp như trên.

Cổ phiếu của Công ty đã chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 với mã chứng khoán là NVL, theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Hoạt động chính của Tập đoàn là phát triển các dự án dân cư, kinh doanh bất động sản, xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp, cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

Các văn phòng đại diện và giao dịch của Tập đoàn bao gồm:

- Văn phòng đại diện

  23 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va – Sàn giao dịch Bất động sản Novaland Group

  23 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va – Sàn giao dịch Bất động sản Novaland Quận 1

  65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va – Sàn giao dịch Bất động sản Novaland Phú Nhuận

  36 - 38 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của mỗi dự án của Tập đoàn là trong vòng 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn có 1.581 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 2.210 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn có 40 công ty con và 3 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 38 công ty con và 5 công ty liên kết) như sau:

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	2017		2016	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
	I - Công ty con						
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	91,76	91,76	69,90	69,90
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	100,00	100,00
3	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
4	Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
5	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
6	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,00	98,00	98,00	98,00
7	Công ty TNHH No Va Lucky Palace	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,81	99,81	99,81
9	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,11	99,12	98,00	98,00
10	Công ty TNHH Nova Sagel	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	73,99	74,00	73,98	74,00
11	Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
12	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
13	Công ty Cổ phần Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	65,00	65,00	65,00	65,00
14	Công ty Cổ phần Nova Richstar	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,98	99,99	99,99	99,99
15	Công ty Cổ phần Nova Nippon	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
16	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
17	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	83,17	83,17	74,00	74,00
18	Công ty TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	74,00	74,00
19	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
20	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	98,00	100,00
21	Công ty TNHH Nova An Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	90,00	90,00
22	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,99	99,99
23	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
24	Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,96	98,97	98,96	98,97

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	2017		2016	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
	I - Công ty con (tiếp theo)						
25	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90
26	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,90	99,90
27	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
28	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,97	99,96	99,97
29	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	84,99	84,99
30	Công ty TNHH Mega Tie	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	62,89	74,00
31	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	-	-
32	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	83,45	83,45	-	-
33	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	-	-
34	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,12	100,00	-	-
35	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	-	-
36	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	-	-
37	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,83	99,83	-	-
38	Công ty TNHH Nova Property Management	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	-	-
39	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	-	-
40	Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,98	-	-
41	Công ty Cổ phần Du Lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phù Sa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,00	99,00
42	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,98	99,98
43	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,90	99,90
44	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,98	99,98
45	Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	70,00	70,00
46	Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,70	99,80
47	Công ty TNHH Phú Việt Tín	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,89	99,90
48	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vương Cung	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,99	99,99

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	2017		2016	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
	II - Công ty liên kết						
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	-	-
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	33,31	33,31	33,31
3	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
4	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	49,00	50,00
5	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	-	-	27,64	27,64
6	Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh (tên cũ: Công ty Cổ phần Nova Đông Hải)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	49,99	49,99

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập 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. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "đồng").

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được qui đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được qui đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Tập đoàn soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư 202/2014/TT-BTC – Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014.

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

***Công ty con* (tiếp theo)**

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyết kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Công ty liên doanh và công ty liên kết

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong liên doanh và các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên doanh và các công ty liên kết.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

***Công ty liên doanh và công ty liên kết* (tiếp theo)**

Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết theo quy định kế toán hiện hành. Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

2.5 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi khấu hao lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.7 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.8 Hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí xây dựng sở hạ tầng căn hộ, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

2.9 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản mà Ban Tổng Giám đốc Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

(b) Phải thu về cho vay

Các khoản phải thu về cho vay là các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên. Các khoản phải thu về cho vay được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng các khoản phải thu về cho vay khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản phải thu về cho vay còn chưa thu tại thời điểm cuối năm.

(c) Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.4).

(d) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi công ty được nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

2.10 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.10 Tài sản cố định (tiếp theo)

Khấu hao

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 52 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	2 – 10 năm
Thiết bị quản lý	2 – 8 năm
Phần mềm máy tính	2 – 10 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 năm
Tài sản khác	3 – 4 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Thanh lý

Lãi và lỗ do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp chủ yếu bao gồm chi phí triển khai phần mềm, chi phí thiết kế, thi công văn phòng và nhà mẫu. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.11 Thuê tài sản

Việc thuê tài sản mà bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê thì được hạch toán là thuê tài chính. Thuê tài chính được ghi nhận là tài sản tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản với giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cho thuê và giá trị hiện tại thuần của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản thanh toán tiền thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc để duy trì một tỉ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ thuê tài chính. Khoản phải trả nợ gốc không bao gồm chi phí tài chính, được hạch toán là nợ dài hạn. Chi phí tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao trong thời gian ngắn hơn giữa thời gian sử dụng ước tính của tài sản và thời gian thuê. Tuy nhiên nếu có sự chắc chắn hợp lý rằng bên thuê sẽ có quyền sở hữu ở cuối thời hạn thuê thì khấu hao sẽ được dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản.

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.12 Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cho thuê là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian khấu hao của các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 50 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Thanh lý

Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư cho thuê được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.13 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 và chủ yếu là chi phí hoa hồng bán hàng, chi phí lãi trái phiếu phát hành và công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng. Chi phí này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, ngoại trừ chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án, được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Tập đoàn chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

2.14 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào bản chất của các nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày lập bảng cân đối kế toán.

2.15 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

2.17 Các khoản vay

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập các báo cáo tài chính được phân loại là vay dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập các báo cáo tài chính được phân loại lại là vay để có kế hoạch chi trả. Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo chính sách kế toán nêu tại Thuyết minh 2.16.

2.18 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Tập đoàn đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Tập đoàn trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Tập đoàn chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

2.20 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.21 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Tập đoàn tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, định kỳ Tập đoàn ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực tế. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/vốn hóa theo phương pháp đường thẳng.

Khi đáo hạn, cấu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.

2.22 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần: là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu: là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do Tập đoàn phát hành tại thời điểm báo cáo, được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, giá trị quyền chọn được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

2.23 Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư/ cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.24 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(b) Doanh thu dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

(c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(d) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập cổ tức được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

2.25 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

2.26 Giá vốn hàng bán

Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.27 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các chi phí lãi vay, chi phí phát sinh từ hoạt động đi vay và phát hành trái phiếu, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và chiết khấu thanh toán.

2.28 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm và hoa hồng bán hàng.

2.29 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài và các chi phí khác.

2.30 Chia cổ tức

Cổ tức của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

2.31 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.32 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Giám đốc, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.33 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

2.34 Sử dụng các ước tính kế toán

Việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả thiết có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ đang báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH

3.1 Mua công ty trong năm

(a) Mua Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp ("Bách Hợp")

Vào ngày 24 tháng 2 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Bách Hợp với tổng giá phí là 212.978.700.000 đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	328.941.925
Đầu tư vào công ty liên kết	212.699.604.660
Tài sản khác	20.603.998
	213.049.150.583
Nợ phải trả	**16.500.000**
Tài sản thuần	**213.032.650.583**
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(32.647.318)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(21.303.265)
Tổng giá phí	212.978.700.000
Khoản tiền thu được	(328.941.925)
Tiền thuần chi ra	212.649.758.075

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.1 Mua công ty trong năm (tiếp theo)

(b) Mua Công ty Cổ phần Cảng Phú Định ("Cảng Phú Định")

Vào ngày 23 tháng 3 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 83,45% lợi ích vốn chủ sở hữu của Cảng Phú Định với tổng giá phí là 1.520.038.533.551 đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	113.568.838.315
Các khoản phải thu ngắn hạn	504.045.727.244
Hàng tồn kho	939.186.906.421
Tài sản cố định	125.876.084.670
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.911.136.870
Tài sản khác	47.116.040.560
	1.734.704.734.080
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	38.081.690.305
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	141.948.247.357
	180.029.937.662
Tài sản thuần	**1.554.674.796.418**
Lợi thế thương mại	222.650.683.358
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(257.286.946.225)
Tổng giá phí	1.520.038.533.551
Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu	*492.995.002.699*
Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua	*340.244.330.852*
Giá mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát	*686.799.200.000*
Khoản tiền thu được	(113.568.838.315)
Lợi nhuận sau thuế lũy kế từ công ty liên kết	(257.954.039)
Tiền thuần chi ra	1.065.967.410.345

Lợi thế thương mại trị giá 222.650.683.358 đồng phát sinh từ việc mua lại này phần lớn bao gồm sự hợp nhất và tính kinh tế theo quy mô dự kiến thu được từ việc kết hợp hoạt động của Tập đoàn và Cảng Phú Định.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.1 Mua Công ty trong năm (tiếp theo)

(c) Mua Công ty TNHH Sài Gòn Gôn ("Sài Gòn Gôn")

Vào ngày 14 tháng 4 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 98,02% lợi ích vốn chủ sở hữu của Sài Gòn Gôn với tổng giá phí là 1.422.789.842.584 đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	265.163.256
Các khoản phải thu ngắn hạn	8.466.564.233
Hàng tồn kho	1.622.366.571.571
Tài sản khác	284.310.775.116
	1.915.409.074.176
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	360.717.653.159
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	271.176.993.311
	631.894.646.470
Tài sản thuần	**1.283.514.427.706**
Lợi thế thương mại	149.037.021.109
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(9.761.606.231)
Tổng giá phí	1.422.789.842.584
Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu	*150.459.350.619*
Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua	*626.886.359.890*
Giá mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát	*645.444.132.075*
Khoản tiền thu được	(265.163.256)
Lợi nhuận sau thuế lũy kế từ công ty liên kết	(459.350.619)
Tiền thuần chi ra	795.178.968.819

Lợi thế thương mại trị giá 149.037.021.109 đồng phát sinh từ việc mua lại này phần lớn bao gồm sự hợp nhất và tính kinh tế theo quy mô dự kiến thu được từ việc kết hợp hoạt động của Tập đoàn và Sài Gòn Gôn.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.1 Mua công ty trong năm (tiếp theo)

(d) Mua Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức ("Gia Đức")

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Gia Đức với tổng giá phí là 1.938.950.000.000 đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền (*)	1.380.971.033.059
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*)	558.220.040.000
Tài sản khác	20.189.712.949
	1.959.380.786.008
Nợ phải trả	**20.758.271.728**
Tài sản thuần	**1.938.622.514.280**
Lợi thế thương mại	521.347.971
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(193.862.251)
Tổng giá phí	1.938.950.000.000
Khoản tiền thu được	(1.380.971.033.059)
Tiền thuần chi ra	557.978.966.941

Lợi thế thương mại trị giá 521.347.971 đồng phát sinh từ việc mua lại này phần lớn bao gồm sự hợp nhất và tính kinh tế theo quy mô dự kiến thu được từ việc kết hợp hoạt động của Tập đoàn và Gia Đức.

(*) Tại ngày 24 tháng 3 năm 2017, Gia Đức đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là 1.938.776.000.000 đồng. Trong năm, khoản đầu tư này giảm còn 558.220.040.000 đồng do bên đối tác giảm vốn đầu tư. Khoản chênh lệch 1.380.555.960.000 đồng đã được thu lại bằng tiền trong năm.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.1 Mua công ty trong năm (tiếp theo)

(e) Mua Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú ("Gia Phú")

Vào ngày 23 tháng 8 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,96% lợi ích vốn chủ sở hữu của Gia Phú với tổng giá phí là 1.312.493.000.000 đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	189.901.177.618
Trả trước cho người bán ngắn hạn	550.904.928.761
Phải thu về cho vay ngắn hạn	490.000.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn	449.644.400.000
Phải thu ngắn hạn khác	55.526.940.835
Hàng tồn kho	3.235.747.113.467
Tài sản thuế hoãn lại	9.858.618.092
Tài sản khác	71.450.897.999
	5.053.034.076.772
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	3.676.970.084.384
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	70.001.266.549
	3.746.971.350.933
Tài sản thuần	**1.306.062.725.839**
Lợi thế thương mại	6.558.892.248
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(128.618.087)
Tổng giá phí	1.312.493.000.000
Khoản tiền thu được	(189.901.177.618)
Tiền thuần chi ra	1.122.591.822.382

Lợi thế thương mại trị giá 6.558.892.248 đồng phát sinh từ việc mua lại này phần lớn bao gồm sự hợp nhất và tính kinh tế theo quy mô dự kiến thu được từ việc kết hợp hoạt động của Tập đoàn và Gia Phú.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.1 Mua công ty trong năm (tiếp theo)

(f) Mua nhóm công ty: Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside ("Nova Riverside") và Công ty TNHH Bất động sản Ánh Sao ("Ánh Sao")

Vào ngày 18 tháng 8 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của Nova Riverside với tổng giá phí là 1.114.948.187.500 đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Ánh Sao do Nova Riverside nắm giữ 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Ánh Sao.

Việc hợp nhất kinh doanh ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	663.771.535
Trả trước cho người bán ngắn hạn	307.013.687.488
Phải thu về cho vay ngắn hạn	538.570.412.672
Phải thu ngắn hạn khác	620.230.320.931
Hàng tồn kho	2.447.029.855.498
Tài sản thuế hoãn lại	64.630.576.814
Tài sản khác	99.710.811.432
	4.077.849.436.370
Nợ phải trả	**3.219.059.789.520**
Tài sản thuần	**858.789.646.850**
Lợi thế thương mại	256.555.800.905
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(397.260.255)
Tổng giá phí	1.114.948.187.500
Khoản tiền thu được	(663.771.535)
Tiền thuần chi ra	1.114.284.415.965

Lợi thế thương mại trị giá 256.555.800.905 đồng phát sinh từ việc mua lại này phần lớn bao gồm sự hợp nhất và tính kinh tế theo quy mô dự kiến thu được từ việc kết hợp hoạt động của Tập đoàn và nhóm công ty Nova Riverside và Ánh Sao.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.1 Mua công ty trong năm (tiếp theo)

(g) Công ty TNHH Merufa-Nova ("Merufa-Nova")

Vào ngày 12 tháng 10 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,89% lợi ích vốn chủ sở hữu của Merufa-Nova với tổng giá phí là 130.240.000.000 đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.485.578.315
Các khoản phải thu ngắn hạn	82.454.032.441
Hàng tồn kho	161.432.230.694
Tài sản thuế hoãn lại	264.052.907
Tài sản khác	23.144.921.639
	268.780.815.996
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	133.768.370.522
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.213.731.421
	135.982.101.943
Tài sản thuần	**132.798.714.053**
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(2.425.745.009)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(132.969.044)
Tổng giá phí	130.240.000.000
Khoản tiền thu được	(1.485.578.315)
Tiền thuần chi ra	128.754.421.685

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.1 Mua công ty trong năm (tiếp theo)

(h) Mua Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa ("Nhật Hoa")

Vào ngày 12 tháng 10 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,81% lợi ích vốn chủ sở hữu của Nhật Hoa với tổng giá phí là 585.010.759.109 đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	155.252.799
Trả trước cho người bán ngắn hạn	411.919.121.770
Phải thu về cho vay ngắn hạn	48.809.459.077
Phải thu ngắn hạn khác	234.729.198.447
Hàng tồn kho	1.165.677.786.315
Tài sản thuế hoãn lại	2.668.187.281
Tài sản khác	28.757.775.372
	1.892.716.781.061
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	1.303.697.953.178
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	17.936.638.115
	1.321.634.591.293
Tài sản thuần	**571.082.189.768**
Lợi thế thương mại	14.031.988.140
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(103.418.799)
Tổng giá phí	585.010.759.109
Khoản tiền thu được	(155.252.799)
Tiền thuần chi ra	584.855.506.310

Lợi thế thương mại trị giá 14.031.988.140 đồng phát sinh từ việc mua lại này phần lớn bao gồm sự hợp nhất và tính kinh tế theo quy mô dự kiến thu được từ việc kết hợp hoạt động của Tập đoàn và Nhật Hoa.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.2 Bán và Sáp nhập công ty trong năm

(a) Bán Công ty TNHH Đầu tư Bất Động sản Vương Cung ("Vương Cung")

Ngày 9 tháng 3 năm 2017, Tập đoàn bán 99,99% vốn góp tại Vương Cung với tổng giá chuyển nhượng là 19.998.000.000 đồng. Khoản lỗ 392.941.245 đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

(b) Bán Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức ("Hưng Đức")

Ngày 30 tháng 4 năm 2017, Tập đoàn bán 70,00% vốn góp tại Hưng Đức với tổng giá chuyển nhượng là 174.825.000.000 đồng. Khoản lỗ 315.199.608 đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

(c) Bán Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy ("Galaxy")

Ngày 3 tháng 8 năm 2017, Tập đoàn bán 99,98% vốn góp tại Galaxy với tổng giá chuyển nhượng là 624.059.698.895 đồng. Khoản lãi 63.404.939.309 đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần và kết chuyển phần lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32).

(d) Bán Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington ("Lexington")

Ngày 24 tháng 8 năm 2017, Tập đoàn bán 99,90% vốn góp tại Lexington với tổng giá chuyển nhượng 647.212.700.000 đồng. Khoản lãi 29.079.181.869 đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần và kết chuyển phần lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32).

(e) Bán Công ty Công ty Cổ phần Du Lịch và Nghỉ Dưỡng Nova Phù Sa ("DLND Nova Phù Sa")

Ngày 30 tháng 8 năm 2017, Tập đoàn bán 99,00% vốn góp tại DLND Nova Phù Sa với tổng giá chuyển nhượng là 5.940.000.000 đồng. Khoản lỗ 31.644.250 đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

(f) Bán Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa ("ĐTPT Nova Phù Sa")

Ngày 30 tháng 8 năm 2017, Tập đoàn bán 99,98% vốn góp tại ĐTPT Nova Phù Sa với tổng giá chuyển nhượng là 5.998.800.000 đồng. Khoản lỗ 49.985.790 đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

(g) Sáp nhập Công ty TNHH Phú Việt Tín vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên

Ngày 13 tháng 4 năm 2017, Tập đoàn thông qua việc sáp nhập Công ty TNHH Phú Việt Tín (Phú Việt Tín") vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên ("Phúc Nguyên"). Theo đó, toàn bộ tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của Phú Việt Tín đã được chuyển giao cho Phúc Nguyên.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.2 Bán và Sáp nhập công ty trong năm (tiếp theo)

(h) Sáp nhập Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên vào Công ty TNHH Nova Rivergate

Ngày 17 tháng 8 năm 2017, Tập đoàn thông qua việc sáp nhập Công ty Cổ Phần Bất động sản Thanh Niên ("Thanh Niên") vào Công ty TNHH Nova Rivergate ("Rivergate"). Theo đó, toàn bộ tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của Thanh Niên đã được chuyển giao cho Rivergate.

(i) Sáp nhập Công ty TNHH Bất động sản Ánh Sao vào Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside

Ngày 14 tháng 9 năm 2017, Tập đoàn thông qua việc sáp nhập Công ty TNHH Bất động sản Ánh Sao ("Ánh Sao") vào Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside ("Riverside"). Theo đó, toàn bộ tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của Ánh Sao đã được chuyển giao cho Riverside.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2017 VND	2016 VND
Tiền mặt	1.720.245.875	679.014.510
Tiền gửi ngân hàng	1.196.390.638.971	807.536.880.783
Các khoản tương đương tiền (*)	5.452.050.109.895	2.528.753.537.498
	6.650.160.994.741	3.336.969.432.791

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có thời hạn đáo hạn ban đầu từ một đến ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,3%/năm đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: từ 4,5%/năm đến 5,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 496.752 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 1.137.281 triệu đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 1.350.972 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 943.271 triệu đồng).

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	2017		2016	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	512.509.850.676	512.509.850.676	964.822.616.829	964.822.616.829

Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu trên ba tháng và thời hạn còn lại không quá mười hai tháng tại các ngân hàng thương mại, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 5% đến 9% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: từ 5,7%/năm đến 6,8%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, tiền gửi có kỳ hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 11.671 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 1.537 triệu đồng), không có tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 960.536 triệu đồng).

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	2017			2016		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty liên kết (i)	1.042.972.935.246	(*)	-	371.670.632.914	(*)	-
Đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác (ii)	-	(*)	-	3.115.200.000	(*)	-
	1.042.972.935.246		-	374.785.832.914		-

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

(i) Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Hoạt động chính	2017			2016		
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City (**)	Kinh doanh bất động sản	972.603.328.661	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	65.803.452.997	(*)	-	63.560.189.142	(*)	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông	4.566.153.588	(*)	-	14.297.950.313	(*)	-
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (***)	Hoạt động hỗ trợ liên quan vận tải, kinh doanh bất động sản	-	-	-	133.176.686.804	(*)	-
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn (***)	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	150.598.742.092	(*)	-
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	10.037.064.563	(*)	-
		1.042.972.935.246		-	371.670.632.914		-

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn chưa thể xác định về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn không niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(**) Ngày 6 tháng 9 năm 2017, Tập đoàn đã đầu tư góp 955,5 tỷ đồng vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City để nắm 49% quyền kiểm soát Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City.

(***) Công ty Cổ phần Cảng Phú Định và Công ty TNHH Sài Gòn Gôn trở thành công ty con của Tập đoàn trong năm trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn (Thuyết minh 3.1).

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(i) Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Biến động của đầu tư vào công ty liên kết trong năm như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	371.670.632.914	1.526.233.919.261
Đầu tư thêm trong năm	1.315.207.564.660	40.000.000.000
Lãi từ các công ty liên kết	12.079.426.593	498.537.487
Chuyển từ công ty con sang công ty liên kết	-	150.598.742.092
Chuyển từ công ty liên kết sang công ty con	(643.454.353.318)	(1.342.290.520.919)
Cổ tức nhận được	(2.400.000.000)	(1.200.000.000)
Thanh lý đầu tư	(10.130.335.603)	(1.968.405.512)
Khác	-	(201.639.495)
Số dư cuối năm	1.042.972.935.246	371.670.632.914

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(ii) Đầu tư vào đơn vị khác

		2017				2016			
Tên công ty	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Giày dép Nam Á	Bán lẻ thực phẩm; bán lẻ vải, len, sợi, chỉ khâu và hàng dệt; sản xuất và mua bán giày dép, túi xách	-	-	-	-	11,80	3.115.200.000	(*)	-

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư trên do công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2017 VND	2016 VND
Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản		
Bên thứ ba (*)	308.351.265.168	276.792.721.491
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	40.183.233.814	42.324.948.220
Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác		
Bên thứ ba (*)	42.181.367.389	14.105.859.709
	390.715.866.371	333.223.529.420

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, không có khoản phải thu bên thứ ba nào có số dư chiếm trên 10% trong tổng khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng. Chi tiết, dự phòng khó đòi các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng được trình bày tại Thuyết minh 10.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2017 VND	2016 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	-	52.000.000.000
Bên thứ ba (*)		
Công ty TNHH Kinh Doanh Quốc tế Silver Field (Tên cũ: Công ty Cổ phần Kinh Doanh Quốc tế MIK)	*500.000.000.000*	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	*320.189.629.546*	*46.070.042.873*
Công ty TNHH Đầu tư Và Dịch vụ Kiến Á	*200.000.000.000*	-
Công ty Florida Yachts International	*62.005.207.646*	*93.757.653.303*
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Tân Kỷ	-	*143.924.098.922*
Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc An Phú An	-	*111.343.000.000*
Khác	*689.149.637.088*	*489.698.847.155*
	1.771.344.474.280	936.793.642.253

Dự phòng khó đòi các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn được trình bày tại Thuyết minh 10.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không có khoản trả trước cho người bán ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY

(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn

	2017 VND	2016 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	43.420.000.000	43.420.000.000
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Bất động sản Thịnh Vượng (Thuyết minh 8(b))	*350.000.000.000*	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89 (*)	-	*2.106.700.000.000*
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú (*)	-	*311.580.408.814*
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Song Giang (*)	-	*255.380.000.000*
Khác (*)	*232.185.206.171*	*596.578.184.697*
	625.605.206.171	3.313.658.593.511

(*) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 5%/năm đến 10,9%/năm (2016: từ 5,0%/năm đến 12,2%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản vay này là từ 5 tháng đến 12 tháng.

(b) Phải thu về cho vay dài hạn

Đây là khoản cho Công ty TNHH Bất động sản Thịnh Vượng vay dài hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất 10,6%/năm, thời gian đáo hạn 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn không có khoản phải thu về cho vay nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9 PHẢI THU KHÁC

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	2017		2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (*)	1.831.712.600.000	-	248.061.940.913	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư (**)	406.589.287.268	-	2.600.713.192.246	-
Phải thu lãi tiền gửi và cho vay	360.154.008.671	-	182.157.995.996	-
Tạm ứng cho các dự án	351.489.334.396	-	366.734.361.189	-
Đặt cọc, ký quỹ	107.146.699.034	-	125.996.829.272	-
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (***)	49.000.000.000	-	912.750.000.000	-
Đặt cọc chuyển nhượng dự án	-	-	233.420.000.000	-
Phải thu khác	104.407.424.825	-	395.899.781.568	-
	3.210.499.354.194		5.065.734.101.184	

Trong đó, chi tiết số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

Bên thứ ba	3.146.763.909.150	-	4.705.049.035.768	-
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	63.735.445.044	-	360.685.065.416	-
	3.210.499.354.194		5.065.734.101.184	

(*) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Ngoài việc Tập đoàn sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư, hàng năm, Tập đoàn sẽ được hưởng một khoản lãi cố định.

(**) Khoản tiền này thể hiện các khoản tiền đặt cọc như một khoản đảm bảo cho hợp đồng tư vấn đầu tư với các đối tác chủ yếu liên quan đến Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SSR. Theo hợp đồng, bên đối tác sẽ tư vấn, tìm kiếm và lựa chọn các dự án đầu tư phù hợp với Tập đoàn, phí dịch vụ tư vấn được trả trên cơ sở tỉ lệ phần trăm của giao dịch thành công.

(***) Đây là các khoản tiền đặt cọc để mua cổ phần của các công ty mà Tập đoàn đang đầu tư, khoản tiền này sẽ được chuyển sang khoản đầu tư vào công ty con hay liên kết khi Tập đoàn hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần.

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Phải thu dài hạn khác

	2017		2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc, ký quỹ dự án (*)	186.484.661.758	-	114.284.000.000	-
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh 9(a))	-	-	782.536.582.050	-
Phải thu khác	17.318.704.984		14.197.971.211	-
	203.803.366.742		911.018.553.261	

Trong đó, chi tiết số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

Bên thứ ba	202.404.590.742	-	504.619.777.261	-
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	1.398.776.000	-	406.398.776.000	-
	203.803.366.742		911.018.553.261	

(*) Đây là khoản đặt cọc dài hạn cho Sở kế hoạch và Đầu tư theo yêu cầu để thực hiện các dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

10 NỢ XẤU

	2017				2016			
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Số ngày quá hạn Ngày	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Số ngày quá hạn Ngày
Tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán								
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (*)	-	-	-		26.004.993.270	18.203.495.289	7.801.497.981	Dưới 1 năm
Tổng giá trị các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn quá hạn thanh toán								
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ & Sản xuất Phi Kha Miền Bắc	-	-	-		5.860.311.161	-	5.860.311.161	Trên 3 năm
	-	-	-		5.860.311.161	-	5.860.311.161	

(*) Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản phải thu quá hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam đã được thu hồi toàn bộ.

11 HÀNG TỒN KHO

(a) Hàng tồn kho

	2017		2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	24.446.674.606.321	-	15.127.829.614.894	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	2.449.747.339.621	(3.276.069.352)	487.034.387.442	(5.395.666.184)
Hàng hóa bất động sản	226.949.654.864	(4.245.610.900)	176.783.952.157	-
Công cụ, dụng cụ	12.946.946.857	-	3.389.659.763	-
	27.136.318.547.663	(7.521.680.252)	15.795.037.614.256	(5.395.666.184)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(7.521.680.252)		(5.395.666.184)	
	27.128.796.867.411		15.789.641.948.072	

Biến động về dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	(5.395.666.184)	(42.889.553.945)
Tăng dự phòng	(4.846.915.964)	(1.728.453.945)
Hoàn nhập dự phòng	2.720.901.896	39.222.341.706
Số dư cuối năm	(7.521.680.252)	(5.395.666.184)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 7.406.736 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 2.314.035 triệu đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm 2017 là 131.293 triệu đồng (2016: 111.971 triệu đồng).

11 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(b) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Đây là phần chi phí xây dựng dở dang của các dự án tọa lạc tại Thành phố Hồ Chí Minh. Các dự án này đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai do thay đổi mục đích công năng.

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	2017 VND	2016 VND
Công cụ dụng cụ	1.072.191.258	2.482.258.721
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	102.952.441.928	49.256.022.026
	104.024.633.186	51.738.280.747

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	2017 VND	2016 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	274.296.639.404	174.383.199.394
Chi phí trả trước thuê bãi giữ xe	116.901.818.182	-
Chi phí đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng	41.932.114.168	-
Chi phí lãi trái phiếu phát hành	8.296.729.396	92.425.330.834
Công cụ dụng cụ	7.924.870.527	21.268.916.161
	449.352.171.677	288.077.446.389

Biến động của chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	288.077.446.389	160.651.074.570
Mua trong năm	308.946.758.502	242.660.269.430
Chuyển từ XDCB dở dang (Thuyết minh 16)	27.130.420.628	15.667.954.697
Tăng do mua công ty con	117.203.900.546	3.550.973.399
Phân bổ trong năm	(235.203.626.186)	(134.391.192.497)
Giảm do bán công ty con	(56.802.728.202)	(61.633.210)
Số dư cuối năm	449.352.171.677	288.077.446.389

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	49.562.169.748	17.259.190.874	71.012.601.035	23.385.402.665	915.072.997	**162.134.437.319**
Phân loại lại	(6.384.284.734)	-	-	5.164.242.732	-	**(1.220.042.002)**
Mua trong năm	4.942.267.284	5.398.663.101	19.537.922.546	7.360.203.713	-	**37.239.056.644**
Tăng do mua công ty con	203.599.248.691	976.893.101	1.693.777.859	1.178.465.361	-	**207.448.385.012**
Chuyển từ XDCB dở dang (Thuyết minh 16)	-	-	38.303.709.498	-	-	**38.303.709.498**
Thanh lý, nhượng bán	(1.329.117.543)	(1.974.086.773)	(12.919.497.732)	(210.259.316)	-	**(16.432.961.364)**
Giảm do bán công ty con	-	(3.414.089.100)	(3.606.693.819)	(8.709.415.193)	(573.463.906)	**(16.303.662.018)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	250.390.283.446	18.246.571.203	114.021.819.387	28.168.639.962	341.609.091	**411.168.923.089**
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	(8.746.224.577)	(10.310.780.843)	(13.499.896.217)	(8.996.770.841)	(400.518.539)	**(41.954.191.017)**
Phân loại lại	875.936.298	-	-	(875.936.298)	-	**-**
Khấu hao trong năm	(7.817.532.255)	(2.377.953.658)	(11.573.285.020)	(5.395.142.719)	(230.881.557)	**(27.394.795.209)**
Tăng do mua công ty con	(72.502.462.575)	(413.005.914)	(720.383.511)	(536.725.487)	-	**(74.172.577.487)**
Thanh lý, nhượng bán	1.056.895.321	1.012.112.453	4.056.793.215	164.641.650	-	**6.290.442.639**
Giảm do bán công ty con	-	2.365.339.789	1.005.159.086	4.186.400.641	350.897.589	**7.907.797.105**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	(87.133.387.788)	(9.724.288.173)	(20.731.612.447)	(11.453.533.054)	(280.502.507)	**(129.323.323.969)**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	40.815.945.171	6.948.410.031	57.512.704.818	14.388.631.824	514.554.458	**120.180.246.302**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	163.256.895.658	8.522.283.030	93.290.206.940	16.715.106.908	61.106.584	**281.845.599.120**

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 17.343 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 24.543 triệu đồng).

Tập đoàn không thế chấp TSCĐ hữu hình cho các khoản vay ngân hàng của Tập đoàn.

14 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	25.400.891.068	142.225.000	4.482.213.050	**30.025.329.118**
Phân loại lại	1.220.042.002	-	-	**1.220.042.002**
Mua trong năm	11.122.502.190	-	7.945.021.233	**19.067.523.423**
Chuyển từ XDCB dở dang (Thuyết minh 16)	-	-	3.057.100.000	**3.057.100.000**
Tăng do mua công ty con	-	-	150.000.000	**150.000.000**
Thanh lý, nhượng bán	(2.862.937.000)	(112.225.000)	-	**(2.975.162.000)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	34.880.498.260	30.000.000	15.634.334.283	**50.544.832.543**
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	-	(99.816.650)	(1.282.543.615)	**(1.382.360.265)**
Khấu hao trong năm	-	(42.408.350)	(4.326.198.686)	**(4.368.607.036)**
Tăng do mua công ty con	-	-	(142.250.000)	**(142.250.000)**
Thanh lý, nhượng bán	-	112.225.000	-	**112.225.000**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	-	(30.000.000)	(5.750.992.301)	**(5.780.992.301)**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	25.400.891.068	42.408.350	3.199.669.435	**28.642.968.853**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	34.880.498.260	-	9.883.341.982	**44.763.840.242**

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 351 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 167 triệu đồng).

Tập đoàn không thế chấp TSCĐ vô hình cho các khoản vay ngân hàng của Tập đoàn.

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	157.058.664.724	1.865.012.326.934	**2.022.070.991.658**
Mua trong năm	930.957.140.000	2.400.000.000	**933.357.140.000**
Chuyển từ hàng tồn kho	-	390.346.006.607	**390.346.006.607**
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.028.035.204)	**(4.028.035.204)**
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(102.697.411.793)	**(102.697.411.793)**
Giảm do bán công ty con	-	(183.416.432.992)	**(183.416.432.992)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.088.015.804.724	1.967.616.453.552	**3.055.632.258.276**
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	-	(77.057.881.406)	**(77.057.881.406)**
Khấu hao trong năm	-	(49.797.055.229)	**(49.797.055.229)**
Chuyển sang hàng tồn kho	-	2.793.412.320	**2.793.412.320**
Thanh lý, nhượng bán	-	895.118.928	**895.118.928**
Giảm do bán công ty con	-	12.150.681.310	**12.150.681.310**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	-	(111.015.724.077)	**(111.015.724.077)**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	157.058.664.724	1.787.954.445.528	**1.945.013.110.252**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.088.015.804.724	1.856.600.729.475	**2.944.616.534.199**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, giá trị bất động sản đầu tư được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng của Tập đoàn là 1.271.830 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: không có).

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	2017 VND	2016 VND
Mua sắm TSCĐ	89.582.304.871	8.624.757.938
Cải tạo văn phòng	20.731.302.400	23.467.075.191
Thi công nhà mẫu	20.211.429.150	13.870.661.095
Khác	6.371.405.943	5.417.294.204
	136.896.442.364	51.379.788.428

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG (tiếp theo)

Biến động về chi phí xây dựng cơ bản ("XDCB") dở dang trong năm như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	51.379.788.428	1.069.151.366.643
Tăng trong năm	176.621.475.784	461.819.737.956
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13)	(38.303.709.498)	(9.351.349.491)
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 14)	(3.057.100.000)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(10.819.815.083)
Chuyển sang hàng tồn kho	(1.380.309.663)	(1.434.713.119.624)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 12(b))	(27.130.420.628)	(15.667.954.697)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(3.835.466.021)	-
Giảm do thanh lý công ty con	-	(7.861.433.012)
Giảm khác	(17.397.816.038)	(1.177.644.264)
Số dư cuối năm	136.896.442.364	51.379.788.428

17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	2.217.606.029.051	1.119.884.733.917
Tăng trong năm (*)	649.355.733.731	1.917.657.294.239
Giảm trong năm do bán công ty con (**)	(54.862.071.860)	(597.391.461.867)
Giảm trong năm do sáp nhập công ty con (**)	(146.640.884.246)	-
Phân bổ trong năm	(259.231.617.302)	(222.544.537.238)
Số dư cuối năm	2.406.227.189.374	2.217.606.029.051

(*) Chi tiết lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh trong năm và thời gian phân bổ ước tính như sau:

	Lợi thế thương mại VND	Thời gian phân bổ Năm
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	222.650.683.358	10
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	521.347.971	10
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	149.037.021.109	10
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	6.558.892.248	10
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	256.555.800.905	10
Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa	14.031.988.140	10
	649.355.733.731	

Chi tiết lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được trình bày ở Thuyết minh 3.

(**) Các khoản giảm lợi thế thương mại trong năm chủ yếu liên quan đến việc thoái vốn tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vương Cung, Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy, Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington và việc sáp nhập Công ty TNHH Phú Việt Tín vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên, một công ty con.

18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2017 VND	2016 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Henry Enterprise Group	*619.680.395.588*	*679.680.395.588*
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	*493.562.576.250*	*84.896.786.277*
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà No va	*336.914.898.682*	*41.374.058.935*
Khác (*)	*1.198.175.647.275*	*699.777.187.859*
	2.648.333.517.795	1.505.728.428.659

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn không có khoản nợ quá hạn chưa thanh toán nào.

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư này.

19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng là bên thứ ba theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán cho các dự án của Tập đoàn. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Tập đoàn hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

(a) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	2017 VND	2016 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	649.739.747.874	381.804.313.170
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	62.481.003.869	83.142.669.324
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	60.027.108.901	24.830.306.933
Thuế GTGT nộp thừa	-	20.031.825.299
Khác	60.745.828	-
	772.308.606.472	509.809.114.726

(b) Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước

	2017 VND	2016 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	207.324.266.996	36.614.066.025
Thuế GTGT hàng bán nội địa	120.814.880.491	82.859.123.162
Thuế thu nhập cá nhân	12.962.075.302	3.413.359.127
Tiền sử dụng đất	242.500.000.000	-
Khác	5.060.798.643	67.461.744
	588.662.021.432	122.954.010.058

20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

Tình hình biến động trong năm của Thuế và các khoản phải thu/phải nộp ngân sách Nhà Nước như sau:

		Tại ngày 1.1.2017 VND	Số phát sinh trong năm VND	Cấn trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh VND	Tại ngày 31.12.2017 VND
(a)	**Phải thu**						
	Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	(83.142.669.324)	6.253.385.828	85.310.212.142	(70.974.810.686)	72.878.171	(62.481.003.869)
	Thuế GTGT được khấu trừ	(381.804.313.170)	(1.061.323.032.285)	852.463.289.164	-	(59.075.691.583)	(649.739.747.874)
	Thuế GTGT nộp thừa	(20.031.825.299)	-	20.031.825.299	-	-	-
	Thuế thu nhập doanh nghiệp (nộp thừa)	(24.830.306.933)	403.562.388	(34.027.261.862)	(1.226.928.488)	(346.174.006)	(60.027.108.901)
	Thuế khác	-	90.782.383	4.731.737	(61.492.824)	(94.767.124)	(60.745.828)
		(509.809.114.726)	(1.054.575.301.686)	923.782.796.480	(72.263.231.998)	(59.443.754.542)	(772.308.606.472)
(b)	**Phải nộp**						
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.614.066.025	802.996.123.803	(51.282.950.280)	(580.255.308.446)	(747.664.106)	207.324.266.996
	Thuế GTGT hàng bán nội địa	82.859.123.162	1.302.430.631.064	(872.495.114.463)	(391.979.759.272)	-	120.814.880.491
	Thuế thu nhập cá nhân	3.413.359.127	109.509.453.805	(4.731.737)	(100.036.618.585)	80.612.692	12.962.075.302
	Tiền sử dụng đất	-	497.905.956.000	-	(255.405.956.000)	-	242.500.000.000
	Thuế khác	67.461.744	64.641.453.798	-	(59.648.116.899)	-	5.060.798.643
		122.954.010.058	2.777.483.618.470	(923.782.796.480)	(1.387.325.759.202)	(667.051.414)	588.662.021.432

21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	2017 VND	2016 VND
Tiền lương	1.449.930.286	161.463.623
Tiền lương tháng 13, thưởng	113.499.731.408	172.380.543.576
	114.949.661.694	172.542.007.199

22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2017 VND	2016 VND
Chi phí xây dựng	552.464.269.227	401.605.406.335
Chi phí lãi vay	522.156.467.006	201.705.978.172
Chi phí khác	307.965.638.882	63.451.147.200
	1.382.586.375.115	666.762.531.707

Trong đó, chi tiết số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

Bên thứ ba	1.382.461.474.765	666.184.072.854
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	124.900.350	578.458.853
	1.382.586.375.115	666.762.531.707

23 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	2017 VND	2016 VND
Đặt cọc mua căn hộ, lô thương mại	11.200.981.253	26.679.764.500
Quỹ bảo trì (i)	358.058.792.927	253.397.315.185
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh 23(b)(*))	735.820.000.000	270.000.000.000
Tạm ứng (ii)	-	311.488.843.401
Phải trả khác	213.920.081.628	122.197.340.971
	1.318.999.855.808	983.763.264.057

23 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(a) Phải trả ngắn hạn khác (tiếp theo)

(i) Quỹ bảo trì thể hiện tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Tập đoàn đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi thành lập.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, đây là khoản tiền tạm ứng nhận từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà No Va, không chịu lãi suất và không có tài sản đảm bảo.

(b) Phải trả dài hạn khác

	2017 VND	2016 VND
Hợp tác đầu tư (*)	1.660.275.400.000	2.044.034.432.000
- Bên thứ ba	*1.660.275.400.000*	*1.764.824.432.000*
- Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	-	*279.210.000.000*
Phải trả khác	3.753.825.075	4.185.075.098
	1.664.029.225.075	2.048.219.507.098

(*) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư phát triển dự án với các bên thứ ba và bên liên quan. Khoản tiền này sẽ được Tập đoàn hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Ngoài việc Tập đoàn sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư, hàng năm, Tập đoàn sẽ phải trả một khoản lãi cố định.

24 CÁC KHOẢN VAY

		Tại ngày 1.1.2017 VND	Tăng VND	Đánh giá chênh lệch tỷ giá VND	Giảm VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31.12.2017 VND
(a)	**Vay ngắn hạn**						
	- Vay ngân hàng (*)	1.196.534.377.962	1.632.342.207.620	-	(1.763.534.377.962)	1.335.230.000.000	2.400.572.207.620
	- Phát hành trái phiếu (**)	1.300.000.000.000	2.011.046.222.222	-	(3.311.046.222.222)	1.900.000.000.000	1.900.000.000.000
	- Vay bên thứ ba (***)	3.093.770.365.687	9.356.654.787.735	-	(9.002.118.380.396)	-	3.448.306.773.026
	- Vay bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	9.465.000.000	-	-	(9.465.000.000)	-	-
	- Chi phí phát hành trái phiếu	(3.999.999.996)	-	-	3.999.999.996	-	-
		5.595.769.743.653	13.000.043.217.577	-	(14.082.163.980.584)	3.235.230.000.000	7.748.878.980.646
(b)	**Vay dài hạn**						
	- Vay ngân hàng (*)	1.951.979.128.505	1.613.636.686.772	(290.000.000)	(388.336.875.165)	(1.335.230.000.000)	1.841.758.940.112
	- Phát hành trái phiếu (**)	3.482.000.000.000	5.000.000.000.000	-	(1.016.000.000.000)	(1.900.000.000.000)	5.566.000.000.000
	- Vay bên thứ ba (***)	2.506.900.000.000	1.707.050.000.000	(4.675.000.000)	(1.367.400.000.000)	-	2.841.875.000.000
	- Chi phí phát hành trái phiếu	(33.385.570.424)	(55.897.000.000)	-	40.522.375.985	-	(48.760.194.439)
		7.907.493.558.081	8.264.789.686.772	(4.965.000.000)	(2.731.214.499.180)	(3.235.230.000.000)	10.200.873.745.673

24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

	2017 VND	2016 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Việt Nam Thịnh Vượng (i)	897.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	451.800.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP HCM (vii)	360.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao dịch (iii)	250.000.000.000	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn (iv)	200.000.000.000	150.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh TP HCM (v)	100.002.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (vi)	73.542.207.620	150.153.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (viii)	34.140.000.000	-
Maybank International Labuan Branch (viii)	20.484.000.000	-
The Shanghai & Savings Bank, Ltd. – Offshore Banking Branch (viii)	6.828.000.000	-
Chailease International Financial Services Co., Ltd (viii)	4.552.000.000	-
Ngân hàng Malayan Banking Berhad (Maybank) – Chi nhánh TP HCM (viii)	2.224.000.000	-
Ngân hàng Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	-	181.200.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	160.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn	-	140.500.000.000
Ngân hàng TMCP Bản Việt – Chi nhánh Gia Định	-	98.828.896.087
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	-	65.852.481.875
	2.400.572.207.620	1.196.534.377.962

24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

	2017 VND	2016 VND
(b) Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP HCM (vii)	846.433.940.112	1.206.433.940.112
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (viii)	306.885.000.000	-
Maybank International Labuan Branch (viii)	184.131.000.000	-
The Shanghai & Savings Bank, Ltd. – Offshore Banking Branch	61.377.000.000	-
Chailease International Financial Services Co., Ltd (viii)	40.918.000.000	-
Ngân Hàng Malayan Banking Berhad (Maybank) – Chi nhánh TP HCM (viii)	20.016.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Trung tâm (ix)	232.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh TP HCM (v)	99.998.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn (iv)	50.000.000.000	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Sở giao dịch (iii)	-	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sóc Trăng	-	45.545.188.393
	1.841.758.940.112	1.951.979.128.505

(i) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo 2 Hợp đồng tín dụng ("HĐTD"), với tổng hạn mức là 1.437.000.000.000 đồng, có cùng thời hạn 40 tháng và được ân hạn gốc 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay là 11%/năm, điều chỉnh 3 tháng/lần, các kỳ sau được tính bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bậc thang thấp nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đang áp dụng tại kỳ điều chỉnh cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng dự án Sunrise Riverside.

(ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD với giá trị là 451.800.000.000 đồng, có thời hạn 12 tháng. Lãi suất của khoản vay là 11%/năm, được điều chỉnh 3 tháng/lần, các kỳ sau được tính bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bậc thang thấp nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đang áp dụng tại kỳ điều chỉnh cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng phần vốn góp của Tập đoàn tại Công ty TNHH Sài Gòn Gôn và quyền phát triển một dự án tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

(iii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD có hạn mức là 500.000.000.000 đồng, có thời hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày giải ngân, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bắt đầu từ tháng thứ mười ba (13). Các khoản vay này chịu lãi suất 10%/năm cho sáu (6) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ bảy (7), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười ba (13) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng (+) biên độ 3%/năm. Các khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ thuộc sở hữu của các cổ đông.

24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(iv) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD có hạn mức 400.000.000.000 đồng, có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bắt đầu từ tháng thứ mười ba (13). Khoản vay này chịu lãi suất là 9,5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần theo lãi suất cho vay đối với khách hàng là doanh nghiệp, kỳ hạn mười hai (12) tháng cộng (+) biên độ 1,7%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm phần góp vốn tại Công ty TNHH Nova Nam Á, các quyền tài sản liên quan đến dự án Orchard Parkview.

(v) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức 200.000.000.000 đồng, có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 22 tháng 8 năm 2016. Khoản vay này chịu lãi suất là 11%/năm và được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ thuộc sở hữu của cổ đông.

(vi) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn 12 tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn có dư nợ là 73.542.207.620 đồng với lãi suất là 7%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10% hạn mức tín dụng.

(vii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức 3.400.000.000.000 đồng, có thời hạn là bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 3 tháng 8 năm 2016. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Bình Khánh.

(viii) Đây là khoản vay hợp vốn giữa Ngân hàng Malayan Banking Berhad (Maybank) - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, Maybank International Labuan Branch, Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland, The Shanghai & Savings Bank, Ltd. - Offshore Banking Branch và Chailease International Financial Services Co., Ltd, trong đó Maybank - Chi nhánh TP.HCM là đại lý và đại diện nhận và xử lý bảo đảm. Giá trị khoản vay là 30 triệu đô la Mỹ trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là Maybank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (1 triệu đô la Mỹ, giá trị giải ngân bằng 22,24 tỷ đồng), Maybank International Labuan Branch (9 triệu đô la Mỹ), Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (15 triệu đô la Mỹ), The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (3 triệu đô la Mỹ) và Chailease International Financial Services Co., Ltd (2 triệu đô la Mỹ), kỳ hạn 30 tháng. Khoản vay đô la Mỹ chịu lãi suất LIBOR 3 tháng + 5,5% và khoản vay bằng Đồng Việt Nam chịu lãi suất cho vay cơ sở của Maybank TPHCM + 3,04%. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ diện tích bãi đậu xe của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North) và 2 lô thương mại của dự án Sunrise City South.

(ix) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD 232.000.000.000 đồng, có thời hạn 60 tháng kể từ ngày giải ngân, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 10,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười ba (13) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng diện tích bãi đậu xe của 2 dự án Tropic 1, Lexington và một phần khu thương mại của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North).

24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(**) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

	2017 VND	2016 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Loại phát hành có chiết khấu		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (i)	450.000.000.000	700.000.000.000
Loại phát hành bằng mệnh giá		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (ii)	500.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (iii)	300.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iv)	250.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iv)	125.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (v)	275.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội	-	600.000.000.000
	1.900.000.000.000	1.300.000.000.000
(b) Vay dài hạn		
Loại phát hành có chiết khấu		
Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương (i)	-	450.000.000.000
Loại phát hành theo mệnh giá		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (ii)	-	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội (iv)	750.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iv)	375.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh (v)	441.000.000.000	1.732.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (vi)	1.500.000.000.000	-
Ngân hàng TNHH Indovina (vi)	1.050.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (vi)	750.000.000.000	-
Tập đoàn Bảo Việt (vii)	200.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội (viii)	500.000.000.000	400.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (viii)	-	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (iii)	-	300.000.000.000
	5.566.000.000.000	3.482.000.000.000

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu có chiết khấu bằng Đồng Việt Nam cho Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương với tư cách là bên đặt mua trái phiếu ban đầu, bao gồm:

- Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 700.000.000.000 đồng được phát hành với giá 634.173.582.430 đồng, chịu lãi suất 0%/năm, đáo hạn vào tháng 9 năm 2017. Khoản huy động bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, khoản trái phiếu này đã được tất toán.

- Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 450.000.000.000 đồng được phát hành với giá là 389.419.211.877 đồng, chịu lãi suất 0%/năm, đáo hạn vào tháng 4 năm 2018. Khoản huy động bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông.

24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(ii) Đây là các khoản vay bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương với tư cách là bên đặt mua trái phiếu ban đầu, có mệnh giá là 500.000.000.000 đồng được phát hành với giá 500.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2018, chịu lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ xác định lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cùng kỳ cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Kỳ xác định lãi suất là mỗi giai đoạn kéo dài sáu (6) tháng liên tục từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng công bố vào ngày làm việc thứ bảy (7) trước ngày đầu tiên của kỳ xác định lãi suất bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Sở giao dịch, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hà Nội và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Sở giao dịch. Các khoản vay trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông.

(iii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Bảo Việt, sẽ đáo hạn ngày 28 tháng 1 năm 2018, chịu mức lãi suất 10,25%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên bắt đầu từ tháng 1 năm 2016 và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố tại Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh của bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng với biên độ 3,6%/năm. Khoản huy động bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông.

(iv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn ("MB") và Ngân hàng TMCP Tiên Phong ("TPB"). Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.500.000.000.000 đồng (MB: 1.000.000.000.000 đồng và TPB: 500.000.000.000 đồng), ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2021, chịu lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội. Khoản huy động bằng trái phiếu này có tài sản đảm bảo bao gồm các tài sản liên quan đến dự án Lakeview City, một phần vốn góp của công ty mẹ tại công ty chủ đầu tư.

(v) Đây là các khoản huy động dưới hình thức phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 736.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 8 năm 2020, chịu lãi suất là 10%/năm cho 3 tháng đầu. Trong năm 2017, Công ty đã thanh toán 20 tỷ đồng phần mệnh giá trái phiếu. Các kỳ tính lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi, 3 tháng điều chỉnh một lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau tại ngày xác định lãi suất. Tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của công ty sở hữu bởi các cổ đông, các khoản phải thu liên quan đến một dự án của công ty mẹ, một phần vốn góp của công ty mẹ tại công ty chủ đầu tư.

24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(vi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, bao gồm:

- Gói trái phiếu có mệnh giá 500.000.000.000 đồng đáo hạn tháng 2 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông. Bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TNHH Indovina.

- Gói trái phiếu có hạn mức 1.800.000.000.000 đồng đáo hạn tháng 3 năm 2019 chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông. Các bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TNHH Indovina, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương với giá trị lần lượt là 550.000.000.000 đồng, 1.000.000.000.000 đồng và 250.000.000.000 đồng.

- Gói trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, gói trái phiếu có mệnh giá 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn tháng 8 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông. Bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương với giá trị lần lượt là 500.000.000.000 đồng và 500.000.000.000 đồng.

(vii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Tập đoàn Bảo Việt, sẽ đáo hạn ngày 20 tháng 1 năm 2020, chịu mức lãi suất 10,4%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh mười hai (12) tháng/lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố tại chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh của bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) với biên độ 2,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần công ty mẹ thuộc sở hữu của cổ đông.

(viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Bắc Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 500.000.000.000 Đồng, sẽ đáo hạn vào năm 2019, chịu lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội. Khoản huy động bằng trái phiếu này có tài sản đảm bảo bao gồm: quyền phát triển dự án Golden Mansion và cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông. Tại ngày 29 tháng 11 năm 2016, Ngân hàng TMCP Quân đội - Bắc Sài Gòn đã chuyển nhượng một khối lượng trái phiếu trị giá 100.000.000.000 Đồng cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong, sau đó mua lại khối lượng trái phiếu này trong năm 2017. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, trái chủ của gói trái phiếu 500.000.000.000 Đồng là Ngân hàng TMCP Quân Đội - Bắc Sài Gòn.

24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(***) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay từ bên thứ ba được trình bày như sau:

	2017 VND	2016 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (i)	3.340.306.773.026	3.093.770.365.687
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Bình An (ii)	108.000.000.000	-
	3.448.306.773.026	3.093.770.365.687

(i) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn 5 tháng, chịu lãi suất từ 4,4%/năm đến 5,4%/năm và không có tài sản đảm bảo.

(ii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn 6 tháng, chịu lãi suất 11,0%/năm và không có tài sản đảm bảo.

	2017 VND	2016 VND
(b) Vay dài hạn		
GW Supernova Pte.Ltd. (iii)	1.136.750.000.000	1.139.500.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iv)	750.255.000.000	1.367.400.000.000
Crane Investment Ltd. (iv)	954.870.000.000	-
	2.841.875.000.000	2.506.900.000.000

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có giá trị là 50.000.000 đô la Mỹ với Công ty GW Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm gói vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả lãi định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty mẹ phải hoàn trả toàn bộ nợ gốc vay một lần vào cuối kỳ. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả nợ gốc trước hạn hoặc chuyển đổi, Công ty mẹ phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) mục tiêu là 15%. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Bên cho vay có thể chuyển đổi gói vay chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại bất kỳ thời điểm nào sau mười (10) tháng kể từ ngày giải ngân hoặc sáu (6) tháng kể từ ngày chuyển đổi của khoản vay từ Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (đã chuyển đổi ngày 28 tháng 6 năm 2017), tùy thuộc vào điều khoản nào đến trước. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Ban Tổng Giám đốc ước tính giá trị khoản vay chuyển đổi cũng chính là giá trị phần nợ gốc của khoản vay. Do đó, giá trị cấu phần vốn của khoản vay chuyển đổi này không phát sinh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ. Nếu bên cho vay thực hiện quyền chuyển đổi vào cuối kỳ, số cổ phần có thể chuyển đổi tối đa theo gói vay chuyển đổi là 15.723.325 cổ phần. Tại ngày của báo cáo tài chính này, gói vay chuyển đổi chưa được thực hiện.

24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(iv) Đây là khoản vay theo HĐTD và phụ lục điều chỉnh có hạn mức 125.000.000 đô la Mỹ với Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore với tư cách là đại diện bên cho vay và đại lý quản lý tài sản bảo đảm. Thời hạn của khoản vay là bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trả gốc theo tiến độ mỗi 6 tháng/lần bắt đầu từ tháng thứ 18 kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày đáo hạn. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR cộng với biên độ biên 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho các bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 13%. Đây là khoản vay không có tài sản bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, khoản vay đã được giải ngân 75 triệu đô la Mỹ.

25 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phần

	2017		2016	
	Cổ phần phổ thông	**Cổ phần ưu đãi**	**Cổ phần phổ thông**	**Cổ phần ưu đãi**
Số lượng cổ phần đăng ký	642.828.788	6.830.000	589.369.234	6.830.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	642.828.788	6.830.000	589.369.234	6.830.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	642.828.788	6.830.000	589.369.234	6.830.000

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phần thường	**Cổ phần ưu đãi**	**Tổng cộng**
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	350.465.761	17.830.000	**368.295.761**
Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi	33.000.000	(11.000.000)	**22.000.000**
Cổ phiếu mới phát hành	205.903.473	-	**205.903.473**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	589.369.234	6.830.000	**596.199.234**
Chuyển đổi nợ thành cổ phiếu	33.459.554	-	**33.459.554**
Phát hành cổ phần thường theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP")	20.000.000	-	**20.000.000**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	642.828.788	6.830.000	**649.658.788**

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng trên một cổ phần.

26 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần thường VND	Cổ phần ưu đãi VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	3.504.657.610.000	178.300.000.000	882.598.605.400	550.370.777.697	**5.115.926.993.097**
Phát hành cổ phần phổ thông	1.017.039.570.000	-	-	-	**1.017.039.570.000**
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	519.995.160.000	-	(519.995.160.000)	-	**-**
Chào bán riêng rẻ	522.000.000.000	-	2.031.423.000.000	-	**2.553.423.000.000**
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	330.000.000.000	(110.000.000.000)	(220.000.000.000)	-	**-**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.665.077.557.360	**1.665.077.557.360**
Chia cổ tức	-	-	-	(53.490.000.000)	**(53.490.000.000)**
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	(1.209.508.504.543)	**(1.209.508.504.543)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	5.893.692.340.000	68.300.000.000	2.174.026.445.400	952.449.830.514	**9.088.468.615.914**
Phát hành riêng lẻ cổ phần thường để hoán đổi nợ (i)	334.595.540.000	-	1.032.804.460.000	-	**1.367.400.000.000**
Phát hành cổ phần thường theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") (ii)	200.000.000.000	-	-	-	**200.000.000.000**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	2.033.481.810.322	**2.033.481.810.322**
Chia cổ tức	-	-	-	(24.765.000.000)	**(24.765.000.000)**
Kết chuyển phần lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (iii)	-	-	-	102.000.000.000	**102.000.000.000**
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát (iv)	-	-	-	(155.948.534.184)	**(155.948.534.184)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	6.428.287.880.000	68.300.000.000	3.206.830.905.400	2.907.218.106.652	**12.610.636.892.052**

26 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 27 tháng 4 năm 2017, Công ty sẽ phát hành 33.459.554 cổ phần phổ thông để hoán đổi toàn bộ khoản vay 60.000.000 Đô la Mỹ tại Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore, theo tỷ lệ 40.867 đồng nợ sẽ hoán đổi được 1 cổ phần. Giá trị cổ phần tương ứng với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần là 334.595.540.000 đồng được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu, phần chênh lệch giữa mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần với giá phát hành 40.867 đồng/cổ phần được hạch toán vào Thặng dư vốn cổ phần.

(ii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 27 tháng 4 năm 2017 và Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản ngày 10 tháng 8 năm 2017, Công ty đã phát hành 20.000.000 cổ phần phổ thông cho nhân viên với giá phát hành mỗi cổ phần là 10.000 đồng. Do giá phát hành bằng với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần nên toàn bộ giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu.

(iii) Đây là phần lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm do thoái vốn toàn bộ tại Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy và Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington.

(iv) Đây là những khoản điều chỉnh ảnh hưởng vốn chủ sở hữu (trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối) do ảnh hưởng của sự thay đổi tỷ lệ sở hữu của công ty mẹ trong các công ty con sau khi công ty mẹ đã nắm quyền kiểm soát công ty con. Chi tiết của ảnh hưởng từ những công ty con chủ yếu như sau:

Công ty	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng/(giảm) VND
Công ty TNHH Nova Sasco	(104.330.509.489)
Công ty TNHH Nova Nam Á	(51.492.388.743)
Công ty Cổ phần Nova Richstar	(48.312.967.373)
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	28.633.330.084
Công ty TNHH Mega Tie	14.126.362.599
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	5.458.948.502
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	(3.079.791.335)
Công ty khác	3.048.481.571
	(155.948.534.184)

27 CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con tại ngày kết thúc niên độ. Chi tiết như sau:

	2017 VND	2016 VND
Vốn điều lệ	500.423.132.544	871.671.325.519
Các quỹ khác	19.705.357	406.052
Thặng dư vốn cổ phần	38.495	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	145.310.734.972	86.749.789.586
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	645.753.611.368	958.421.521.157

Biến động trong lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	958.421.521.157	979.282.422.321
Lợi nhuận/(lỗ) thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	28.161.421.934	(5.728.244.382)
Tăng do mua mới công ty con	269.039.884.157	940.280.003.133
Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong năm	(489.372.722.733)	(456.762.798.943)
Giảm do thoái vốn các công ty con	(77.096.396.147)	(498.392.904.795)
Giảm do nhận cổ tức	(43.400.097.000)	(1.149.219.932)
Khác	-	892.263.755
Số dư cuối năm	645.753.611.368	958.421.521.157

28 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ.

	2017	2016
Lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn (VND)	2.033.481.810.322	1.665.077.557.360
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	(20.490.000.000)	(53.490.000.000)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	2.012.991.810.322	1.611.587.557.360
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	606.675.910	503.975.447
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	20.490.000	20.490.000
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	627.165.910	524.465.447
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.210	3.073

28 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho tổng của số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm trong năm đến từ việc chuyển đổi công cụ tài chính khác sang cổ phiếu phổ thông.

	2017	2016
Lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn (VND)	2.033.481.810.322	1.665.077.557.360
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	(20.490.000.000)	(53.490.000.000)
Các khoản điều chỉnh (VND) (*)	-	30.299.647.770
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	2.012.991.810.322	1.641.887.205.130
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	606.675.910	503.975.447
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)	-	49.182.879
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	20.490.000	20.490.000
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	627.165.910	573.648.326
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.210	2.862

(*) Công ty xem xét riêng từng đợt phát hành hoặc từng loại cổ phiếu phổ thông tiềm năng để xác định cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm. Cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm khi và chỉ khi việc chuyển đổi chúng thành cổ phiếu phổ thông sẽ làm giảm lãi hoặc tăng lỗ trên cổ phiếu.

Trong năm 2016, đây là khoản điều chỉnh lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông tương ứng với điều chỉnh số lượng cổ phiếu tiềm năng giả định được chuyển đổi từ khoản vay chuyển đổi.

Trong năm 2017, không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm.

29 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	2017	2016
Kim khí quý, đá quý (lượng vàng)	2,4	4,4
Ngoại tệ các loại (USD)	2.053.377	13.854.560

30 DOANH THU

	2017 VND	2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	11.052.768.852.428	6.641.625.495.259
Doanh thu tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	573.152.244.351	633.507.895.302
Doanh thu cho thuê tài sản	88.333.076.089	82.387.768.792
Doanh thu khác	45.139.783.280	11.941.986.043
	11.759.393.956.148	7.369.463.145.396
Các khoản giảm trừ		
Chiết khấu thương mại	(115.752.929.282)	(887.416.113)
Hàng bán bị trả lại	(11.304.997.693)	(9.394.808.468)
	(127.057.926.975)	(10.282.224.581)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	10.925.710.925.453	6.631.343.270.678
Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	573.152.244.351	633.507.895.302
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	88.333.076.089	82.387.768.792
Doanh thu thuần khác	45.139.783.280	11.941.986.043
	11.632.336.029.173	7.359.180.920.815

31 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2017 VND	2016 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	7.742.490.495.967	5.096.423.899.209
Giá vốn tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	524.448.993.318	603.834.889.042
Giá vốn cho thuê tài sản	76.829.508.148	66.989.670.540
Giá vốn khác	31.736.077.468	8.852.952.770
	8.375.505.074.901	5.776.101.411.561

32 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2017 VND	2016 VND
Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn (*)	967.130.690.742	1.597.491.943.722
Lãi tiền gửi ngân hàng	206.823.488.341	184.209.664.925
Lãi tiền cho vay	191.749.654.634	173.413.124.016
Lãi do khách hàng chậm thanh toán	128.106.141.828	4.741.380
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	100.834.558.219	82.177.110.463
Lãi từ thoái vốn công ty con (**)	92.484.121.178	457.368.734.563
Lãi từ giao dịch mua rẻ	2.458.392.327	3.593.546.233
Lãi do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	5.881.810.757	1.614.928.657
Cổ tức, lợi nhuận được chia	212.400.000	269.040.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	76.031.931	22.567.818.224
Doanh thu hoạt động tài chính khác	766.835.632	331.896.070
	1.696.524.125.589	2.523.042.548.253

(*) Đây là khoản đánh giá lại khoản đầu tư ban đầu của Tập đoàn vào Công ty Cổ phần Cảng Phú Định và Công ty TNHH Sài Gòn Gôn tại ngày nắm được quyền kiểm soát (Thuyết minh 3).

(**) Khoản lãi này liên quan đến việc thoái vốn tại Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy và Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington (Thuyết minh 3).

33 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2017 VND	2016 VND
Chi phí lãi vay	1.205.387.997.120	863.073.263.518
Chi phí liên quan đến các khoản vay	96.991.551.724	73.783.490.758
Lãi hợp tác đầu tư	95.185.121.202	55.285.496.805
Chi phí phát hành trái phiếu	45.772.375.981	47.314.457.775
Lỗ do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	797.896.356	34.551.090.149
Chiết khấu thanh toán cho người mua	12.516.681.896	17.124.316.699
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4.574.531.071	14.501.149.994
Lỗ từ thoái vốn công ty con (*)	789.770.893	4.660.910.103
Chi phí tài chính khác	1.293.575.852	4.935.854.370
	1.463.309.502.095	1.115.230.030.171

(*) Khoản lỗ này liên quan đến việc thoái vốn tại các công ty con sau: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vương Cung, Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức, Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phù Sa và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa (Thuyết minh 3).

34 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2017 VND	2016 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	96.745.923.391	87.710.106.551
Chi phí nhân viên	36.034.631.422	53.200.987.158
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	902.913.104	1.971.773.920
Chi phí khấu hao TSCĐ	685.652.426	2.270.015.328
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	118.847.858	370.452.973
Chi phí khác (*)	123.804.428.829	19.961.639.351
	258.292.397.030	165.484.975.281

(*) Chi phí khác chủ yếu thể hiện khoản chi phí hỗ trợ lãi suất là 54.748.464.317 đồng (năm 2016: 900.250.586 đồng).

35 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2017 VND	2016 VND
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 17)	259.231.617.302	222.544.537.238
Giảm lợi thế thương mại do sáp nhập công ty con (Thuyết minh 17)	146.640.884.246	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	103.610.834.995	111.745.823.728
Chi phí nhân viên	62.917.354.083	197.367.837.877
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.777.153.496	5.110.069.954
Thuế, phí và lệ phí	4.239.846.620	4.622.911.716
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.561.124.297	3.807.245.822
Chi phí vật liệu quản lý	700.745.057	710.598.349
Hoàn nhập dự phòng	(7.545.666.905)	(962.925.331)
Chi phí khác	97.059.860.567	96.654.890.369
	676.193.753.758	641.600.989.722

36 THU NHẬP KHÁC

	2017 VND	2016 VND
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	51.705.401.436	23.579.521.375
Lãi do thanh lý TSCĐ	529.135.163	3.706.526.952
Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ	4.127.751.204	2.909.410.023
Các khoản thu nhập khác	6.060.328.215	14.329.356.223
	62.422.616.018	44.524.814.573

37 CHI PHÍ KHÁC

	2017 VND	2016 VND
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	20.560.400.132	18.752.961.278
Lỗ do thanh lý TSCĐ	4.895.131.202	7.068.050.084
Các khoản chi phí khác	16.106.914.136	13.304.790.176
	41.562.445.470	39.125.801.538

38 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại như sau:

	2017 VND	2016 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	66.869.015.901	25.612.519.257
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.477.768.084.442)	(91.879.543.160)
Số dư đầu năm	(1.410.899.068.541)	(66.267.023.903)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	283.791.739.656	(202.982.820.440)
Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh trong năm (*)	(421.674.326.488)	(1.151.100.042.904)
Ảnh hưởng do thoái vốn công ty con	4.574.270.834	9.445.191.457
Khác	-	5.627.249
Số dư cuối năm	(1.544.207.384.539)	(1.410.899.068.541)
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	115.783.534.333	66.869.015.901
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.659.990.918.872)	(1.477.768.084.442)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh chủ yếu từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh khi hợp nhất kinh doanh.

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả năm 2017 là 20% (2016: 20%).

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cấn trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

(*) Đây là thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ hợp nhất kinh doanh trong năm (Thuyết minh 3).

38 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

(b) Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	2017 VND	2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.588.499.024.119	2.189.703.612.855
Thuế tính ở thuế suất 20%	517.699.804.824	437.940.722.571
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(425.597.168)	(53.808.000)
Lợi thế thương mại phân bổ	51.846.323.460	33.513.574.009
Chi phí không được khấu trừ	8.783.268.783	13.942.509.249
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(12.774.267.142)	(8.632.161.914)
Chênh lệch tạm thời các năm trước chưa ghi nhận thuế hoãn lại phải trả	(35.167.794)	190.977.184
Lỗ tính thuế không ghi nhận tài sản thuế hoãn lại	219.585.217.475	73.024.221.592
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	(18.338.870.057)	(12.770.051.538)
Phần lãi trong công ty liên kết	(2.415.885.319)	(99.707.497)
Lãi từ mua công ty con trong năm	(491.678.465)	(718.709.247)
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước	29.323.733	637.775.831
Ảnh hưởng do sáp nhập công ty con trong năm (*)	(236.606.680.467)	-
Ảnh hưởng của thay đổi thuế suất	-	(6.621.042.363)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (**)	526.855.791.863	530.354.299.877
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	810.647.531.519	327.371.479.437
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 38(a))	(283.791.739.656)	202.982.820.440
	526.855.791.863	530.354.299.877

(*) Khoản này bao gồm thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã phát sinh do chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị sổ sách tại ngày mua khi Tập đoàn mua Công ty TNHH Phú Việt Tín và Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên được hoàn nhập trong năm khi Công ty TNHH Phú Việt Tín đã sáp nhập vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên, Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên đã sáp nhập vào Công ty TNHH Bất động sản Nova Rivergate (Thuyết minh 3); giảm lợi thế thương mại của Phú Việt Tín; và lỗ khi sáp nhập.

(**) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

39 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2017 VND	2016 VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	19.070.955.366.285	13.923.563.008.197
Chi phí nhân công	537.184.574.721	736.353.993.269
Chi phí dịch vụ mua ngoài	323.314.850.787	336.076.173.698
Chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại	340.651.236.818	287.196.723.219
Giảm lợi thế thương mại do sáp nhập công ty con trong năm (Thuyết minh 17)	146.640.884.246	-
Các chi phí khác	230.387.766.332	128.099.512.500
	20.649.134.679.189	15.411.289.410.883

40 THUYẾT MINH CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(a) Các giao dịch không bằng tiền trọng yếu ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	2017 VND	2016 VND
Phát hành cổ phần phổ thông hoán đổi nợ	1.367.400.000.000	-
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	-	519.995.160.000
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần thường	-	330.000.000.000

(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	2017 VND	2016 VND
Vay theo khế ước thông thường	12.263.222.658.255	8.839.287.576.255
Phát hành trái phiếu thường	4.944.103.000.000	4.045.497.878.788

(c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	2017 VND	2016 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(11.183.500.855.745)	(7.155.826.576.518)
Tiền trả nợ vay trái phiếu	(2.316.000.000.000)	(3.784.000.000.000)

41 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Tập đoàn có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Mối quan hệ	Tên
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh (tên cũ: Công ty Cổ phần Nova Đông Hải)
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành
Cổ đông	Ông Bùi Thành Nhơn
Cổ đông	Ông Bùi Cao Nhật Quân
Người liên quan của cổ đông	Bà Cao Thị Ngọc Sương
Người liên quan của cổ đông	Ông Bùi Phan Phú Lộc
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Diamond Properties

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	2017 VND	2016 VND
i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh (**)	110.000.003	357.045.455
ii) Mua dịch vụ		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	18.939.165.316	25.873.944.785
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	2.249.984.346
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (*)	-	9.880.143.090
	18.939.165.316	38.004.072.221
iii) Cho vay		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	43.420.000.000
iv) Lãi vay		
Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh (**)	415.276.875	444.974.375
Ông Bùi Thành Nhơn	-	1.098.287.323
Ông Bùi Cao Nhật Quân	-	1.473.383.453
Ông Bùi Phan Phú Lộc	-	893.135.751
Bà Cao Thị Ngọc Sương	-	732.370.395
	415.276.875	4.642.151.297

41 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2017 VND	2016 VND
v) Lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	4.553.310.664	3.859.743.333
vi) Chi tiền đặt cọc		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	5.000.000.000
Ông Bùi Cao Nhật Quân	-	57.436.400.000
	-	62.436.400.000
vii) Chi tạm ứng		
Ông Bùi Cao Nhật Quân	-	10.144.530
viii) Thu hoàn tạm ứng		
Ông Bùi Cao Nhật Quân	-	10.144.530
ix) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	35.024.121.743	25.579.078.297

41 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	2017 VND	2016 VND
i) Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Công ty Cổ phần Diamond Properties	40.024.130.644	42.324.948.220
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	159.103.170	-
	40.183.233.814	42.324.948.220
ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 7)		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	52.000.000.000
iii) Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8(a))		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	43.420.000.000	43.420.000.000
iv) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	39.827.672.410	41.330.603.446
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	23.907.772.634	19.354.461.970
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn (*)	-	300.000.000.000
	63.735.445.044	360.685.065.416
v) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	1.398.776.000	1.398.776.000
Công ty Cổ phần Him Lam (**)	-	405.000.000.000
	1.398.776.000	406.398.776.000

41 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	2017 VND	2016 VND
vi) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 22)		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	124.900.350	101.556.700
Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh (**)	-	476.902.153
	124.900.350	578.458.853
vii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 23(b))		
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn (*)	-	279.210.000.000
viii) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 24(a))		
Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh (**)	-	9.465.000.000

(*) Trong năm và đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, các công ty này trở thành công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Tập đoàn.

(**) Trong năm và đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, các công ty này không còn là bên liên quan của Tập đoàn.

42 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tập đoàn phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai như sau:

	Thuê văn phòng	
	2017 VND	2016 VND
Dưới 1 năm	51.798.974.424	53.136.534.887
Từ 1 đến 5 năm	25.319.743.416	94.247.338.548
Trên 5 năm	-	335.786.527.210
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	77.118.717.840	483.170.400.645

43 CAM KẾT VỐN

Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	2017 VND	2016 VND
Chi phí xây dựng dự án	6.081.197.094.885	6.207.364.208.252

44 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn hoạt động kinh doanh bất động sản và những hoạt động khác để hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản là trong một bộ phận kinh doanh duy nhất.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Hoạt động của Tập đoàn được phân bổ ở trong nước. Tập đoàn không thực hiện theo dõi các thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định, các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng.

45 SỐ LIỆU SO SÁNH

Một vài số liệu không trọng yếu năm trước đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của năm nay.

46 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(a) Phát hành cổ phần

Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP")

Theo Nghị quyết thường niên số 09/2017-NQ-NVLG ngày 27 tháng 4 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") với số lượng tối đa là 29.809.962 cổ phần. Trong năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 20.000.000 cổ phần phổ thông cho nhân viên với chi tiết được trình bày trong Thuyết minh 25 và Thuyết minh 26. Đồng thời, theo Quyết định số 004/2018-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 12 tháng 1 năm 2018, Hội đồng Quản trị cũng đã thông qua Quy chế phát hành số cổ phần dự kiến phát hành còn lại theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông là 9.809.962 cổ phần. Toàn bộ số cổ phần này không bị hạn chế chuyển nhượng. Tại ngày 22 tháng 2 năm 2018, các cổ phần này đã được phát hành cho nhân viên.

Phát hành cổ phần phổ thông

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 08/2017-NQ-NVLG ngày 27 tháng 4 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông thống nhất kế hoạch phát hành số lượng cổ phần phổ thông tối đa là 216.297.895, theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần cho cổ đông hiện hữu của Công ty để tăng vốn điều lệ từ nguồn thặng dư vốn cổ phần năm 2016. Việc phát hành dự kiến thực hiện trong Quý 4 năm 2017 với tỷ lệ thực hiện tối đa là 1:0,367, nghĩa là cổ đông sở hữu 1.000 cổ phần sẽ được nhận tối đa 367 cổ phần. Tuy nhiên, theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2018-NQ-NVLG ngày 24 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng Cổ đông thống nhất thông qua việc điều chỉnh thời gian dự kiến thực hiện việc phát hành cổ phần sang năm 2018. Theo Quyết định số 18/2018-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 1 tháng 3 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã chấp nhận cho Công ty phát hành 202.318.012 cổ phần phổ thông với tỷ lệ thực hiện là 100:31, nghĩa là cổ đông sở hữu 100 cổ phần sẽ được nhận tối đa 31 cổ phần. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất này, việc phát hành cổ phần chưa được thực hiện.

(b) Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sabetran Trung Thủy

Theo Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông số 01A/2018-BB-TNH ngày 5 tháng 2 năm 2018, Đại hội đồng Cổ đông của một công ty con trong Tập đoàn đã chấp nhận mua 9.999.000 cổ phần phổ thông với giá chuyển nhượng là 759.924.000.000 đồng và chiếm tỷ lệ 99,99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sabetran Trung Thủy. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất này, việc mua cổ phần đã được thực hiện.

46 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(c) Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị ASEAN

Theo Quyết định số 11/2018-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 6 tháng 2 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã chấp nhận cho Công ty mua 5.100.000 cổ phần phổ thông, tương đương tổng mệnh giá 51.000.000.000 đồng và chiếm tỷ lệ 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị ASEAN. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất này, việc mua cổ phần đã được thực hiện.

(d) Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi

Theo Quyết định số 15/2018-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 8 tháng 2 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã chấp nhận cho Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi. Công ty sẽ góp số tiền 99.800.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 49,9% tổng vốn điều lệ 200.000.000.000 đồng của công ty này. Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi được thành lập vào ngày 9 tháng 2 năm 2018 và vốn sẽ được góp trong vòng 90 ngày từ ngày công ty này thành lập.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt ngày 10 tháng 3 năm 2018.

Nguyễn Ngọc Băng Người lập	Trần Thị Thanh Vân Kế toán trưởng	Bùi Thành Nhơn Chủ tịch Hội đồng Quản trị