

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 2018**



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 2018**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập báo cáo tài chính hợp nhất	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	11

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 47 ngày 10 tháng 1 năm 2019.

Hội đồng Quản trị

Ông Bùi Thành Nhơn
Ông Bùi Xuân Huy
Bà Hoàng Thu Châu
Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy
Ông David Frederick Proctor

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Thành viên
Thành viên
Thành viên độc lập
Thành viên độc lập
(từ ngày 26 tháng 4 năm 2018)
Thành viên
(cho đến ngày 30 tháng 1 năm 2018)

Ông Phan Thành Huy

Ban Kiểm toán nội bộ

Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy
Bà Nguyễn Thị Minh Thanh
Bà Võ Thị Thu Vân
Ông David Frederick Proctor

Trưởng ban
Thành viên
Thành viên
Thành viên
(cho đến ngày 6 tháng 3 năm 2019)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Bùi Xuân Huy
Bà Hoàng Thu Châu

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật

Ông Bùi Thành Nhơn
Ông Bùi Xuân Huy
Bà Lương Thị Thu Hương

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Tổng Giám đốc
Giám đốc

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 2018 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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:

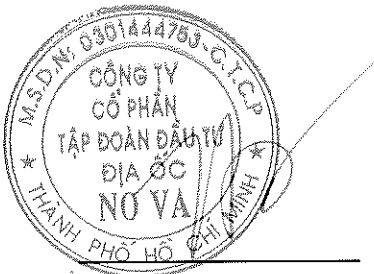
- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc 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 số 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, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 77. 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 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 25 tháng 3 năm 2019

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 2018 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt vào ngày 25 tháng 3 năm 2019. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên cùng các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 77.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của 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.



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 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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)



Quách Thành Châu
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán
0875-2018-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán : HCM7888
TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2019

Trần Văn Thắng
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán
3586-2017-006-1

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.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		50.860.944.465.153	41.165.965.853.502
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	12.326.942.295.680	6.650.160.994.741
111	Tiền		7.595.717.278.814	1.198.110.884.846
112	Các khoản tương đương tiền		4.731.225.016.866	5.452.050.109.895
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		95.691.805.879	512.509.850.676
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	95.691.805.879	512.509.850.676
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		4.665.352.597.458	5.998.164.901.016
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	759.035.366.510	390.715.866.371
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.501.273.791.900	1.771.344.474.280
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	430.653.870.350	625.605.206.171
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	1.984.653.214.476	3.210.499.354.194
135	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(10.263.645.778)	-
140	Hàng tồn kho	11(a)	32.826.041.845.846	27.128.796.867.411
141	Hàng tồn kho		32.833.620.893.772	27.136.318.547.663
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.579.047.926)	(7.521.680.252)
150	Tài sản ngắn hạn khác		946.915.920.290	876.333.239.658
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12(a)	133.941.405.843	104.024.633.186
152	Thuế GTGT được khấu trừ	20(a)	726.686.085.221	649.739.747.874
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20(a)	86.288.429.226	122.568.858.598

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 77 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)


Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		19.051.268.698.390	8.300.996.138.739
210	Các khoản phải thu dài hạn		255.403.896.052	654.401.516.832
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	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)	255.403.896.052	203.803.366.742
220	Tài sản cố định		787.142.924.879	326.609.439.362
221	Tài sản cố định hữu hình	13	705.600.012.062	281.845.599.120
222	Nguyên giá		875.356.758.139	411.168.923.089
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(169.756.746.077)	(129.323.323.969)
227	Tài sản cố định vô hình	14	81.542.912.817	44.763.840.242
228	Nguyên giá		91.934.799.597	50.544.832.543
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(10.391.886.780)	(5.780.992.301)
230	Bất động sản đầu tư	15	3.056.785.356.717	2.944.616.534.199
231	Nguyên giá		3.199.456.319.499	3.055.632.258.276
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(142.670.962.782)	(111.015.724.077)
240	Tài sản dở dang dài hạn		430.179.529.043	361.032.817.716
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11(b)	181.962.136.884	224.136.375.352
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	248.217.392.159	136.896.442.364
250	Đầu tư tài chính dài hạn	5(b)	7.556.238.420.121	1.042.972.935.246
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		7.548.298.670.121	1.042.972.935.246
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.939.750.000	-
260	Tài sản dài hạn khác		6.965.518.571.578	2.971.362.895.384
261	Chi phí trả trước dài hạn	12(b)	414.115.027.558	449.352.171.677
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38(a)	70.055.011.414	115.783.534.333
269	Lợi thế thương mại	17	6.481.348.532.606	2.406.227.189.374
270	TỔNG TÀI SẢN		69.912.213.163.543	49.466.961.992.241

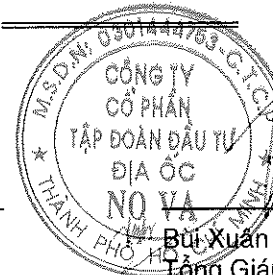
Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 77 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		49.452.086.677.765	36.210.571.488.821
310	Nợ ngắn hạn		27.969.394.567.002	22.658.196.187.952
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	2.523.012.259.596	2.648.333.517.795
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	7.779.944.907.345	8.848.256.383.261
313	Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	20(b)	558.242.968.117	588.662.021.432
314	Phải trả người lao động	21	33.168.157.749	114.949.661.694
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22	2.711.170.532.425	1.382.586.375.115
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.457.601.871	1.974.280.808
319	Phải trả ngắn hạn khác	23(a)	2.711.456.498.429	1.318.999.855.808
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24(a)	11.645.389.730.077	7.748.878.980.646
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.551.911.393	5.555.111.393
330	Nợ dài hạn		21.482.692.110.763	13.552.375.300.869
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		27.058.815.648	27.481.411.249
337	Phải trả dài hạn khác	23(b)	2.495.831.870.100	1.664.029.225.075
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24(b)	16.262.686.196.964	10.200.873.745.673
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38(a)	2.697.115.228.051	1.659.990.918.872
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		20.460.126.485.778	13.256.390.503.420
410	Vốn chủ sở hữu		20.460.126.485.778	13.256.390.503.420
411	Vốn góp của chủ sở hữu	25, 26	9.372.766.740.000	6.496.587.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền			
411b	biểu quyết		9.304.466.740.000	6.428.287.880.000
	- Cổ phiếu ưu đãi		68.300.000.000	68.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	26	3.996.839.781.026	3.206.830.905.400
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	26	6.107.694.627.582	2.907.218.106.652
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.886.728.106.652	927.684.830.514
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		3.220.966.520.930	1.979.533.276.138
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	982.825.337.170	645.753.611.368
440	TỔNG NGUỒN VỐN		69.912.213.163.543	49.466.961.992.241


Nguyễn Ngọc Băng
Người lập


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng




Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 77 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

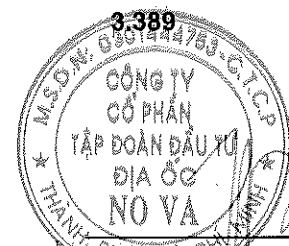
Mẫu số B 02 – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.635.421.288.785	11.759.393.956.148
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(345.027.380.300)	(127.057.926.975)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.290.393.908.485	11.632.336.029.173
11	Giá vốn hàng bán	(10.132.440.436.138)	(8.375.505.074.901)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.157.953.472.347	3.256.830.954.272
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.296.684.713.154	1.696.524.125.589
22	Chi phí tài chính	(1.930.195.994.193)	(1.463.309.502.095)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(1.381.414.621.001)	(1.205.387.997.120)
24	Phần lãi trong công ty liên kết	1.322.274.553.324	12.079.426.593
25	Chi phí bán hàng	(424.217.309.126)	(258.292.397.030)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(743.726.773.586)	(676.193.753.758)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	4.678.772.661.920	2.567.638.853.571
31	Thu nhập khác	71.083.646.568	62.422.616.018
32	Chi phí khác	(74.481.539.950)	(41.562.445.470)
40	(Lỗ)/Lợi nhuận khác	(3.397.893.382)	20.860.170.548
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.675.374.768.538	2.588.499.024.119
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(986.171.527.219)	(810.647.531.519)
52	(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(422.133.052.602)	283.791.739.656
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	3.267.070.188.717	2.061.643.232.256
Phân bổ cho:			
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	3.227.004.714.155	2.033.481.810.322
62	Lợi nhuận sau thuế của các Cổ đông không kiểm soát	40.065.474.562	28.161.421.934
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28(a)	3.533 2.469
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28(b)	3.389 2.469

Nguyễn Ngọc Băng
Người lập

Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Hủy
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 77 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.


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	
		2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	4.675.374.768.538	2.588.499.024.119
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ/giảm lợi thế thương mại	517.049.317.948	484.833.728.737
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	10.321.013.452	(5.689.095.922)
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	137.534.095.002	(5.083.914.401)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(2.468.804.185.787)	(1.464.413.967.698)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	1.441.738.182.823	1.251.160.373.101
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	4.313.213.191.976	2.849.306.147.936
09	Giảm các khoản phải thu	2.824.622.148.839	1.919.050.031.993
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	127.667.292.027	(1.963.235.562.101)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(4.315.181.771.102)	619.226.427.403
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	65.320.845.837	(118.688.935.374)
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.793.288.879.653)	(1.104.335.516.660)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(647.084.574.232)	(652.457.047.620)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	575.268.253.692	1.548.865.545.577
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(170.699.012.647)	(1.129.651.141.626)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn	44.855.532.242	8.353.511.141
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(699.653.602.882)	(1.466.446.465.713)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	2.997.627.188.115	4.918.484.078.283
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(9.232.241.493.214)	(6.367.994.960.329)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	834.105.774.717	1.793.455.062.483
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	364.661.390.314	486.615.118.973
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(5.861.344.223.355)	(1.757.184.796.788)

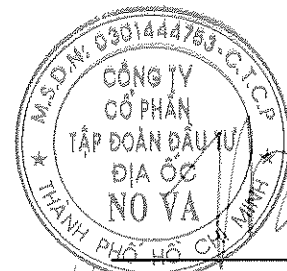
Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 77 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

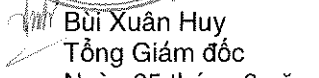
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	3.644.346.535.626	286.871.900.000
32	Chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	(50.046.482.000)	(405.000.000.000)
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	22.160.749.489.009	17.207.325.658.255
34	Chi trả nợ gốc vay	(14.779.563.168.477)	(13.499.500.855.745)
36	Chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu	(12.908.761.912)	(68.165.097.000)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	10.962.577.612.246	3.521.531.605.510
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	5.676.501.642.583	3.313.212.354.299
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4 6.650.160.994.741	3.336.969.432.791
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	279.658.356	(20.792.349)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4 12.326.942.295.680	6.650.160.994.741


Nguyễn Ngọc Bằng
Người lập


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng




Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 3 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

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 47 ngày 10 tháng 1 năm 2019. 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 kinh doanh 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 Công ty và các công ty con (“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; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

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 2018, Tập đoàn có 1.077 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.581 nhân viên).

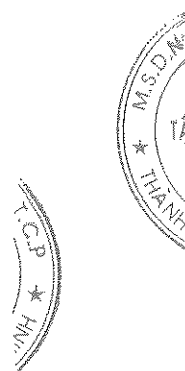
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có 53 công ty con và 5 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 40 công ty con và 3 công ty liên kết) như sau:

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2018		31.12.2017	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền quyết định (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền quyết định (%)
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	91,76	91,76
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,99	99,99
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	99,72	99,72	99,11	99,12
10	Công ty TNHH Nova Sagle	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	83,81	83,81	73,99	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	99,97	99,99	99,98	99,99
15	Công ty Cổ phần Nova Nippon	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	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	100,00	100,00	99,99	99,99
17	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71	83,17	83,17
18	Công ty TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
19	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,98	99,98
20	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thanh Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	99,99	100,00
21	Công ty TNHH Nova An Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	99,99	100,00
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	99,89	99,89
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 TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,96	98,97	98,96	98,97
25	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,89	99,89	99,90
26	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
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



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2018		31.12.2017	
				Quyền sở hữu (%)	Quyết định (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyết định (%)
I - Công ty con (tiếp theo)							
29	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	98,60	98,60
30	Công ty TNHH Mega Tie	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
31	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	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	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	99,99	99,99
34	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn (*)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,72	100,00	99,12	100,00
35	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	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	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	99,83	99,83
38	Công ty TNHH Nova Property Management	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
39	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	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	99,81	99,98
41	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên (tên cũ: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Asean)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	-	-
42	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,83	-	-
43	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	-	-
44	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Bình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,77	97,95	-	-
45	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,86	100,00	-	-
46	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,91	99,92	-	-
47	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,99	-	-
48	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,54	99,59	-	-
49	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	-	-
50	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,99	50,99	-	-
51	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vương	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	-	-
52	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	-	-
53	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	-	-

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2018		31.12.2017	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
II - Công ty liên kết							
1	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	37,75	37,75	33,31	33,31
2	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
3	Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,90	49,90	-	-
4	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,50	49,51	-	-
5	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (**)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	55,63	55,88	-	-
6	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

(*) Ngày 26 tháng 11 năm 2018, Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn ("Địa ốc Thành Nhơn") và Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một Thành Viên ("Sài Gòn Tourist") đã ký Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Sài Gòn Gòn ("Sài Gòn Gòn") mà hai bên đã ký ngày 3 tháng 3 năm 2017 và hoàn tất chuyển nhượng trong năm 2017. Theo Thỏa thuận hủy bỏ này, các bên đồng ý giao trả cho nhau toàn bộ những gì đã nhận từ bên còn lại, các bên phối hợp thực hiện thủ tục điều chỉnh Điều lệ Công ty và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Sài Gòn Gòn, và Sài Gòn Tourist cử người đại diện phần vốn góp tại Sài Gòn Gòn. Đến ngày 9 tháng 1 năm 2019, Sài Gòn Tourist đã chuyển hoàn lại cho Địa ốc Thành Nhơn tiền chuyển nhượng vốn góp là 645.444.132.075 đồng. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất này, hai bên vẫn chưa hoàn tất các thủ tục còn lại theo như Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng, do đó, theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc, Tập đoàn vẫn nắm quyền kiểm soát tại Sài Gòn Gòn. Khi thủ tục hủy bỏ được hoàn tất, nếu Tập đoàn không còn nắm quyền kiểm soát tại Sài Gòn Gòn thì khi đó Tập đoàn sẽ đánh giá ảnh hưởng của việc hủy bỏ hợp đồng và ghi nhận kết quả này trên báo cáo tài chính hợp nhất.

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn nắm giữ 55,63% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi và có ảnh hưởng trọng yếu nhưng thỏa thuận cổ đông chưa được nắm quyền kiểm soát, nên Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi hiện chỉ được xem là công ty liên kết của Tập đoàn (Thuyết minh 3(d)).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**2.1 Cơ sở của việc 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 quy 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 quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại 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***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 thiểu số. 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 hao mòn 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 doanh, 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 năm 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 năm 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 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) 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).

(c) 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 Tập đoàn đã dự đoán từ khi đầu tư.

2.10 Cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn

Cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.11 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.

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 hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

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

2.12 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 tỷ 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)**2.13 Bất động sản đầu tư**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư 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 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.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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 năm 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)

2.17 Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính bao gồm các khoản tiền vay và nợ thuê tài chính từ các ngân hàng, tổ chức tài chính, công ty tài chính và các đối tượng khác.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay và nợ thuê tài chính tại ngày của bảng cân đối kế toán.

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.

2.18 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 được phân 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

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

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.

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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 thoả mãn đồng thời 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 cung cấp 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 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 năm, 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 và dịch vụ cung cấp

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 năm, 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 năm 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 (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...) và chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

2.30 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)

2.31 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.

2.32 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.

2.33 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

(a) Mua Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên ("Kỳ Nguyên") (tên cũ: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Asean)

Vào ngày 6 tháng 2 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 51,00% lợi ích vốn chủ sở hữu của Kỳ Nguyên với tổng giá phí là 51.000.000.000 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	157.750.536
Các khoản phải thu ngắn hạn	99.882.255.288
Tài sản khác	3.461.700
	<hr/> 100.043.467.524
Nợ phải trả	<hr/> -
	<hr/> 100.043.467.524
Tài sản thuần	<hr/> 100.043.467.524
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(22.168.437)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(49.021.299.087)
	<hr/> 51.000.000.000
Tổng giá phí	(157.750.536)
Khoản tiền thu được	<hr/> 50.842.249.464
Tiền thuần chi ra	<hr/> 50.842.249.464

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

- (b) **Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia ("Vương Gia"), Công ty TNHH Bất động sản Phúc Bình ("Phúc Bình") và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City ("Sun City")**

Vào ngày 8 tháng 5 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,81% lợi ích vốn chủ sở hữu của Vương Gia với giá phí là 1.078.591.500.000 Đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Phúc Bình và Sun City do Vương Gia nắm giữ 97,95% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phúc Bình, Phúc Bình nắm giữ 49,97% lợi ích vốn chủ sở hữu của Sun City, cùng với việc trước đó Tập đoàn đã sở hữu 49,00% trong Sun City.

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	51.683.788.711
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.037.360.578.765
Hàng tồn kho	2.209.202.513.992
Tài sản khác	1.307.379.325
	3.299.554.260.793
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	894.506.741.686
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	227.733.250.821
	1.122.239.992.507
Tài sản thuần	2.177.314.268.286
Lợi thế thương mại	505.654.783.391
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(60.996.434.575)
	2.621.972.617.102
Tổng giá phí	2.621.972.617.102
<i>Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>	<i>984.999.829.150</i>
<i>Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua</i>	<i>558.381.287.952</i>
<i>Giá mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>	<i>1.078.591.500.000</i>
Khoản tiền thu được	(51.683.788.711)
Lợi nhuận sau thuế lũy kế từ công ty liên kết	(29.499.829.150)
	1.982.407.711.289

Lợi thế thương mại trị giá 505.654.783.391 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 Vương Gia, Phúc Bình và Sun City.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(c) Mua Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí ("Phú Trí")

Vào ngày 11 tháng 5 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phú Trí với tổng giá phí là 1.124.775.000.000 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	401.867.295
Các khoản phải thu ngắn hạn	53.219.173.800
Hàng tồn kho	1.688.750.143.271
Tài sản khác	3.053.867.791
	1.745.425.052.157
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	498.441.326.768
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	190.800.000.000
	689.241.326.768
Tài sản thuần mua được	1.056.183.725.389
Lợi thế thương mại	68.799.594.114
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(208.319.503)
Tổng giá phí	1.124.775.000.000
Khoản tiền thu được	(401.867.295)
Tiền thuần chi ra	1.124.373.132.705

Lợi thế thương mại trị giá 68.799.594.114 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 Phú Trí.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

- (d) **Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát ("Đình Phát"), Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350 ("Bất động sản 350") và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89 ("CQ89")**

Vào ngày 24 tháng 8 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,91% lợi ích vốn chủ sở hữu của Đình Phát với giá phí là 3.529.379.236.000 đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Bất động sản 350 và CQ89 do Đình Phát nắm giữ 99,90% lợi ích vốn chủ sở hữu của Bất động sản 350, Bất động sản 350 nắm giữ 99,59% lợi ích vốn chủ sở hữu của CQ89.

Ngoài ra, CQ89 nắm giữ 55,88% lợi ích trong Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi ("Thanh Mỹ Lợi") nhưng chưa nắm quyền kiểm soát, nên Thanh Mỹ Lợi hiện được xem là công ty liên kết của Tập đoàn thông qua việc mua nhóm công ty này.

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	191.989.691.452
Các khoản phải thu ngắn hạn	964.866.989.539
Đầu tư vào công ty liên kết	5.444.758.705.148
Tài sản khác	12.164.135.089
	<hr/>
	6.613.779.521.222
Nợ phải trả	6.171.006.559.500
	<hr/>
Tài sản thuần mua được	442.772.961.722
	<hr/>
Lợi thế thương mại	3.104.363.363.694
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(17.757.089.416)
	<hr/>
Tổng giá phí	3.529.379.236.000
Khoản tiền thu được	(191.989.691.452)
	<hr/>
Tiền thuần chi ra	3.337.389.544.548

Lợi thế thương mại trị giá 3.104.363.363.694 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 Đình Phát, Bất động sản 350, CQ89.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(e) Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy ("Gia Huy")

Vào ngày 14 tháng 9 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc góp vốn vào Gia Huy với số tiền là 290.190.000.000 đồng, thông qua đó sở hữu 51,00% lợi ích vốn chủ sở hữu của Gia Huy.

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

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	291.633.414.917
Các khoản phải thu ngắn hạn	273.241.965.754
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	600.000.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	527.241.032
Tài sản khác	560.893.364
	<hr/>
	566.563.515.067
Nợ phải trả	19.800.000
	<hr/>
Tài sản thuần mua được	566.543.715.067
	<hr/>
Lợi thế thương mại	1.252.705.316
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(277.606.420.383)
	<hr/>
Tổng giá phí	290.190.000.000
Khoản tiền thu được	(291.633.414.917)
	<hr/>
Tiền thuần chi ra	(1.443.414.917)

Lợi thế thương mại trị giá 1.252.705.316 đồng phát sinh từ việc góp vốn 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 công ty Gia Huy.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(f) Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền ("Phong Điền")

Vào ngày 24 tháng 10 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc góp vốn 50,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phong Điền với tổng giá phí là 49.014.100.000 đồng.

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

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	46.070.712.099
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	42.717.222.222
Tài sản khác	10.171.442.944
	98.959.377.265
Nợ phải trả	1.590.776.921
	97.368.600.344
Tài sản thuần mua được	97.368.600.344
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(638.814.894)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(47.715.685.450)
	49.014.100.000
Tổng giá phí	49.014.100.000
Khoản tiền thu được	(46.070.712.099)
	2.943.387.901
Tiền thuần chi ra	2.943.387.901

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**(g) Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng ("Thịnh Vượng") và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản Thái Bình ("Thái Bình")**

Vào ngày 17 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 100,00% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thịnh Vượng với giá phí là 1.610.377.860.000 Đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Thái Bình do Thịnh Vượng nắm giữ 55,96% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thái Bình, cùng với việc trước đó Tập đoàn đã sở hữu 44,00% trong Thái Bình.

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	156.614.889.152
Các khoản phải thu ngắn hạn	393.493.375.489
Hàng tồn kho	1.545.397.171.624
Tài sản khác	9.410.870.827
	2.104.916.307.092
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	209.557.041.652
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	242.713.769.707
	452.270.811.359
Tài sản thuần mua được	1.652.645.495.733
Lợi thế thương mại	819.636.943.398
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(686.266.186)
	2.471.596.172.945
Tổng giá phí	
<i>Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>	<i>616.388.769.447</i>
<i>Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua</i>	<i>244.829.543.498</i>
<i>Giá mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>	<i>1.610.377.860.000</i>
Khoản tiền thu được	(156.614.889.152)
Lợi nhuận sau thuế lũy kế từ công ty liên kết	(286.388.769.447)
	1.783.762.970.848
Tiền thuần chi ra	1.783.762.970.848

Lợi thế thương mại trị giá 819.636.943.398 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 Thịnh Vượng và Thái Bình.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(h) Mua Công ty Cổ phần Nova Hospitality ("Nova Hospitality")

Vào ngày 7 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của Nova Hospitality với tổng giá phí là 21.395.720.000 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	10.352.590
Các khoản phải thu ngắn hạn	12.138.958.907
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	7.939.750.000
Tài sản khác	1.736.058.275
	21.825.119.772
Nợ phải trả	211.946.443
	21.613.173.329
Tài sản thuần mua được	21.613.173.329
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(213.130.694)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(4.322.635)
	21.395.720.000
Tổng giá phí	21.395.720.000
Khoản tiền thu được	(10.352.590)
	21.385.367.410
Tiền thuần chi ra	21.385.367.410

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(i) Mua và bán Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Sabetran Trung Thủy ("Sabetran Trung Thủy")

Vào ngày 6 tháng 2 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,71% lợi ích vốn chủ sở hữu của Sabetran Trung Thủy với tổng giá phí là 773.740.800.000 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	145.781.544
Các khoản phải thu ngắn hạn	111.342.904.232
Hàng tồn kho	1.229.274.162.366
Tài sản khác	3.678.880.746
	1.344.441.728.888
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	473.426.112.135
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	154.282.695.068
	627.708.807.203
	716.732.921.685
Tài sản thuần mua được	
Lợi thế thương mại	56.919.104.347
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	88.773.968
	773.740.800.000
Tổng giá phí	773.740.800.000
Khoản tiền thu được	(145.781.544)
	773.595.018.456

Lợi thế thương mại trị giá 56.919.104.347 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 Sabetran Trung Thủy.

Vào ngày 16 tháng 4 năm 2018, Tập đoàn bán 99,71% vốn góp tại Sabetran Trung Thủy với tổng giá chuyển nhượng là 833.908.757.000 đồng. Khoản lãi 61.630.398.838 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 32). Việc thoái vốn tại Sabetran Trung Thủy trong năm là nhằm đảm bảo sự nhất quán trong chiến lược phát triển của Tập đoàn mà không phải là do mục đích mua về để bán trong năm.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Tiền mặt	1.259.084.952	1.720.245.875
Tiền gửi ngân hàng	7.594.458.193.862	1.196.390.638.971
Các khoản tương đương tiền (*)	4.731.225.016.866	5.452.050.109.895
	<u>12.326.942.295.680</u>	<u>6.650.160.994.741</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,0%/năm đến 6,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: từ 2,3%/năm đến 6,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 754.343 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 496.752 triệu đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 696.931 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.350.972 triệu đồng).

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Tên công ty	Hoạt động chính	31.12.2018		31.12.2017	
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (i)	Kinh doanh bất động sản	5.440.688.978.371	(*)	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt (ii)	Kinh doanh bất động sản	2.025.100.993.856	(*)	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	68.903.452.997	(*)	65.803.452.997	(*)
Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi (iii)	Kinh doanh bất động sản	9.455.467.548	(*)	-	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông	4.149.777.349	(*)	4.566.153.588	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình (iv)	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City	Kinh doanh bất động sản	-	-	972.603.328.661	(*)
		<u>7.548.298.670.121</u>		<u>1.042.972.935.246</u>	

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

(i) Qua việc mua nhóm công ty Đình Phát, Bất động sản 350 và CQ89 (Thuyết minh 3(d)), Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi ("Thạnh Mỹ Lợi") trở thành công ty liên kết của Tập đoàn mặc dù Tập đoàn nắm giữ 55,63%. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn chưa có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Thạnh Mỹ Lợi.

(ii) Tại ngày 26 tháng 9 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt ("Đất Việt") với tổng số tiền là 1.000.018.000.000 đồng, chiếm 49,50% lợi ích vốn chủ sở hữu của Đất Việt. Phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của Đất Việt lớn hơn giá phí khoản đầu tư là 1.024.694.511.570 đồng đã được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm (Thuyết minh 34), ảnh hưởng lợi nhuận sau thuế hợp nhất là 819.755.609.256 đồng sau khi ghi nhận chi phí thuế TNDN hoãn lại.

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

(iii) Theo Quyết định số 15/2018-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 8 tháng 2 năm 2018, Tập đoàn sẽ góp vốn thành lập Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi với số tiền là 99.800.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 49,9%. Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi được thành lập vào ngày 9 tháng 2 năm 2018.

(iv) Tại ngày 30 tháng 3 năm 2018, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình ("Thái Bình") với tổng số tiền là 130.000.000.000 đồng, chiếm 23,27% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thái Bình. Phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của Thái Bình lớn hơn giá phí khoản đầu tư là 286.395.114.838 đồng đã được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm (Thuyết minh 34), ảnh hưởng lợi nhuận sau thuế hợp nhất là 229.116.091.870 đồng sau khi ghi nhận chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Ngày 20 tháng 7 năm 2018, Tập đoàn góp thêm vốn vào Thái Bình 200.000.000.000 đồng, nâng tỷ lệ lợi ích lên 44,00%. Sau đó, tại ngày 17 tháng 12 năm 2018, Thái Bình đã trở thành công ty con sau khi Tập đoàn hoàn tất mua 100,00% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thịnh Vượng (Thuyết minh 3(g)).

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Số dư đầu năm	1.042.972.935.246	371.670.632.914
Đầu tư thêm trong năm	1.341.481.075.000	1.315.207.564.660
Tăng do hợp nhất kinh doanh trong năm	5.444.758.705.148	-
Lãi từ các công ty liên kết	1.322.274.553.324	12.079.426.593
Chuyển từ công ty liên kết sang công ty con	(1.601.388.598.597)	(643.454.353.318)
Cổ tức nhận được	(1.800.000.000)	(2.400.000.000)
Thanh lý đầu tư	-	(10.130.335.603)
Số dư cuối năm	7.548.298.670.121	1.042.972.935.246



6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản		
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	40.173.876.488	40.183.233.814
Bên thứ ba (*)	622.706.858.764	308.351.265.168
Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác		
Bên thứ ba (*)	96.154.631.258	42.181.367.389
	<u>759.035.366.510</u>	<u>390.715.866.371</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm hơn 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán là 10.263.645.778 đồng như đã trình bày tại Thuyết minh số 10.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty TNHH Kinh doanh Quốc tế Silver Field</i>	197.883.347.000	500.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn</i>	323.024.476.227	320.189.629.546
<i>Công ty TNHH Imperia An Phú</i>	195.617.468.000	200.000.000.000
<i>Khác</i>	784.748.500.673	751.154.844.734
	<u>1.501.273.791.900</u>	<u>1.771.344.474.280</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có khoản trả trước cho người bán 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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	57.149.003.300	43.420.000.000
Bên thứ ba (*)	373.504.867.050	582.185.206.171
	<u>430.653.870.350</u>	<u>625.605.206.171</u>

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

(b) Phải thu về cho vay dài hạn

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Bên thứ ba (**)	-	449.644.400.000

(*) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 5,0%/năm đến 12,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: từ 5,0%/năm đến 10,9%/năm). Thời gian đáo hạn của khoản vay này là từ 5 tháng đến 12 tháng.

(**) Đây là khoản cho vay dài hạn cho Công ty TNHH Bất động sản Thịnh Vượng, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất 10,6%/năm. Thời gian đáo hạn là 36 tháng. Khoản vay đã tất toán trong năm 2018.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9 PHẢI THU KHÁC

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31.12.2018		31.12.2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	702.640.000.000	-	49.000.000.000	-
Tạm ứng cho các dự án	342.471.627.467	-	351.489.334.396	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư (**)	273.253.992.251	-	406.589.287.268	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án	106.874.918.392	-	106.874.918.392	-
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và hợp tác đầu tư	85.134.153.924	-	360.154.008.671	-
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (***)	53.219.000.000	-	1.831.712.600.000	-
Phải thu khác	421.059.522.442	-	104.679.205.467	-
	<u>1.984.653.214.476</u>	<u>-</u>	<u>3.210.499.354.194</u>	<u>-</u>

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	1.913.125.953.261	-	3.146.763.909.150	-
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	71.527.261.215	-	63.735.445.044	-
	<u>1.984.653.214.476</u>	<u>-</u>	<u>3.210.499.354.194</u>	<u>-</u>

(*) 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 như một khoản đầu tư vào công ty con hay liên kết khi Tập đoàn hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần.

(**) 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. 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 khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với các đối tác. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Tập đoàn sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

(b) Phải thu dài hạn khác

	31.12.2018		31.12.2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc, ký quỹ dự án (*)	131.810.982.000	-	186.484.661.758	-
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh 9(a) (***))	46.000.000.000	-	-	-
Phải thu khác	77.592.914.052	-	17.318.704.984	-
	<u>255.403.896.052</u>	<u>-</u>	<u>203.803.366.742</u>	<u>-</u>

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Phải thu dài hạn khác (tiếp theo)

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	203.721.578.597	-	202.404.590.742	-
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	51.682.317.455	-	1.398.776.000	-
	<u>255.403.896.052</u>	<u>-</u>	<u>203.803.366.742</u>	<u>-</u>

(*) 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 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, 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

	31.12.2018				31.12.2017			
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn ngày	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn ngày
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán								
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Hoàng Phúc	10.263.645.778	-	10.263.645.778	1140	-	-	-	-
	<u>10.263.645.778</u>	<u>-</u>	<u>10.263.645.778</u>	<u>1140</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

11 HÀNG TỒN KHO

(a) Hàng tồn kho

	31.12.2018		31.12.2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	20.799.820.785.446	-	24.446.674.606.321	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	11.871.883.992.461	(5.867.148.345)	2.449.747.339.621	(3.276.069.352)
Hàng hóa bất động sản	155.096.506.823	(1.711.899.581)	226.949.654.864	(4.245.610.900)
Hàng hóa khác	6.819.609.042	-	12.946.946.857	-
	<u>32.833.620.893.772</u>	<u>(7.579.047.926)</u>	<u>27.136.318.547.663</u>	<u>(7.521.680.252)</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(7.579.047.926)		(7.521.680.252)	
	<u>32.826.041.845.846</u>		<u>27.128.796.867.411</u>	

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Số dư đầu năm	(7.521.680.252)	(5.395.666.184)
Tăng dự phòng	(3.792.850.224)	(4.846.915.964)
Hoàn nhập dự phòng	3.735.482.550	2.720.901.896
Số dư cuối năm	<u>(7.579.047.926)</u>	<u>(7.521.680.252)</u>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 7.404.683 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 7.406.736 triệu đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 686.510 triệu đồng (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 131.293 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

	31.12.2018	31.12.2017
	VND	VND
Công cụ dụng cụ	2.857.427.925	1.072.191.258
Chi phí lãi trả trước	27.597.380.840	-
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	103.486.597.078	102.952.441.928
	<u>133.941.405.843</u>	<u>104.024.633.186</u>

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31.12.2018	31.12.2017
	VND	VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	86.735.761.736	174.439.338.731
Chi phí trả trước thuê bãi giữ xe	114.578.565.290	116.901.818.182
Chi phí xây dựng, cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	82.749.424.868	15.409.578.991
Chi phí đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng	42.449.725.618	41.932.114.168
Công cụ dụng cụ	1.935.214.411	7.924.870.527
Chi phí lãi trái phiếu phát hành	-	8.296.729.396
Chi phí chờ phân bổ khác	85.666.335.635	84.447.721.682
	<u>414.115.027.558</u>	<u>449.352.171.677</u>

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

	31.12.2018	31.12.2017
	VND	VND
Số dư đầu năm	449.352.171.677	288.077.446.389
Mua trong năm	182.961.420.973	308.946.758.502
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	58.419.635.995	27.130.420.628
Tăng do mua công ty con	121.994.349	117.203.900.546
Phân bổ trong năm	(276.740.195.436)	(235.203.626.186)
Giảm do bán công ty con	-	(56.802.728.202)
	<u>414.115.027.558</u>	<u>449.352.171.677</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản có định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	250.390.283.446	18.246.571.203	114.021.819.387	28.168.639.962	341.609.091	411.168.923.089
Mua trong năm	-	774.754.170	5.254.041.818	2.144.120.771	-	8.172.916.759
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	415.806.227.569	-	60.984.893.236	-	-	476.791.120.805
Tặng do mua công ty con	-	986.891.455	-	30.000.000	-	1.016.891.455
Thanh lý, nhượng bán	(12.104.243.392)	(780.857.070)	(8.861.528.427)	(46.465.080)	-	(21.793.093.969)
Phân loại lại	(616.000.000)	(3.121.058.101)	-	3.737.058.101	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	653.476.267.623	16.106.301.657	171.399.226.014	34.033.353.754	341.609.091	875.356.758.139
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	(87.133.387.788)	(9.724.288.173)	(20.731.612.447)	(11.453.533.054)	(280.502.507)	(129.323.323.969)
Khấu hao trong năm	(16.617.396.417)	(1.762.128.030)	(21.612.751.362)	(6.439.968.082)	(42.654.293)	(46.474.898.184)
Tặng do mua công ty con	-	(986.891.455)	-	(8.500.000)	-	(995.391.455)
Thanh lý, nhượng bán	4.909.584.553	501.987.531	1.586.203.268	39.092.179	-	7.036.867.531
Phân loại lại	616.000.000	(616.000.000)	-	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	(98.225.199.652)	(12.587.320.127)	(40.758.160.541)	(17.862.908.957)	(323.156.800)	(169.756.746.077)
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	163.256.895.658	8.522.283.030	93.290.206.940	16.715.106.908	61.106.584	281.845.599.120
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	555.251.067.971	3.518.981.530	130.641.065.473	16.170.444.797	18.452.291	705.600.012.062

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 với giá trị là 26.554 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 17.343 triệu đồng).

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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 2018	34.880.498.260	30.000.000	15.634.334.283	50.544.832.543
Mua trong năm	-	-	2.075.387.851	2.075.387.851
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	33.701.967.327	-	5.612.611.876	39.314.579.203
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	68.582.465.587	30.000.000	23.322.334.010	91.934.799.597
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	-	(30.000.000)	(5.750.992.301)	(5.780.992.301)
Khấu hao trong năm	-	-	(4.610.894.479)	(4.610.894.479)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	(30.000.000)	(10.361.886.780)	(10.391.886.780)
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	34.880.498.260	-	9.883.341.982	44.763.840.242
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	68.582.465.587	-	12.960.447.230	81.542.912.817

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 với giá trị là 3.071 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 351 triệu đồng).

Tập đoàn không thể 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 2018	1.088.015.804.724	1.967.616.453.552	3.055.632.258.276
Chuyển từ hàng tồn kho	-	334.932.685.073	334.932.685.073
Tăng do mua công ty con	-	1.558.336.000	1.558.336.000
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(7.537.450.150)	(7.537.450.150)
Thanh lý, giảm khác	(7.693.482.739)	(177.436.026.961)	(185.129.509.700)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.080.322.321.985	2.119.133.997.514	3.199.456.319.499
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	-	(111.015.724.077)	(111.015.724.077)
Khấu hao trong năm	-	(40.828.615.020)	(40.828.615.020)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	398.078.649	398.078.649
Thanh lý, giảm khác	-	8.775.297.666	8.775.297.666
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	(142.670.962.782)	(142.670.962.782)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	1.088.015.804.724	1.856.600.729.475	2.944.616.534.199
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.080.322.321.985	1.976.463.034.732	3.056.785.356.717

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, bất động sản đầu tư của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 2.169.471 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.271.830 triệu đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn/dài hạn từ ngân hàng.

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Chi phí xây dựng dự án	112.501.193.888	2.020.903.854
Mua sắm tài sản cố định	111.143.618.459	89.582.304.871
Cải tạo văn phòng	19.493.162.674	20.731.302.400
Thi công nhà mẫu	2.303.440.369	20.211.429.150
Khác	2.775.976.769	4.350.502.089
	248.217.392.159	136.896.442.364

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

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Số dư đầu năm	136.896.442.364	51.379.788.428
Tăng trong năm	686.555.734.213	176.621.475.784
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13)	(476.791.120.805)	(38.303.709.498)
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 14)	(39.314.579.203)	(3.057.100.000)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(1.380.309.663)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 12(b))	(58.419.635.995)	(27.130.420.628)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(314.370.291)	(3.835.466.021)
Giảm khác	(395.078.124)	(17.397.816.038)
Số dư cuối năm	<u>248.217.392.159</u>	<u>136.896.442.364</u>

17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Số dư đầu năm	2.406.227.189.374	2.217.606.029.051
Tăng trong năm (*)	4.556.626.494.260	649.355.733.731
Giảm trong năm do bán công ty con	(55.496.126.738)	(54.862.071.860)
Giảm trong năm do sáp nhập công ty con	-	(146.640.884.246)
Phân bổ trong năm	(426.009.024.290)	(259.231.617.302)
Số dư cuối năm	<u>6.481.348.532.606</u>	<u>2.406.227.189.374</u>

(*) 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 Đầu tư Bất động sản Sabetran Trung Thủy	56.919.104.347	10
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	68.799.594.114	10
Nhóm Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia, Công ty TNHH Bất động sản Phúc Bình và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City	505.654.783.391	10
Nhóm Công ty: Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350 và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	3.104.363.363.694	10
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	1.252.705.316	10
Nhóm Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vương và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản Thái Bình	819.636.943.398	10
	<u>4.556.626.494.260</u>	

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

18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà No va</i>	322.726.367.725	336.914.898.682
<i>Công ty TNHH Henry Enterprise Group</i>	619.680.395.588	619.680.395.588
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình</i>	131.219.587.617	493.562.576.250
<i>Khác (*)</i>	1.448.896.483.371	1.198.175.647.275
Bên liên quan	489.425.295	-
	2.523.012.259.596	2.648.333.517.795

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước hay của khách hàng 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 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Số phát sinh trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Cán trừ trong năm VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
(a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	(649.739.747.874)	(902.372.724.669)	-	825.426.387.322	(726.686.085.221)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	(62.481.003.869)	12.048.066	(104.215.195.052)	90.521.696.368	(76.162.454.487)
Thuế thu nhập doanh nghiệp (nộp thừa)	(60.027.351.705)	2.728.097.689	(7.361.149.010)	55.655.322.329	(9.005.080.697)
Thuế khác	(60.503.024)	(1.093.600.897)	-	33.209.879	(1.120.894.042)
	<u>(772.308.606.472)</u>	<u>(900.726.179.811)</u>	<u>(111.576.344.062)</u>	<u>971.636.615.898</u>	<u>(812.974.514.447)</u>
(b) Phải nộp					
Tiền sử dụng đất	242.500.000.000	329.220.097.235	(571.720.097.235)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	207.324.266.996	984.856.584.799	(535.508.230.170)	(146.177.018.697)	510.495.602.928
Thuế GTGT hàng bán nội địa	120.814.880.491	1.150.982.531.240	(425.258.466.824)	(825.418.358.419)	21.120.586.488
Thuế thu nhập cá nhân	12.962.075.302	88.566.926.043	(87.565.790.708)	(31.109.879)	13.932.100.758
Thuế khác	5.060.798.643	51.930.731.952	(44.286.723.749)	(10.128.903)	12.694.677.943
	<u>588.662.021.432</u>	<u>2.605.556.871.269</u>	<u>(1.664.339.308.686)</u>	<u>(971.636.615.898)</u>	<u>558.242.968.117</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	31.12.2018	31.12.2017
	VND	VND
Tiền lương	242.838.365	1.449.930.286
Tiền lương tháng 13, thưởng	32.925.319.384	113.499.731.408
	<u>33.168.157.749</u>	<u>114.949.661.694</u>

22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31.12.2018	31.12.2017
	VND	VND
Chi phí xây dựng	1.458.085.703.406	552.464.269.227
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	793.230.782.566	522.156.467.006
Chi phí khác	459.854.046.453	307.965.638.882
	<u>2.711.170.532.425</u>	<u>1.382.586.375.115</u>

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

Bên thứ ba	2.711.170.532.425	1.382.461.474.765
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	-	124.900.350
	<u>2.711.170.532.425</u>	<u>1.382.586.375.115</u>

23 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31.12.2018	31.12.2017
	VND	VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (*)	1.683.365.000.000	735.820.000.000
Quỹ bảo trì (i)	491.047.930.179	358.058.792.927
Đặt cọc mua bất động sản	96.978.456.978	11.200.981.253
Phải trả khác	440.065.111.272	213.920.081.628
	<u>2.711.456.498.429</u>	<u>1.318.999.855.808</u>

- (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.

23 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(b) Phải trả dài hạn khác

	31.12.2018	31.12.2017
	VND	VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (*)	2.491.850.000.000	1.660.275.400.000
Phải trả khác	3.981.870.100	3.753.825.075
	<u>2.495.831.870.100</u>	<u>1.664.029.225.075</u>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có bất kỳ khoản phải trả ngắn hạn khác nào bị quá hạn thanh toán.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

24 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Tăng VND	Giảm VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
(a) Vay ngắn hạn					
- Vay ngân hàng (*)	2.400.572.207.620	712.046.636.734	(2.560.283.977.347)	1.236.539.921.028	1.788.874.788.035
- Phát hành trái phiếu (**)	1.900.000.000.000	946.840.000.000	(3.025.000.000.000)	5.220.000.000.000	5.041.840.000.000
- Vay bên thứ ba (***)	3.448.306.773.026	8.356.491.250.000	(8.534.687.332.130)	1.563.106.250.000	4.833.216.940.896
- Vay bên liên quan	-	168.100.000.000	(168.100.000.000)	-	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	(21.013.963.636)	43.567.329.170	(41.095.364.388)	(18.541.998.854)
	<u>7.748.878.980.646</u>	<u>10.162.463.923.098</u>	<u>(14.244.503.980.307)</u>	<u>7.978.550.806.640</u>	<u>11.645.389.730.077</u>
(b) Vay dài hạn					
- Vay ngân hàng (*)	1.841.758.940.112	3.828.462.866.753	(491.491.859.000)	(1.236.539.921.028)	3.942.190.026.837
- Phát hành trái phiếu (**)	5.566.000.000.000	8.478.328.000.000	(22.773.000.000)	(5.220.000.000.000)	8.801.555.000.000
- Vay bên thứ ba (***)	2.841.875.000.000	2.555.918.750.000	-	(1.563.106.250.000)	3.834.687.500.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(48.760.194.439)	(340.884.284.089)	32.802.784.267	41.095.364.388	(315.746.329.873)
	<u>10.200.873.745.673</u>	<u>14.521.825.332.664</u>	<u>(481.462.074.733)</u>	<u>(7.978.550.806.640)</u>	<u>16.262.686.196.964</u>

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam		
– Chi nhánh TP HCM (i)	444.108.485.028	360.000.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (ii)	313.807.500.000	34.140.000.000
Ngân hàng Quốc tế Maybank – Chi nhánh Labuan (ii)	188.284.500.000	20.484.000.000
Ngân hàng Shanghai & Savings - Offshore Banking (ii)	62.761.500.000	6.828.000.000
Công ty Dịch vụ tài chính quốc tế Chailease (ii)	41.841.000.000	4.552.000.000
Ngân Hàng Malayan Banking Berhad (Maybank)		
– Chi nhánh TP HCM (ii)	20.016.000.000	2.224.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (iii)	226.342.014.763	73.542.207.620
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iv)	190.000.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín		
– Chi nhánh Quận 4 (v)	151.731.436.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng		
– Chi nhánh TP HCM (vi)	94.666.000.000	100.002.000.000
Ngân Hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Sài Gòn (vii)	48.125.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viii)	7.191.352.244	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	897.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	451.800.000.000
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn	-	200.000.000.000
	1.788.874.788.035	2.400.572.207.620
	1.788.874.788.035	2.400.572.207.620

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
(b) Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ix)	2.000.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam		
– Chi nhánh TP HCM (i)	732.325.455.084	846.433.940.112
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iv)	570.000.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Sài Gòn (vii)	317.625.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín		
– Chi nhánh Trung tâm (x)	208.441.000.000	232.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín		
– Chi nhánh Quận 4 (v)	113.798.571.753	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (ii)	-	306.885.000.000
Ngân hàng Quốc tế Maybank – Chi nhánh Labuan (ii)	-	184.131.000.000
Ngân hàng Shanghai & Savings - Offshore Banking (ii)	-	61.377.000.000
Chailease International Financial Services Co., Ltd (ii)	-	40.918.000.000
Ngân Hàng Malayan Banking Berhad (Maybank)		
– Chi nhánh TP HCM (ii)	-	20.016.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng		
– Chi nhánh TP HCM (vi)	-	99.998.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn	-	50.000.000.000
	3.942.190.026.837	1.841.758.940.112

(i) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng ("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.

(ii) Đây là khoản vay hợp vốn giữa Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, Maybank International Labuan Branch, Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland. Trong đó Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh là đại lý và đại diện nhận và xử lý bảo đảm. Trong năm 2017, Maybank International Labuan Branch đã lần lượt chuyển nhượng một phần khoản vay cho The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch và Chailease International Financial Services Co., Ltd. Giá trị khoản vay là 30 triệu đô la Mỹ trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (1 triệu đô la Mỹ, giá trị giải ngân bằng 22.240 triệu 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%/năm và khoản vay bằng Đồng Việt Nam chịu lãi suất cho vay cơ sở của Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh + 3,04%/năm. 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.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn mười hai (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 2018, Tập đoàn có dư nợ là 226.342.014.763 đồng với lãi suất từ 7,5%/năm đến 7,6%/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.
- (iv) Khoản vay theo HĐTD có hạn mức 760.000.000.000 đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 27 tháng 12 năm 2017. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau bậc thang cao nhất cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của một khu đất tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và vốn góp của Công ty mẹ tại một công ty con.
- (v) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD có tổng hạn mức là 800.000.000.000 đồng, có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 28 tháng 9 năm 2017. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (vi) 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 các cổ đông.
- (vii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD có hạn mức là 385.000.000.000 đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay là 9,65%/năm trong một (1) tháng đầu tiên và 10,5%/năm trong hai (2) tháng tiếp theo, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần, được tính bằng lãi suất tiết kiệm 13 tháng (trả lãi cuối kỳ) cộng (+) biên độ 3,69% và không thấp hơn lãi suất cho vay hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh (cùng loại hình và phương thức vay). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có dư nợ là 365.750.000.000 đồng với lãi suất là 10,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng một bất động sản tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (viii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 24.123.740.240 đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2019. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có dư nợ là 7.191.352.244 đồng với lãi suất là 7,0%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay.
- (ix) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.000.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản vay có dư nợ là 2.000.000.000.000 đồng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm thông thường áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi cuối năm cao nhất của ngân hàng cộng biên độ từ 4,7% - 4,8%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng cổ phần và phần vốn góp của công ty con, công ty liên kết của Tập đoàn và quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất tại Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (x) 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 năm) 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).

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
(a) Trái phiếu ngắn hạn		
Loại phát hành có chiết khấu		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương	-	450.000.000.000
Loại phát hành bằng mệnh giá		
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (i)	1.500.000.000.000	-
Ngân hàng TNHH Indovina (i)	1.050.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (i)	750.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội (ii)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iii)	400.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (iv)	295.000.000.000	275.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (v)	346.840.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (vi)	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Vàng bạc đá quý Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (vi)	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương	-	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	-	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	125.000.000.000
	5.041.840.000.000	1.900.000.000.000
	5.041.840.000.000	1.900.000.000.000

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

31.12.2018
VND

31.12.2017
VND

(b) Trái phiếu dài hạn

Loại phát hành bằng mệnh giá

The Bank of New York Mellon – Chi nhánh London (vii)	5.555.555.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (viii)	1.500.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Bắc Sài Gòn (ix)	1.000.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội (x)	400.000.000.000	-
Tập đoàn Bảo Việt (xi)	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh (iv)	146.000.000.000	441.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (i)	-	1.500.000.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina (i)	-	1.050.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (i)	-	750.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	-	750.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội (ii)	-	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	375.000.000.000
	<u>8.801.555.000.000</u>	<u>5.566.000.000.000</u>

(i) 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. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm của bốn (4) ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Ngoại thương – 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. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty 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. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm của bốn (4) ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – 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. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty 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.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (ii) 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. 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 mười hai (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 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, có mệnh giá 400.000.000.000 đồng đáo hạn tháng 2 và tháng 5 năm 2019, chịu mức lãi suất cố định 10,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (iv) 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 ba (3) tháng đầu. Các kỳ tính lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi, ba (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 mười hai (12) tháng trả lãi sau tại ngày xác định lãi suất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã mua lại tổng cộng 295.000.000.000 đồng phần mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 441.000.000.000 đồng. 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, một phần vốn góp của Công ty tại công ty chủ đầu tư.
- (v) 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 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,6%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
 - Gói trái phiếu do Công ty Cổ phần Chứng khoán IB tư vấn, có mệnh giá 146.840.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 11 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,6%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (vi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam tư vấn, có mệnh giá 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 7 năm 2019, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (vii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 27 tháng 4 năm 2018 ("Ngày Phát Hành") và phát hành thêm 400 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 14 tháng 12 năm 2018 theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và ngân hàng Credit Suisse - chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 240.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 27 tháng 4 năm 2023 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,5%/năm, được trả sáu (6) tháng một lần và Lãi Mua Lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở sáu (6) tháng một lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty bất đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười (10) trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 74.750 đồng/cổ phần, và được điều chỉnh thành 71.000 đồng/cổ phần tại ngày 27 tháng 10 năm 2018, tương ứng với tỷ lệ chuyển đổi là 64.149,3 cổ phần/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL với mức điều chỉnh không quá 75% Giá chuyển đổi ban đầu, tương đương 56.062,5 đồng/cổ phần.
- (viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bao gồm ba (3) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.500.000.000.000 đồng, chi tiết:
- Trái phiếu A: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn mười tám (18) tháng, đáo hạn vào năm 2020.
 - Trái Phiếu B: tổng giá trị 300.000.000.000 đồng, thời hạn hai bốn (24) tháng, đáo hạn vào năm 2020.
 - Trái Phiếu C: tổng giá trị 700.000.000.000 đồng, thời hạn ba sáu (36) tháng, đáo hạn vào năm 2021.

Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Kỳ tính lãi là mỗi giai đoạn kéo dài ba (3) tháng liên tục từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn. Sau đó, lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng (hoặc tương đương) do Ngân hàng TMCP Tiên Phong công bố. Khoản huy động trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền phát triển Dự án Grand Manhattan và cổ phần của Chủ đầu tư dự án Grand Manhattan thuộc sở hữu bởi các cổ đông.

- (ix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tư vấn, có tổng mệnh giá 1.730.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2022. Tháng 12 năm 2018, trái phiếu đã được phát hành thành công 1.000.000.000.000 đồng, chịu lãi suất 7,5%/năm trong 3 tháng đầu, 10%/năm trong 9 tháng tiếp theo, sau đó thay đổi định kỳ 3 tháng/lần, được xác định bằng lãi suất bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng, lãi cuối năm của 4 ngân hàng BIDV, Vietcombank, Vietinbank và MBBank cộng (+) biên lãi suất 3,5%. Trái phiếu này hiện đang được đảm bảo bằng phần vốn góp của Công ty mẹ tại Công ty phát hành.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (x) 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”). Gói trái phiếu có tổng giá trị 400.000.000.000 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 mười hai (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 của Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 liên quan đến dự án Lakeview City, một phần vốn góp của Công ty tại công ty chủ đầu tư và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu bởi các cổ đông.
- (xi) 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 một 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 của Công ty thuộc sở hữu bởi các cổ đông.

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i)	1.627.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (ii)	1.563.454.440.896	3.340.306.773.026
GW Supernova Pte.Ltd. (iii)	1.162.250.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iv)	286.225.500.000	-
Crane Investment Ltd. (iv)	144.837.000.000	-
Khác (ii)	49.300.000.000	108.000.000.000
	<u>4.833.216.940.896</u>	<u>3.448.306.773.026</u>
(b) Vay dài hạn		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iv)	1.621.944.500.000	750.255.000.000
GPI3 Co., Ltd (v)	1.392.000.000.000	-
Crane Investment Ltd. (iv)	820.743.000.000	954.870.000.000
GW Supernova Pte.Ltd. (iii)	-	1.136.750.000.000
	<u>3.834.687.500.000</u>	<u>2.841.875.000.000</u>

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (i) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 150.000.000 đô la Mỹ giữa Công ty Cổ phần Nova Hospitality với Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore với tư cách là bên cho vay và bên sắp xếp khoản vay. Thời hạn của khoản vay là sáu (6) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, và có thể kéo dài thành chín (9) tháng, trả gốc tại ngày đáo hạn. Lãi suất được tính theo: (a) 3 tháng đầu từ ngày giải ngân lãi suất LIBOR +1,75%/năm (b) 3 tháng tiếp theo lãi suất LIBOR +3,25%/năm (c) 1 tháng tiếp theo lãi suất LIBOR +5,5%/năm (d) 1 tháng tiếp theo lãi suất LIBOR + 6,5%/năm (e) 1 tháng tiếp theo lãi suất LIBOR +7,5%/năm. Lãi được trả định kỳ một (1) tháng một (1) lần. Đây là khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông và được Công ty bảo lãnh thanh toán. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản vay đã được giải ngân 70 triệu đô la Mỹ cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality.
- (ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn 5 tháng, chịu lãi suất từ 4,7%/năm đến 11%/năm và không có tài sản đảm bảo.
- (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 phải hoàn trả toàn bộ nợ gốc vay một lần vào thời điểm đáo hạn. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả nợ gốc trước hạn hoặc chuyển đổi, Công ty 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 2018, 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 2018, 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 22.978.142 cổ phần. Tại ngày của báo cáo tài chính này, gói vay chuyển đổi chưa được thực hiện.
- (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. Trong năm 2017, Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore đã chuyển nhượng một phần khoản vay có giá trị 42.000.000 đô la Mỹ cho Crane Investments Limited In Respect Of Series 211. Thời hạn của khoản vay là bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trả gốc theo tiến độ mỗi sáu (6) tháng một (1) 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 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 tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) mục tiêu là 13%. Đây là khoản vay không có tài sản bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ 125 triệu đô la Mỹ.
- (v) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 90.000.000 đô la Mỹ do Standard Chartered Bank là bên sắp xếp, đại lý tính toán và Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited là bên đại diện tín dụng và nhận tài sản bảo đảm. Khoản vay đáo hạn vào tháng 9 năm 2020, trả gốc tại ngày đáo hạn. Lãi suất vay 6%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả nợ gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ mục tiêu là 11%. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản vay đã được giải ngân 60 triệu đô la Mỹ từ GPI3 Co., Ltd .

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

25 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	31.12.2018		31.12.2017	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	930.446.674	6.830.000	642.828.788	6.830.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	930.446.674	6.830.000	642.828.788	6.830.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	930.446.674	6.830.000	642.828.788	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 2017	589.369.234	6.830.000	596.199.234
Chuyển đổi nợ thành cổ phiếu	33.459.554	-	33.459.554
Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP	20.000.000	-	20.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	642.828.788	6.830.000	649.658.788
Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP 2017	9.809.962	-	9.809.962
Phát hành cổ phiếu thường	202.317.178	-	202.317.178
Phát hành riêng lẻ cổ phiếu thường	52.500.000	-	52.500.000
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	320.746	-	320.746
Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP 2018	22.670.000	-	22.670.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	930.446.674	6.830.000	937.276.674

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

26 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần thưởng 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 2017	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 thưởng để hoán đổi nợ	334.595.540.000	-	1.032.804.460.000	-	1.367.400.000.000
Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP	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 đấy trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	-	-	102.000.000.000	102.000.000.000
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã năm quyền kiểm soát	-	-	-	(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
Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP (i)	98.099.620.000	-	-	-	98.099.620.000
Phát hành cổ phần thưởng (ii)	2.023.171.780.000	-	(2.023.171.780.000)	-	-
Phát hành riêng lẻ cổ phần thưởng (iii)	525.000.000.000	-	2.793.725.115.626	-	3.318.725.115.626
Phát hành cổ phần thưởng để hoán đổi đối trái phiếu chuyển đổi (iv)	3.207.460.000	-	19.565.540.000	-	22.773.000.000
Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP 2018 (v)	226.700.000.000	-	(110.000.000)	-	226.590.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	3.227.004.714.155	3.227.004.714.155
Chia cổ tức	-	-	-	(20.490.000.000)	(20.490.000.000)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã năm quyền kiểm soát	-	-	-	(6.038.193.225)	(6.038.193.225)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.304.466.740.000	68.300.000.000	3.996.839.781.026	6.107.694.627.582	19.477.301.148.608

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

- (i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 09/2017-NQ-NVVG 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 nhân viên ("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. Đồng thời, theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 004/2018-QĐ.HĐQT-NVVG 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 với giá phát hành mỗi cổ phần là 10.000 đồng.
- (ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2018-QĐ-NVVG ngày 1 tháng 3 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã triển khai phương án phát hành cổ phần thường để tăng vốn cổ phần từ nguồn Thặng dư vốn cổ phần dựa trên phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 thông qua.
- (iii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 05/2018-NQ-NVVG ngày 28 tháng 2 năm 2018, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2018-QĐ-NVVG ngày 9 tháng 4 năm 2018 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 34/2018-CV-NVVG ngày 23 tháng 4 năm 2018, Công ty đã thông qua việc phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần theo phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2018 với số lượng cổ phiếu là 52.500.000 cổ phần.
- (iv) Theo hợp đồng bán trái phiếu chuyển đổi tại ngày 19 tháng 4 năm 2018, Thông báo yêu cầu hoán đổi trái phiếu ngày 16 tháng 11 năm 2018 của trái chủ và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 87/2018-NQ.HĐQT-NVVG ngày 27 tháng 11 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc phát hành 320.746 cổ phần phổ thông để hoán đổi 5 trái phiếu chuyển đổi với tổng giá trị 1.000.000 Đô la Mỹ. Việc hoán đổi trái phiếu thành cổ phần được tính theo tỷ giá quy định trong hợp đồng bán trái phiếu chuyển đổi.
- (v) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 18/2018-NQ.ĐHĐCĐ-NVVG ngày 26 tháng 4 năm 2018 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 75/2018-NQ.HĐQT-NVVG ngày 24 tháng 10 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc phát hành 22.670.000 cổ phần theo chương trình lựa chọn cho nhân viên với giá phát hành mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

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 năm tài chính:

	31.12.2018	31.12.2017
	VND	VND
Vốn điều lệ	828.870.312.041	500.423.132.544
Các quỹ khác	19.720.759	19.705.357
Thặng dư vốn cổ phần	(20.938.383)	38.495
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	153.956.242.753	145.310.734.972
	<hr/>	<hr/>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	<u>982.825.337.170</u>	<u>645.753.611.368</u>

27 CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT (tiếp theo)

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Số dư đầu năm	645.753.611.368	958.421.521.157
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	40.065.474.562	28.161.421.934
Tăng do mua mới, thành lập công ty con	453.995.837.235	269.039.884.157
Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong năm	(144.080.939.285)	(489.372.722.733)
Thoái vốn các công ty con	115.202	(77.096.396.147)
Giảm do nhận cổ tức	(12.908.761.912)	(43.400.097.000)
Số dư cuối năm	<u>982.825.337.170</u>	<u>645.753.611.368</u>

28 LÃI 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.

	2018	2017
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	3.227.004.714.155	2.033.481.810.322
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	(20.490.000.000)	(20.490.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>3.206.514.714.155</u>	<u>2.012.991.810.322</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	887.112.850	794.745.443
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 ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	<u>907.602.850</u>	<u>815.235.443</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>3.533</u>	<u>2.469</u>

28 LÃI 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.

	2018	2017
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	3.227.004.714.155	2.033.481.810.322
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	(20.490.000.000)	(20.490.000.000)
Các khoản điều chỉnh (VND) (*)	129.145.431.230	-
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND)	<u>3.335.660.145.385</u>	<u>2.012.991.810.322</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	887.112.850	794.745.443
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	20.490.000	20.490.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)	76.658.408	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	<u>984.261.258</u>	<u>815.235.443</u>
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>3.389</u>	<u>2.469</u>

(*) 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 2018, 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 gói trái phiếu chuyển đổi. Trong năm 2017, có cổ phiếu tiềm năng nhưng không có tác động động suy giảm.

29 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(a) Ngoại tệ các loại

	2018	2017
Vàng (lượng vàng)	-	2,4
Ngoại tệ các loại (USD)	132.996.989	2.053.377

(b) Tài sản thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang là 352.534.973.216 đồng và 77.118.717.840 đồng tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017 (Thuyết minh 42).

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

30 DOANH THU

	2018	2017
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán bất động sản	15.208.973.643.057	11.052.768.852.428
Doanh thu tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	270.159.443.179	573.152.244.351
Doanh thu cho thuê tài sản	93.784.549.745	88.333.076.089
Doanh thu khác	62.503.652.804	45.139.783.280
	<u>15.635.421.288.785</u>	<u>11.759.393.956.148</u>
Các khoản giảm trừ		
Chiết khấu thương mại	(129.481.199.377)	(115.752.929.282)
Hàng bán bị trả lại	(215.546.180.923)	(11.304.997.693)
	<u>(345.027.380.300)</u>	<u>(127.057.926.975)</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần bán bất động sản	14.863.946.262.757	10.925.710.925.453
Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	270.159.443.179	573.152.244.351
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	93.784.549.745	88.333.076.089
Doanh thu thuần khác	62.503.652.804	45.139.783.280
	<u>15.290.393.908.485</u>	<u>11.632.336.029.173</u>

31 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2018	2017
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	9.795.542.246.989	7.742.490.495.967
Giá vốn tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	190.496.577.252	524.448.993.318
Giá vốn cho thuê tài sản	66.485.446.940	76.829.508.148
Giá vốn khác	79.916.164.957	31.736.077.468
	<u>10.132.440.436.138</u>	<u>8.375.505.074.901</u>

32 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2018 VND	2017 VND
Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn (*)	803.210.831.450	967.130.690.742
Lãi tiền gửi ngân hàng	214.248.334.818	206.823.488.341
Lãi tiền cho vay	82.178.294.689	191.749.654.634
Lãi do khách hàng chậm thanh toán	64.998.281.511	128.106.141.828
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	64.553.619.208	100.834.558.219
Lãi từ thoái vốn công ty con	61.630.398.838	92.463.785.575
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.400.193.750	76.031.931
Lãi từ giao dịch mua rẻ	874.114.025	2.458.392.327
Lãi do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	408.741.677	5.881.810.757
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.181.903.188	999.571.235
	<u>1.296.684.713.154</u>	<u>1.696.524.125.589</u>

(*) Đây là khoản đánh giá lại khoản đầu tư ban đầu của Tập đoàn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình tại ngày năm được quyền kiểm soát (Thuyết minh 3).

33 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2018 VND	2017 VND
Chi phí lãi vay	1.381.414.621.001	1.205.387.997.120
Chi phí liên quan khoản vay	209.071.622.381	96.991.551.724
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	136.106.936.679	797.896.356
Lãi hợp tác đầu tư	66.424.277.992	95.185.121.202
Chi phí phát hành trái phiếu	60.323.561.822	45.772.375.981
Chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	43.611.441.769	-
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	21.523.980.173	4.574.531.071
Chiết khấu thanh toán cho người mua	4.101.055.850	12.516.681.896
Lỗ từ thoái vốn công ty con	-	789.770.893
Chi phí tài chính khác	7.618.496.526	1.293.575.852
	<u>1.930.195.994.193</u>	<u>1.463.309.502.095</u>

34 PHÀN LÃI TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, phần lãi trong công ty liên kết bao gồm 1.311.089.626.408 đồng là phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được lớn hơn giá phí khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình và Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt tại ngày đầu tư (Thuyết minh 5(b)).

35 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2018	2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên	29.079.769.779	36.034.631.422
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	79.851.600	118.847.858
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.720.366.776	902.913.104
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.366.951.618	685.652.426
Chi phí dịch vụ mua ngoài	236.580.019.305	96.745.923.391
Chi phí bằng tiền khác	155.390.350.048	123.804.428.829
	<u>424.217.309.126</u>	<u>258.292.397.030</u>

36 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2018	2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên	53.648.750.116	62.917.354.083
Chi phí vật liệu quản lý	345.452.957	700.745.057
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.498.026.447	3.561.124.297
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.923.595.071	5.777.153.496
Thuế, phí và lệ phí	2.628.120.186	4.239.846.620
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	2.530.435.437	(7.545.666.905)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	124.981.931.819	103.610.834.995
Chi phí bằng tiền khác	126.161.437.263	97.059.860.567
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 17)	426.009.024.290	405.872.501.548
	<u>743.726.773.586</u>	<u>676.193.753.758</u>

37 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2018 VND	2017 VND
Thu nhập khác		
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	65.880.231.420	51.705.401.436
Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ	1.187.595.050	4.127.751.204
Lãi do thanh lý TSCĐ	451.323.798	529.135.163
Các khoản thu nhập khác	3.564.496.300	6.060.328.215
	<u>71.083.646.568</u>	<u>62.422.616.018</u>
Chi phí khác		
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	56.010.884.822	20.560.400.132
Lỗ do thanh lý TSCĐ	15.189.551.130	4.895.131.202
Các khoản chi phí khác	3.281.103.998	16.106.914.136
	<u>74.481.539.950</u>	<u>41.562.445.470</u>

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.

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:

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
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)
Số dư đầu năm	(1.544.207.384.539)	(1.410.899.068.541)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(422.133.052.602)	283.791.739.656
Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh trong năm (*)	(660.719.779.496)	(421.674.326.488)
Ảnh hưởng do thoái vốn công ty con	-	4.574.270.834
Số dư cuối năm	<u>(2.627.060.216.637)</u>	<u>(1.544.207.384.539)</u>
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	70.055.011.414	115.783.534.333
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(2.697.115.228.051)</u>	<u>(1.659.990.918.872)</u>

(*) 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)

(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp theo)

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 2018 là 20% (2017: 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 cân trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

(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:

	2018 VND	2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	4.675.374.768.538	2.588.499.024.119
Thuế tính ở thuế suất 20%	935.074.953.708	517.699.804.824
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	85.201.804.858	51.846.323.460
Chi phí không được khấu trừ	8.911.014.814	8.783.268.783
Thu nhập không chịu thuế	(780.912.000)	(425.597.168)
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	(45.801.020.818)	(12.774.267.142)
Chênh lệch tạm thời các năm trước chưa ghi nhận thuế hoãn lại phải trả	-	(35.167.794)
Lỗi tính thuế không ghi nhận tài sản thuế hoãn lại	425.561.295.916	219.585.217.475
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	(292.488.368)	(18.338.870.057)
Phần lãi trong công ty liên kết	(2.236.985.383)	(2.415.885.319)
Lãi từ mua công ty con trong năm	(174.822.805)	(491.678.465)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	2.841.739.899	29.323.733
Ảnh hưởng do sáp nhập công ty con trong năm	-	(236.606.680.467)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	<u>1.408.304.579.821</u>	<u>526.855.791.863</u>
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	986.171.527.219	810.647.531.519
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 38(a))	<u>422.133.052.602</u>	<u>(283.791.739.656)</u>
	<u>1.408.304.579.821</u>	<u>526.855.791.863</u>

(*) 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

	2018	2017
	VND	VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	15.371.487.334.784	18.164.816.676.192
Chi phí nhân công	673.783.996.538	874.350.989.106
Chi phí dịch vụ mua ngoài	452.717.935.614	321.671.391.223
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	517.923.431.973	466.146.740.507
Các chi phí khác bằng tiền	287.823.605.276	230.387.766.332
	<u>17.303.736.304.185</u>	<u>20.057.373.563.360</u>

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

	2018	2017
	VND	VND
Phát hành cổ phần phổ thông từ thặng dư vốn cổ phần	2.023.171.780.000	-
Phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi nợ	22.773.000.000	1.367.400.000.000
	<u>2.045.944.780.000</u>	<u>1.367.400.000.000</u>

(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	2018	2017
	VND	VND
Vay theo kế ước thông thường	13.159.007.736.734	12.263.222.658.255
Phát hành trái phiếu thường	9.001.741.752.275	4.944.103.000.000
	<u>22.160.749.489.009</u>	<u>17.207.325.658.255</u>

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

	2018	2017
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(11.754.563.168.477)	(11.183.500.855.745)
Tiền trả nợ vay trái phiếu	(3.025.000.000.000)	(2.316.000.000.000)
	<u>(14.779.563.168.477)</u>	<u>(13.499.500.855.745)</u>

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 Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình (*)
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi
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:

	2018 VND	2017 VND
i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh	-	110.000.003
ii) Mua dịch vụ		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	55.056.246.652	31.456.615.428
iii) Lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	4.553.310.664
Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	5.181.762.538	-
	5.181.762.538	4.553.310.664
iv) Chi phí lãi vay		
Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Thái Bình (*)	5.032.465.753	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh	-	415.276.875
	5.032.465.753	415.276.875
v) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	23.726.625.300	35.024.121.743

(*) Trong năm và đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, công ty này trở thành công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Tập đoàn.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	2018 VND	2017 VND
i) Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Công ty Cổ phần Diamond Properties	40.024.130.644	40.024.130.644
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	149.745.844	159.103.170
	<u>40.173.876.488</u>	<u>40.183.233.814</u>
ii) Các khoản phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8(a))		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	7.520.000.000	43.420.000.000
Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	49.629.003.300	-
	<u>57.149.003.300</u>	<u>43.420.000.000</u>
iii) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	38.324.741.374	39.827.672.410
Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	6.462.414.402	-
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	26.740.105.439	23.907.772.634
	<u>71.527.261.215</u>	<u>63.735.445.044</u>
iv) Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))		
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	46.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	5.682.317.455	1.398.776.000
	<u>51.682.317.455</u>	<u>1.398.776.000</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	2018 VND	2017 VND
--	-------------	-------------

v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 18)

Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	489.425.295	-
---	-------------	---

vi) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 22)

Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	-	124.900.350
---	---	-------------

42 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	Thuê văn phòng	
	2018 VND	2017 VND
Dưới 1 năm	31.642.142.336	51.798.974.424
Từ 1 đến 5 năm	52.541.621.124	25.319.743.416
Trên 5 năm	268.351.209.756	-
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	352.534.973.216	77.118.717.840

43 CAM KẾT VỐN

Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định, dự án 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:

	2018 VND	2017 VND
Chi phí xây dựng dự án	3.579.134.581.403	6.081.197.094.885



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 bố 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 so sánh 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 KẾT THÚC NIÊN ĐỘ

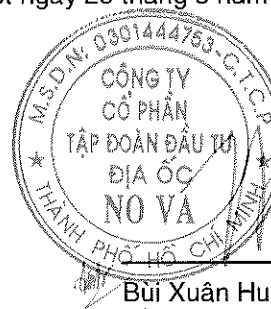
Đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vạn Phát ("Vạn Phát"):

Theo Nghị quyết số 11/2019-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12 tháng 3 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vạn Phát ("Vạn Phát") với số tiền là 85.833.000.000 đồng, chiếm 49% vốn điều lệ tại Vạn Phát. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất này, việc góp thêm vốn đã được thực hiện.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 25 tháng 3 năm 2019.

Nguyễn Ngọc Băng
Người lập

Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc

