

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ III NĂM 2020**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2020**

| <b>NỘI DUNG</b>                                                      | <b>TRANG</b> |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| Thông tin về doanh nghiệp                                            | 1            |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                                        | 2            |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01a – DN/HN)                 | 3            |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02a – DN/HN) | 6            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03a – DN/HN)           | 8            |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09a – DN/HN)        | 10           |

03  
C  
C  
ẬP Đ  
E  
N  
4 Ph



THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

|                                         |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Giấy Chứng nhận<br>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 52 ngày 22 tháng 10 năm 2020. |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Hội đồng Quản trị                       | Ông Bùi Thành Nhơn<br>Ông Bùi Xuân Huy<br>Bà Hoàng Thu Châu<br>Bà Nguyễn Thanh Bích Thủy<br><br>Ông Phạm Tiến Vân<br>Ông Lê Quốc Hùng<br><br>Bà Nguyễn Mỹ Hạnh                                     | Chủ tịch Hội đồng quản trị<br>Thành viên<br>Thành viên<br>Thành viên độc lập<br>(đến ngày 15 tháng 9 năm 2020)<br>Thành viên độc lập<br>Thành viên độc lập<br>(từ ngày 5 tháng 6 năm 2020)<br>Thành viên độc lập<br>(từ ngày 21 tháng 10 năm 2020) |
| Tiểu Ban Kiểm toán nội bộ               | Ông Phạm Tiến Vân<br><br>Bà Nguyễn Thanh Bích Thủy<br><br>Bà Nguyễn Thị Minh Thanh<br>Ông Lê Quốc Hùng<br><br>Bà Võ Thị Thu Vân                                                                    | Trưởng ban<br>(từ ngày 30 tháng 7 năm 2020)<br>Trưởng ban<br>(đến ngày 30 tháng 7 năm 2020)<br>Thành viên<br>Thành viên<br>(từ ngày 30 tháng 7 năm 2020)<br>Thành viên<br>(đến ngày 30 tháng 7 năm 2020)                                           |
| Ban Tổng Giám đốc                       | Ông Bùi Xuân Huy<br>Bà Hoàng Thu Châu                                                                                                                                                              | Tổng Giám đốc<br>Phó Tổng Giám đốc                                                                                                                                                                                                                 |
| Người đại diện theo<br>pháp luật        | Ông Bùi Xuân Huy                                                                                                                                                                                   | Tổng Giám đốc                                                                                                                                                                                                                                      |
| Trụ sở chính                            | 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3,<br>Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Văn phòng giao dịch                     | 65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1,<br>Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 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 30 tháng 9 năm 2020 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán 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 của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 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, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 3 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 30 tháng 9 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán 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 30 tháng 10 năm 2020

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

| Mã số      | TÀI SẢN                                    | Thuyết minh  | Tại ngày                   |                           |
|------------|--------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------------------|
|            |                                            |              | 30/09/2020<br>VND          | 31/12/2019<br>VND         |
| <b>100</b> | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                    |              | <b>103.086.310.873.329</b> | <b>71.194.821.173.128</b> |
| <b>110</b> | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>  | <b>4</b>     | <b>9.697.718.598.051</b>   | <b>6.466.219.516.377</b>  |
| 111        | Tiền                                       |              | 5.826.562.288.161          | 1.951.125.604.251         |
| 112        | Các khoản tương đương tiền                 |              | 3.871.156.309.890          | 4.515.093.912.126         |
| <b>120</b> | <b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> |              | <b>509.200.840.534</b>     | <b>466.222.941.609</b>    |
| 123        | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn            | 5(a)         | 509.200.840.534            | 466.222.941.609           |
| <b>130</b> | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         |              | <b>12.158.856.883.275</b>  | <b>5.894.052.885.444</b>  |
| 131        | Phải thu ngắn hạn của khách hàng           | 6            | 1.623.914.222.264          | 1.076.689.087.366         |
| 132        | Trả trước cho người bán ngắn hạn           | 7            | 1.759.728.935.169          | 833.905.092.647           |
| 135        | Phải thu về cho vay ngắn hạn               | 8(a)         | 4.243.324.256.181          | 768.720.953.764           |
| 136        | Phải thu ngắn hạn khác                     | 9(a)         | 4.542.153.115.439          | 3.225.001.397.445         |
| 137        | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi         | 10           | (10.263.645.778)           | (10.263.645.778)          |
| <b>140</b> | <b>Hàng tồn kho</b>                        | <b>11(a)</b> | <b>79.380.083.398.071</b>  | <b>57.205.793.200.220</b> |
| 141        | Hàng tồn kho                               |              | 79.383.120.039.735         | 57.209.437.130.190        |
| 149        | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho             |              | (3.036.641.664)            | (3.643.929.970)           |
| <b>150</b> | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>               |              | <b>1.340.451.153.398</b>   | <b>1.162.532.629.478</b>  |
| 151        | Chi phí trả trước ngắn hạn                 | 12(a)        | 94.306.007.413             | 75.480.339.169            |
| 152        | Thuế GTGT được khấu trừ                    | 20(a)        | 1.147.684.409.656          | 978.926.176.534           |
| 153        | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước   | 20(a)        | 98.460.736.329             | 108.126.113.775           |

Các thuyết minh từ trang 10 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                   |                           |
|------------|----------------------------------------------|-------------|----------------------------|---------------------------|
|            |                                              |             | 30/09/2020<br>VND          | 31/12/2019<br>VND         |
| <b>200</b> | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       |             | <b>26.302.209.567.490</b>  | <b>18.784.421.425.391</b> |
| <b>210</b> | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>            |             | <b>13.344.096.050.003</b>  | <b>370.739.066.748</b>    |
| 215        | Phải thu về cho vay dài hạn                  | 8(b)        | 331.900.000.000            | -                         |
| 216        | Phải thu dài hạn khác                        | 9(b)        | 13.012.196.050.003         | 370.739.066.748           |
| <b>220</b> | <b>Tài sản cố định</b>                       |             | <b>1.262.684.017.186</b>   | <b>840.044.553.105</b>    |
| 221        | Tài sản cố định hữu hình                     | 13          | 1.133.157.040.783          | 698.416.074.605           |
| 222        | Nguyên giá                                   |             | 1.287.231.222.309          | 907.176.013.686           |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (154.074.181.526)          | (208.759.939.081)         |
| 227        | Tài sản cố định vô hình                      | 14          | 129.526.976.403            | 141.628.478.500           |
| 228        | Nguyên giá                                   |             | 170.949.246.022            | 168.706.830.022           |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (41.422.269.619)           | (27.078.351.522)          |
| <b>230</b> | <b>Bất động sản đầu tư</b>                   | 15          | <b>2.868.818.967.467</b>   | <b>3.798.441.570.836</b>  |
| 231        | Nguyên giá                                   |             | 3.127.517.201.342          | 4.011.909.056.671         |
| 232        | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (258.698.233.875)          | (213.467.485.835)         |
| <b>240</b> | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>               |             | <b>293.746.531.264</b>     | <b>850.087.814.441</b>    |
| 241        | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 11(b)       | 181.996.664.704            | 181.995.269.013           |
| 242        | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 16          | 111.749.866.560            | 668.092.545.428           |
| <b>250</b> | <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>              |             | <b>1.697.575.533.242</b>   | <b>5.744.314.191.185</b>  |
| 252        | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 5(c)        | 1.658.774.932.694          | 5.694.610.841.185         |
| 253        | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 5(b)        | 7.939.750.000              | 7.939.750.000             |
| 255        | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 5(a)        | 30.860.850.548             | 41.763.600.000            |
| <b>260</b> | <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  |             | <b>6.835.288.468.328</b>   | <b>7.180.794.229.076</b>  |
| 261        | Chi phí trả trước dài hạn                    | 12(b)       | 198.153.215.982            | 262.799.866.843           |
| 262        | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 39(a)       | 86.202.725.764             | 76.536.421.869            |
| 269        | Lợi thế thương mại                           | 17          | 6.550.932.526.582          | 6.841.457.940.364         |
| <b>270</b> | <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                          |             | <b>129.388.520.440.819</b> | <b>89.979.242.598.519</b> |

Các thuyết minh từ trang 10 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                   |                           |
|------------|---------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|---------------------------|
|            |                                                               |             | 30/09/2020<br>VND          | 31/12/2019<br>VND         |
| <b>300</b> | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                                            |             | <b>98.188.831.139.278</b>  | <b>65.518.168.766.672</b> |
| <b>310</b> | <b>Nợ ngắn hạn</b>                                            |             | <b>25.268.019.195.144</b>  | <b>18.809.633.988.008</b> |
| 311        | Phải trả người bán ngắn hạn                                   | 18          | 2.096.354.742.393          | 2.544.601.659.105         |
| 312        | Người mua trả tiền trước ngắn hạn                             | 19          | 2.181.591.716.458          | 1.254.023.590.387         |
| 313        | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                           | 20(b)       | 342.333.482.899            | 205.713.049.755           |
| 314        | Phải trả người lao động                                       | 21          | 86.046.593.825             | 31.296.329.923            |
| 315        | Chi phí phải trả ngắn hạn                                     | 22          | 2.870.856.391.068          | 2.697.796.706.234         |
| 318        | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                             |             | 1.501.921.616              | 1.677.668.051             |
| 319        | Phải trả ngắn hạn khác                                        | 23(a)       | 4.891.292.452.204          | 3.624.338.062.834         |
| 320        | Vay ngắn hạn                                                  | 24(a)       | 12.773.535.835.275         | 8.444.638.010.326         |
| 321        | Dự phòng phải trả ngắn hạn                                    | 25          | 18.957.194.111             | -                         |
| 322        | Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                     |             | 5.548.865.295              | 5.548.911.393             |
| <b>330</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                                             |             | <b>72.920.811.944.134</b>  | <b>46.708.534.778.664</b> |
| 333        | Chi phí phải trả dài hạn                                      |             | 2.062.534.521              | -                         |
| 336        | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                              |             | 17.973.247.915             | 18.307.529.783            |
| 337        | Phải trả dài hạn khác                                         | 23(b)       | 31.722.489.486.427         | 14.133.031.990.444        |
| 338        | Vay dài hạn                                                   | 24(b)       | 31.622.164.016.778         | 26.145.644.448.493        |
| 341        | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                               | 39(a)       | 9.417.712.221.240          | 6.255.537.958.898         |
| 342        | Dự phòng phải trả dài hạn                                     | 25          | 138.410.437.253            | 156.012.851.046           |
| <b>400</b> | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                         |             | <b>31.199.689.301.541</b>  | <b>24.461.073.831.847</b> |
| <b>410</b> | <b>Vốn chủ sở hữu</b>                                         |             | <b>31.199.689.301.541</b>  | <b>24.461.073.831.847</b> |
| 411        | Vốn góp của chủ sở hữu                                        | 26, 27      | 9.855.641.520.000          | 9.695.407.970.000         |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      |             | 9.855.641.520.000          | 9.695.407.970.000         |
| 411b       | - Cổ phiếu ưu đãi                                             |             | -                          | -                         |
| 412        | Thặng dư vốn cổ phần                                          | 27          | 3.934.202.031.026          | 3.860.189.781.026         |
| 421        | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                             | 27          | 11.473.144.745.050         | 8.722.828.720.589         |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 8.722.828.720.589          | 5.618.698.169.829         |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   |             | 2.750.316.024.461          | 3.104.130.550.760         |
| 429        | Lợi ích cổ đông không kiểm soát                               | 28          | 5.936.701.005.465          | 2.182.647.360.232         |
| <b>440</b> | <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                                         |             | <b>129.388.520.440.819</b> | <b>89.979.242.598.519</b> |

Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 10 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 02a – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

| Mã số | Thuyết minh                                     | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                                      |                                      |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|       |                                                 | Quý 3/2020<br>VND        | Quý 3/2019<br>(Trình bày lại)<br>VND | 30/09/2019<br>(Trình bày lại)<br>VND |
| 01    | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 2.148.169.244.901        | 1.524.634.149.618                    | 9.639.208.623.173                    |
| 02    | Các khoản giảm trừ doanh thu                    | (8.623.905.582)          | (18.492.107.248)                     | (88.685.160.846)                     |
| 10    | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 2.139.545.339.319        | 1.506.142.042.370                    | 9.550.523.462.327                    |
| 11    | Giá vốn hàng bán                                | (1.342.965.170.790)      | (984.256.664.891)                    | (6.865.620.183.559)                  |
| 20    | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 796.580.168.529          | 521.885.377.479                      | 2.684.903.278.768                    |
| 21    | Doanh thu hoạt động tài chính                   | 2.391.099.212.416        | 359.631.364.245                      | 588.928.054.337                      |
| 22    | Chi phí tài chính                               | (542.168.794.833)        | (256.484.155.510)                    | (1.468.688.150.720)                  |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                     | (262.769.521.207)        | (141.540.461.415)                    | (755.698.325.866)                    |
| 24    | Phản lãi trong công ty liên kết                 | (3.484.405.491)          | (10.280.376.589)                     | (9.352.557.262)                      |
| 25    | Chi phí bán hàng                                | (68.087.803.692)         | (57.955.501.342)                     | (208.515.273.295)                    |
| 26    | Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | (264.077.872.154)        | (282.752.282.732)                    | (857.290.602.155)                    |
| 30    | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         | 2.309.860.504.775        | 274.044.425.551                      | 729.984.749.673                      |
| 31    | Thu nhập khác                                   | 252.474.886.911          | 300.997.852.235                      | 1.264.518.187.358                    |
| 32    | Chi phí khác                                    | (199.782.136.062)        | (14.556.141.351)                     | (103.286.280.092)                    |
| 40    | Lợi nhuận khác                                  | 52.692.750.849           | 286.441.710.884                      | 1.161.231.907.266                    |
| 50    | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế               | 2.362.553.255.624        | 560.486.136.435                      | 1.891.216.656.939                    |
| 51    | Chi phí thuế TNDN hiện hành                     | (104.343.973.215)        | (127.683.866.155)                    | (591.799.057.500)                    |
| 52    | Chi phí thuế TNDN hoãn lại                      | (137.676.841.079)        | (142.640.579.601)                    | (214.550.341.777)                    |
| 60    | Lợi nhuận sau thuế TNDN                         | 2.120.532.441.330        | 290.161.690.679                      | 1.084.867.257.662                    |

Các thuyết minh từ trang 10 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 02a – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
(tiếp theo)

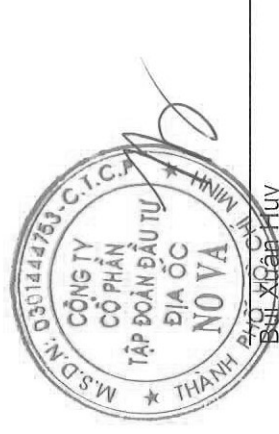
| Mã số | Thuyết minh                                    | Kỳ kế toán kết thúc ngày             |                   |                                      |
|-------|------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
|       |                                                | Quý 3/2019<br>(Trình bày lại)<br>VND | 30/09/2020<br>VND | 30/09/2019<br>(Trình bày lại)<br>VND |
| 61    | Phân bổ cho:                                   |                                      |                   |                                      |
| 62    | Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ              | 2.131.427.408.827                    | 3.344.151.849.743 | 1.117.784.772.222                    |
|       | Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | (10.894.967.497)                     | (46.512.620.928)  | (32.917.514.560)                     |
| 70    | Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 315                                  | 3.445             | 1.159                                |
| 71    | Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 315                                  | 3.349             | 1.159                                |



Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 10 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 10 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                                                                      | Kỳ kế toán kết thúc ngày    |                               |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
|                                                |                                                                                  | 30/09/2020                  | 30/09/2019<br>(Trình bày lại) |
|                                                |                                                                                  | VND                         | VND                           |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> |                                                                                  |                             |                               |
| <b>01</b>                                      | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                                                      | <b>3.849.364.069.318</b>    | <b>1.891.216.656.939</b>      |
|                                                | Điều chỉnh cho các khoản:                                                        |                             |                               |
| 02                                             | Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ | 497.419.061.519             | (496.859.907.013)             |
| 03                                             | Hoàn nhập các khoản dự phòng                                                     | 6.184.752.040               | (5.504.749.805)               |
| 04                                             | (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái                                              | (5.279.802.189)             | 14.091.779.333                |
| 05                                             | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                          | (4.996.570.582.840)         | (564.883.465.020)             |
| 06                                             | Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu                                          | 580.003.692.607             | 781.186.889.379               |
| <b>08</b>                                      | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>       | <b>(68.878.809.545)</b>     | <b>1.619.247.203.813</b>      |
| 09                                             | (Tăng)/giảm các khoản phải thu                                                   | (7.581.785.812.793)         | 3.407.457.692.527             |
| 10                                             | (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                                         | (3.785.429.641.732)         | 3.296.995.208.534             |
| 11                                             | Tăng/(giảm) các khoản phải trả                                                   | 18.952.553.007.685          | (1.272.442.028.545)           |
| 12                                             | Giảm chi phí trả trước                                                           | 19.603.968.726              | 115.907.551.650               |
| 14                                             | Tiền lãi vay đã trả                                                              | (2.250.130.142.546)         | (1.988.189.842.907)           |
| 15                                             | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                | (181.794.455.462)           | (841.630.320.193)             |
| <b>20</b>                                      | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                             | <b>5.104.138.114.333</b>    | <b>4.337.345.464.879</b>      |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |                                                                                  |                             |                               |
| 21                                             | Chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác             | (162.944.211.784)           | (223.913.287.604)             |
| 22                                             | Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn                                             | 26.218.972.836              | 18.130.107.831                |
| 23                                             | Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | (4.334.954.741.554)         | (547.762.514.413)             |
| 24                                             | Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                          | 567.700.555.504             | 180.554.781.637               |
| 25                                             | Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                               | (11.490.890.302.163)        | (10.952.084.091.732)          |
| 26                                             | Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                           | 4.379.965.234.367           | 432.259.820.000               |
| 27                                             | Thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                     | 189.189.322.260             | 277.894.683.347               |
| <b>30</b>                                      | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                 | <b>(10.825.715.170.534)</b> | <b>(10.814.920.500.934)</b>   |

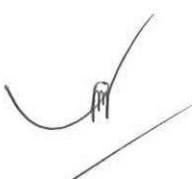
Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 77 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.



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

| Mã số                                         | Thuyết minh                                                                             | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                               |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
|                                               |                                                                                         | 30/09/2020               | 30/09/2019<br>(Trình bày lại) |
|                                               |                                                                                         | VND                      | VND                           |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |                                                                                         |                          |                               |
| 31                                            | Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                                  | 619.283.827.000          | 1.758.500.000                 |
| 32                                            | Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | (1.508.355.000)          | -                             |
| 33                                            | Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn                                                            | 21.293.200.528.483       | 10.271.841.303.051            |
| 34                                            | Chi trả nợ gốc vay                                                                      | (12.907.494.514.421)     | (11.815.051.077.128)          |
| 36                                            | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | (49.460.850.941)         | -                             |
| 40                                            | Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính                                                 | 8.954.020.635.121        | (1.541.451.274.077)           |
| 50                                            | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                                                          | 3.232.443.578.920        | (8.019.026.310.132)           |
| 60                                            | Tiền và tương đương tiền đầu năm                                                        | 6.466.219.516.377        | 12.315.170.763.611            |
| 61                                            | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                 | (944.497.246)            | 87.579.452                    |
| 70                                            | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                                                        | 9.697.718.598.051        | 4.296.232.032.931             |

  
Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập

  
Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng

  
Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 10 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 77 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2020****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 52 ngày 22 tháng 10 năm 2020. 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 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 30 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn có 2.119 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 2.247 nhân viên).

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn có 83 công ty con và 8 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 74 công ty con và 5 công ty liên kết) như sau:

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

| STT             | Tên                                                     | Địa điểm       | Hoạt động kinh doanh chính                       | 30/09/2020       |                      | 31/12/2019       |                      |
|-----------------|---------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
|                 |                                                         |                |                                                  | 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                          | 99,91            | 99,91                | 99,91            | 99,91                |
| 2               | Công ty TNHH No Va Thảo Điền                            | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99            | 99,99                | 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 Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal            | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 100,00           | 100,00               | 99,99            | 99,99                |
| 5               | Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,96            | 99,96                | 99,96            | 99,96                |
| 6               | Công ty TNHH Nova Lucky Palace                          | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 100,00           | 100,00               | 100,00           | 100,00               |
| 7               | Công ty Cổ phần The Prince Residence                    | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,81            | 99,81                | 99,81            | 99,81                |
| 8               | Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn                       | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,72            | 99,72                | 99,72            | 99,72                |
| 9               | Công ty TNHH Nova Sagei                                 | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 83,81            | 74,00                | 83,81            | 74,00                |
| 10              | 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               |
| 11              | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long            | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,98            | 99,99                | 99,98            | 99,99                |
| 12              | Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu   | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 73,60            | 65,00                | 65,00            | 65,00                |
| 13              | Công ty Cổ Phần Nova Richstar                           | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho | 99,98            | 99,99                | 99,98            | 99,99                |
|                 |                                                         |                |                                                  |                  |                      |                  |                      |
| 14              | Công ty Cổ phần Nova Nippon                             | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,98            | 99,98                | 99,98            | 99,98                |
| 15              | Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng                     | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 100,00           | 100,00               | 100,00           | 100,00               |
| 16              | Công ty TNHH Nova Nam Á                                 | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 92,71            | 92,71                | 92,71            | 92,71                |
| 17              | Công ty TNHH Nova Sasco                                 | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                |
| 18              | Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Mỹ Đình                     | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                |
| 19              | Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn                   | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 100,00           | 100,00               | 100,00           | 100,00               |
| 20              | Công ty TNHH Nova An Phú                                | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 100,00           | 100,00               | 100,00           | 100,00               |
| 21              | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên  | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,97            | 99,97                | 99,89            | 99,89                |
| 22              | 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                |
| 23              | Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21               | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 98,97            | 98,97                | 98,96            | 98,97                |
| 24              | Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông                      | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,88            | 99,89                | 99,88            | 99,89                |
| 25              | Công ty TNHH Nova Rivergate                             | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,77            | 99,77                | 99,77            | 99,77                |
| 26              | Công ty Cổ Phần Nova Princess Residence                 | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,90            | 99,90                | 99,90            | 99,90                |
| 27              | Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông           | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,97            | 99,97                | 99,97            | 99,97                |

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

| STT | Tên                                                     | Địa điểm        | Hoạt động kinh doanh chính | 30/09/2020       |                      |                  |                      | 31/12/2019       |                      |                  |                      |
|-----|---------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
|     |                                                         |                 |                            | Quyền sở hữu (%) | Quyền biểu quyết (%) | Quyền sở hữu (%) | Quyền biểu quyết (%) | Quyền sở hữu (%) | Quyền biểu quyết (%) | Quyền sở hữu (%) | Quyền biểu quyết (%) |
| 28  | Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega                           | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 98,60            | 98,60                | 98,60            | 98,60                | 98,60            | 98,60                | 98,60            | 98,60                |
| 29  | Công ty TNHH Mega Tie                                   | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 98,59            | 99,99                | 99,99            | 99,99                | 98,59            | 99,99                | 98,59            | 99,99                |
| 30  | Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp                      | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 100,00           | 100,00               | 100,00           | 100,00               | 100,00           | 100,00               | 100,00           | 100,00               |
| 31  | 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                | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                |
| 32  | Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú                       | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                |
| 33  | Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside                | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 99,97            | 99,98                | 99,98            | 99,98                | 99,97            | 99,98                | 99,97            | 99,98                |
| 34  | 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                | 99,83            | 99,83                | 99,83            | 99,83                |
| 35  | Công ty TNHH Nova Property Management                   | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                |
| 36  | Công ty TNHH Merufa-Nova                                | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 99,88            | 99,90                | 99,90            | 99,90                | 99,88            | 99,88                | 99,88            | 99,90                |
| 37  | Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa                         | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 99,81            | 99,98                | 99,98            | 99,98                | 99,81            | 99,81                | 99,81            | 99,98                |
| 38  | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên             | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 100,00           | 100,00               | 100,00           | 100,00               | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                |
| 39  | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Vương Gia           | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 99,81            | 99,83                | 99,83            | 99,83                | 99,81            | 99,81                | 99,81            | 99,83                |
| 40  | Công ty TNHH BDS Phúc Bình                              | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 97,77            | 97,95                | 97,95            | 97,95                | 97,77            | 97,77                | 97,77            | 97,95                |
| 41  | 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               | 100,00           | 100,00               | 98,86            | 98,86                | 98,86            | 100,00               |
| 42  | Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đỉnh Phát                  | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 99,95            | 99,96                | 99,96            | 99,96                | 99,95            | 99,95                | 99,95            | 99,96                |
| 43  | Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản 350      | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 99,97            | 99,99                | 99,99            | 99,99                | 99,97            | 99,97                | 99,97            | 99,99                |
| 44  | Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản CQ89     | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 99,56            | 99,59                | 99,59            | 99,59                | 99,56            | 99,56                | 99,56            | 99,59                |
| 45  | 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                | 51,00            | 51,00                | 51,00            | 51,00                | 51,00            | 51,00                |
| 46  | Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thịnh Vương                | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 99,98            | 99,98                | 99,98            | 99,98                | 99,98            | 99,98                | 99,98            | 99,98                |
| 47  | Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản Thái Bình       | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 99,95            | 99,96                | 99,96            | 99,96                | 99,95            | 99,95                | 99,95            | 99,96                |
| 48  | Công ty Cổ phần Nova Hospitality                        | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 100,00           | 100,00               | 100,00           | 100,00               | 100,00           | 100,00               | 100,00           | 100,00               |
| 49  | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây          | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 99,97            | 99,98                | 99,98            | 99,98                | 99,97            | 99,97                | 99,97            | 99,98                |
| 50  | Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt                     | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 99,67            | 99,69                | 99,69            | 99,69                | 99,67            | 99,67                | 99,67            | 99,69                |
| 51  | Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 51,00            | 51,00                | 51,00            | 51,00                | 51,00            | 51,00                | 51,00            | 80,00                |
| 52  | Công ty TNHH Thành phố Aqua                             | Tỉnh Đồng Nai   | Kinh doanh bất động sản    | 69,87            | 70,00                | 70,00            | 70,00                | 69,87            | 69,87                | 69,87            | 70,00                |
| 53  | Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy                           | Tỉnh Bình Thuận | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày  | 99,98            | 99,98                | 99,98            | 99,98                | 99,98            | 99,98                | 99,98            | 99,98                |
| 54  | Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Địa Ốc 38                | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                |
| 55  | Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng               | Tỉnh Bình Thuận | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày  | 95,79            | 95,80                | 95,80            | 95,80                | 95,79            | 95,79                | 95,79            | 95,80                |
| 56  | Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn                  | Tỉnh Bình Thuận | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày  | 96,14            | 96,15                | 96,15            | 96,15                | 96,14            | 96,14                | 96,14            | 96,15                |
| 57  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An | TP Hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản    | 99,94            | 99,99                | 99,99            | 99,99                | 99,94            | 99,94                | 99,94            | 99,99                |
| 58  | Công ty TNHH Carava Resort                              | Tỉnh Khánh Hòa  | Kinh doanh bất động sản    | 95,44            | 95,49                | 95,49            | 95,49                | 95,44            | 95,44                | 95,44            | 95,49                |

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

| STT                         | Tên                                                          | Địa điểm               | Hoạt động kinh doanh chính                                      | 30/09/2020       |                      | 31/12/2019       |                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
|                             |                                                              |                        |                                                                 | Quyền sở hữu (%) | Quyền biểu quyết (%) | Quyền sở hữu (%) | Quyền biểu quyết (%) |
| I - Công ty con (tiếp theo) |                                                              |                        |                                                                 |                  |                      |                  |                      |
| 59                          | Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm                          | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Hoạt động các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên  | 99,00            | 99,00                | 99,00            | 99,00                |
| 60                          | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát            | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản                                         | 97,99            | 97,99                | 97,98            | 97,99                |
| 61                          | Công ty TNHH The Forest City                                 | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Kinh doanh bất động sản                                         | 97,89            | 99,90                | 97,89            | 99,90                |
| 62                          | Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên             | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản                                         | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                |
| 63                          | Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc                           | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản                                         | 99,99            | 99,99                | 99,98            | 99,99                |
| 64                          | Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington                  | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản                                         | 99,95            | 99,97                | 99,92            | 99,94                |
| 65                          | Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM                              | TP Hồ Chí Minh         | Tư vấn đầu tư                                                   | 99,85            | 99,90                | 99,82            | 99,90                |
| 66                          | Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận                       | Tỉnh Bình Thuận        | Kinh doanh bất động sản                                         | 99,85            | 100,00               | 99,82            | 100,00               |
| 67                          | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thành             | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản                                         | 99,99            | 100,00               | 99,99            | 100,00               |
| 68                          | Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát                           | TP Hồ Chí Minh         | Hoạt động tư vấn quản lý                                        | 79,94            | 80,00                | 66,62            | 66,67                |
| 69                          | Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát              | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản                                         | 79,94            | 100,00               | 66,62            | 100,00               |
| 70                          | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản                                         | 99,98            | 99,98                | 99,98            | 99,98                |
| 71                          | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long      | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản                                         | 99,97            | 99,99                | 96,88            | 96,90                |
| 72                          | Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House                   | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản                                         | 99,99            | 100,00               | -                | -                    |
| 73                          | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền (i)           | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản                                         | -                | -                    | 50,99            | 50,99                |
| 74                          | Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến                 | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản                                         | 99,99            | 99,99                | -                | -                    |
| 75                          | Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa                           | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản                                         | 69,86            | 99,99                | -                | -                    |
| 76                          | Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim                   | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản                                         | 100,00           | 100,00               | -                | -                    |
| 77                          | Công ty Cổ phần Nova Holiday (ii)                            | TP Hồ Chí Minh         | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                       | 99,98            | 99,98                | -                | -                    |
| 78                          | Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Phúc Thịnh (iii) | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản                                         | 100,00           | 100,00               | -                | -                    |
| 79                          | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát (iv)  | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản                                         | 100,00           | 100,00               | -                | -                    |
| 80                          | Công ty Cổ phần Big Ben Holiday (v)                          | TP Hồ Chí Minh         | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                       | 99,98            | 99,98                | -                | -                    |
| 81                          | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy        | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản                                         | 99,98            | 99,99                | -                | -                    |
| 82                          | Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp                             | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Kinh doanh bất động sản                                         | 99,96            | 99,98                | -                | -                    |
| 83                          | Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty                               | TP Hồ Chí Minh         | Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất | 99,98            | 99,98                | -                | -                    |
| 84                          | Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi                                 | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản                                         | 69,75            | 70,00                | -                | -                    |



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

| STT                   | Tên                                                         | Địa điểm       | Hoạt động kinh doanh chính                                      | 30/09/2020       |                      | 31/12/2019       |                      |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
|                       |                                                             |                |                                                                 | 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                | 37,75            | 37,75                |
| 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 TNHH Sài Gòn Gòn                                    | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                                         | 49,86            | 50,00                | 49,86            | 50,00                |
| 4                     | Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi                                | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                                         | -                | -                    | 55,64            | 55,88                |
| 5                     | Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (vi)                          | TP Hồ Chí Minh | Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản | 43,45            | 43,45                | 83,45            | 83,45                |
| 6                     | Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN                             | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                                         | 49,72            | 49,72                | 49,72            | 49,72                |
| 7                     | Công ty CP Nova Security (vii)                              | TP Hồ Chí Minh | Hoạt động bảo vệ cá nhân                                        | 23,98            | 23,98                | -                | -                    |
| 8                     | Công ty Cổ phần Du lịch Thanh niên Việt Nam (viii)          | TP Hồ Chí Minh | Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại                       | 28,67            | 28,67                | -                | -                    |
| 9                     | Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu Tư Bất Động Sản Phú Trí (ix) | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                                         | 48,98            | 48,98                | 99,98            | 99,98                |

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 3 năm 2020, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền với tổng giá trị phần vốn góp chuyển nhượng là 189.980.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99,989% vốn điều lệ tại công ty này. Trong tháng 3 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng công ty con này với tổng giá trị chuyển nhượng là 987.000.000.000 đồng. Khoản lãi 795.497.200.163 đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

(ii) Theo Quyết định số 08/2020-QĐ-HPT ngày 1 tháng 6 năm 2020, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Nova Hospitality đã phê duyệt việc góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Nova Holiday ("Nova Holiday") với tổng vốn góp là 19.996.000.000 đồng, tương đương với 99,98% vốn điều lệ của Nova Holiday.

(iii) Theo Quyết định số 05/2020-QĐ-BH ngày 7 tháng 7 năm 2020, Hội đồng Thành viên của Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp ("Bách Hợp") đã phê duyệt việc tách Bách Hợp thành hai công ty, bao gồm Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Thịnh.

(iv) Theo Nghị quyết số 84/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 5 tháng 8 năm 2020, Hội đồng Quản trị phê duyệt việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát ("An Phát") với tổng vốn góp là 19.998.000.000 đồng, tương đương với 99,99% vốn điều lệ của An Phát. Theo Nghị quyết số 100/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 7 tháng 8 năm 2020, Hội đồng Quản trị phê duyệt việc góp thêm 1.612.000.000.000 đồng vào An Phát để tăng vốn điều lệ của An Phát từ 20.000.000.000 đồng lên 1.632.500.000.000 đồng. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc góp vốn với tổng vốn góp của Tập đoàn tại An Phát là 1.632.498.000.000 đồng, tương đương với 99,9999% vốn điều lệ tại An Phát.

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

- (v) Theo Quyết định số 13/2020-QĐ-HPT ngày 21 tháng 8 năm 2020, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Nova Hospitality đã phê duyệt việc góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Big Ben Holiday ("Big Ben Holiday") với tổng vốn góp là 19.996.000.000 đồng, tương đương với 99,98% vốn điều lệ của Big Ben Holiday.
- (vi) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 58/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23 tháng 6 năm 2020, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển nhượng 40.000.000 cổ phần phổ thông thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Cảng Phú Định, chiếm tỷ lệ 40,00% vốn điều lệ tại công ty này. Trong tháng 6 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng công ty con này với tổng giá trị chuyển nhượng là 2.395.640.000.000 đồng. Khoản lãi 1.707.671.035.676 đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33). Sau khi chuyển nhượng, Cảng Phú Định trở thành công ty liên kết của Tập đoàn do Tập đoàn có sự ảnh hưởng đáng kể đối với Cảng Phú Định.
- (vii) Theo Quyết định số 13/2020-QĐ-NVL ngày 29 tháng 7 năm 2020, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va đã phê duyệt việc góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Nova Security ("Nova Security") với tổng vốn góp là 480.000.000 đồng, tương đương với 24% vốn điều lệ của Nova Security.
- (viii) Theo Quyết định số 07A/2020-QĐ-LKH ngày 17 tháng 8 năm 2020, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Dịch vụ đầu tư Lucky House ("Lucky House") đã phê duyệt việc Lucky House mua (bằng hình thức đấu giá công khai hoặc thỏa thuận trực tiếp) cổ phần lần đầu ra công chúng để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Du lịch Thanh niên Việt Nam ("Du lịch Thanh niên Việt Nam"). Đến ngày 30 tháng 9 năm 2020, Lucky House đã hoàn tất việc mua 28,67% vốn điều lệ của Du lịch Thanh niên Việt Nam với tổng giá trị 16.064.137.755 đồng.
- (ix) Theo Quyết định số 08/2020-QĐ-KH ngày 18 tháng 9 năm 2020, Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng đã thông qua việc chuyển nhượng 18.513.000 cổ phần phổ thông thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu Tư Bất động sản Phú Trí ("Phú Trí"), chiếm tỷ lệ 51% vốn điều lệ tại công ty này. Trong tháng 9 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng công ty con này với tổng giá trị chuyển nhượng là 928.000.000.000 đồng. Khoản lãi 57.698.145.385 đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33). Sau khi chuyển nhượng, Phú Trí trở thành công ty liên kết của Tập đoàn do Tập đoàn có sự ảnh hưởng đáng kể đối với Phú Trí.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.4.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng 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"). Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con được xác định dựa vào đơn vị tiền tệ chủ yếu sử dụng trong các giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ, có ảnh hưởng lớn đến giá bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ; đơn vị tiền tệ dùng để niêm yết giá bán và nhận thanh toán; đơn vị tiền tệ sử dụng chủ yếu trong việc mua hàng hóa, dịch vụ; có ảnh hưởng lớn đến chi phí nhân công, nguyên vật liệu và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác, và thông thường dùng để thanh toán cho các chi phí đó.

Ngoài ra, Công ty và các công ty con còn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán để huy động các nguồn lực tài chính (như phát hành cổ phiếu, trái phiếu) và thường xuyên thu được từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

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 nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

#### *Công ty con*

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



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

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

#### *Công ty con (tiếp theo)*

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

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất.

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ, giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con.

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.

Báo cáo tài chính của các công ty trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán của Tập đoàn. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các kỳ.

#### *Nghịệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát*

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

#### *Mất quyền kiểm soát*

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Tập đoàn dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như cổ đông không kiểm soát và các khoản mục vốn chủ sở hữu khác. Lãi hoặc lỗ phát sinh từ sự kiện này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn, phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo hợp nhất, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Tập đoàn vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư.

## 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*

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. 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.

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.

### 2.5 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất 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. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao 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 kỳ phát sinh.

### 2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

### 2.7 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản cho từng khoản phải thu 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. Các khoản nợ phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

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

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong kỳ.

### 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 ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

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. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

#### (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).

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

### 2.9 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

#### (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. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác được lập vào cuối năm kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy mà Tập đoàn nắm giữ lâu dài, dự phòng được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường. Đối với các khoản đầu tư khác, dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

#### 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 khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán. 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. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 2.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa Tập đoàn và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Tập đoàn là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong năm.

- Nếu Tập đoàn không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

#### 2.12 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 ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.12 Tài sản cố định (tiếp theo)***Khấu hao và hao mòn*

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

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc    | 5 - 50 năm |
| Máy móc thiết bị          | 3 - 10 năm |
| Phương tiện vận tải       | 2 - 10 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 2 - 8 năm  |
| Phần mềm                  | 2 - 10 năm |
| Nhãn hiệu, tên thương mại | 3 năm      |
| Tài sản khác              | 3 - 4 năm  |

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

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

**2.13 Thuê tài sản**

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

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

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

### 2.14 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cho thuê là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

#### *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. Tồn 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. Chênh lệch giữa khoản tổn thất lập ở cuối năm kế toán này và khoản tổn thất đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trong năm. Khoản tổn thất được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

#### *Thanh lý*

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

### 2.15 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.

### 2.16 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, cung cấp dịch vụ.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.17 Chi phí phải trả

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

### 2.18 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. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Tập đoàn xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

### 2.19 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 tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phải trả phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng phải trả đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản để bán: Tập đoàn ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản đã bán trong quá khứ.

### 2.20 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.21 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. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

### 2.22 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.

### 2.23 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

### 2.24 Phân chia lợi nhuận thuần

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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)

### 2.25 Ghi nhận doanh thu

#### (a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

#### (b) Doanh thu dịch vụ

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

### 2.26 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 hóa, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

### 2.27 Giá vốn hàng bán

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

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

### 2.28 Chi phí tài chính

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

### 2.29 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.

### 2.30 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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



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

### 2.32 Các bên liên quan

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

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

### 2.33 Báo cáo bộ phận

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

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

### 2.34 Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. 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.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho và dự phòng phải trả dài hạn;
- Chi phí phải trả.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.



**3 HỢP NHẤT KINH DOANH****3.1 Mua công ty trong kỳ****(a) Mua Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House ("Lucky House")**

Vào ngày 25 tháng 2 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua và góp thêm vốn để sở hữu 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của Lucky House với giá phí là 19.996.000.000 đồng.

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

|                                    | <b>Giá trị hợp lý ghi<br/>nhận tại ngày mua<br/>VND</b> |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Tài sản</b>                     |                                                         |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 19.914.723.136                                          |
| Tài sản khác                       | 16.834.961                                              |
|                                    | <b>19.931.558.097</b>                                   |
| <b>Nợ phải trả</b>                 |                                                         |
| Nợ phải trả                        | 103.000.000                                             |
|                                    | <b>103.000.000</b>                                      |
| <b>Tài sản thuần</b>               | <b>19.828.558.097</b>                                   |
| Lợi thế thương mại                 | 170.415.966                                             |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát    | (2.974.063)                                             |
| Tổng giá phí                       | 19.996.000.000                                          |
| Khoản tiền thu được                | (19.914.723.136)                                        |
| <b>Tiền thuần chi ra</b>           | <b>81.276.864</b>                                       |

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****3.1 Mua công ty trong kỳ (tiếp theo)****(b) Mua Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến ("Tân Kim Yến")**

Vào ngày 22 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Tân Kim Yến với giá phí là 19.998.000.000 đồng.

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

|                                    | <b>Giá trị hợp lý ghi<br/>nhận tại ngày mua<br/>VND</b> |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Tài sản</b>                     |                                                         |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 19.899.637.891                                          |
| Tài sản khác                       | 35.524.804                                              |
|                                    | <b>19.935.162.695</b>                                   |
| <b>Nợ phải trả</b>                 |                                                         |
| Nợ phải trả                        | 24.772.000                                              |
|                                    | <b>24.772.000</b>                                       |
| <b>Tài sản thuần</b>               | <b>19.910.390.695</b>                                   |
| Lợi thế thương mại                 | 89.600.344                                              |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát    | (1.991.039)                                             |
| Tổng giá phí                       | 19.998.000.000                                          |
| Khoản tiền thu được                | (19.899.637.891)                                        |
| <b>Tiền thuần chi ra</b>           | <b>98.362.109</b>                                       |

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****3.1 Mua công ty trong kỳ (tiếp theo)****(c) Mua Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa ("Phúc Hoa")**

Vào ngày 23 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 69,86% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phúc Hoa với giá phí là 4.299.570.000.000 đồng.

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

|                                    | <b>Giá trị hợp lý ghi<br/>nhận tại ngày mua<br/>VND</b> |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Tài sản</b>                     |                                                         |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 334.464.935                                             |
| Phải thu ngắn hạn khác             | 4.329.845.500.000                                       |
| Tài sản khác                       | 16.359.169                                              |
|                                    | <b>4.330.196.324.104</b>                                |
| <b>Nợ phải trả</b>                 |                                                         |
| Nợ phải trả                        | 30.001.650.000                                          |
|                                    | <b>30.001.650.000</b>                                   |
| <b>Tài sản thuần</b>               | <b>4.300.194.674.104</b>                                |
| Lãi từ giao dịch mua rẻ            | (135.998.706)                                           |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát    | (488.675.398)                                           |
| Tổng giá phí                       | 4.299.570.000.000                                       |
| Khoản tiền thu được                | (334.464.935)                                           |
| <b>Tiền thuần chi ra</b>           | <b>4.299.235.535.065</b>                                |

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****3.1 Mua công ty trong kỳ (tiếp theo)****(d) Mua Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỳ Hoàng Kim ("Thế Kỳ Hoàng Kim")**

Vào ngày 9 tháng 7 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,995% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thế Kỳ Hoàng Kim với giá phí là 1.900.000.000.000 đồng.

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

|                                    | <b>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND</b> |
|------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Tài sản</b>                     |                                                 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 2.010.708.364                                   |
| Phải thu ngắn hạn khác             | 1.387.514.764.819                               |
| Hàng tồn kho                       | 534.300.000.000                                 |
| Tài sản khác                       | 4.118.899.307                                   |
|                                    | <b>1.927.944.372.490</b>                        |
| <b>Nợ phải trả</b>                 |                                                 |
| Nợ phải trả                        | 49.058.549.869                                  |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả        | 8.846.044.778                                   |
|                                    | <b>57.904.594.647</b>                           |
| <b>Tài sản thuần</b>               | <b>1.870.039.777.843</b>                        |
| Lợi thế thương mại                 | 29.986.675.213                                  |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát    | (26.453.056)                                    |
| Tổng giá phí                       | 1.900.000.000.000                               |
| Khoản tiền thu được                | (2.010.708.364)                                 |
| <b>Tiền thuần chi ra</b>           | <b>1.897.989.291.636</b>                        |

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****3.1 Mua công ty trong kỳ (tiếp theo)****(e) Mua nhóm công ty: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy ("An Huy") và Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp ("Ngân Hiệp")**

Vào ngày 21 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của An Huy với giá phí là 882.134.000.000 đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Ngân Hiệp do An Huy nắm giữ 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của Ngân Hiệp.

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

|                                    | <b>Giá trị hợp lý ghi<br/>nhận tại ngày mua<br/>VND</b> |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Tài sản</b>                     |                                                         |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 21.644.596.460                                          |
| Phải thu ngắn hạn khác             | 24.153.446.426                                          |
| Hàng tồn kho                       | 1.479.435.925.888                                       |
| Tài sản khác                       | 627.159.844.335                                         |
|                                    | <b>2.152.393.813.109</b>                                |
| <b>Nợ phải trả</b>                 |                                                         |
| Nợ phải trả                        | 762.522.575.380                                         |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả        | 267.970.499.303                                         |
|                                    | <b>1.030.493.074.683</b>                                |
| <b>Tài sản thuần</b>               | <b>1.121.900.738.426</b>                                |
| Lãi từ giao dịch mua rẻ            | (239.413.560.241)                                       |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát    | (353.178.185)                                           |
| Tổng giá phí                       | 882.134.000.000                                         |
| Khoản tiền thu được                | (21.644.596.460)                                        |
| <b>Tiền thuần chi ra</b>           | <b>860.489.403.540</b>                                  |



**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****3.1 Mua công ty trong kỳ (tiếp theo)****(f) Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty ("Liberty") và Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi ("Thanh Mỹ Lợi")**

Vào ngày 29 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của Liberty với giá phí là 1.400.000.000.000 đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Thanh Mỹ Lợi do Liberty nắm giữ 14,12% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thanh Mỹ Lợi, cùng với việc trước đó Tập đoàn đã sở hữu 55,64% trong Thanh Mỹ Lợi.

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

|                                                                                                        | <b>Giá trị hợp lý tạm<br/>tính ghi nhận tại<br/>ngày mua<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Tài sản</b>                                                                                         |                                                                      |
| Tiền và các khoản tương đương tiền                                                                     | 360.038.664                                                          |
| Phải thu ngắn hạn khác                                                                                 | 81.924.756.850                                                       |
| Hàng tồn kho                                                                                           | 18.586.000.000.000                                                   |
| Tài sản khác                                                                                           | 736.952.279.302                                                      |
|                                                                                                        | <b>19.405.237.074.816</b>                                            |
| <b>Nợ phải trả</b>                                                                                     |                                                                      |
| Nợ phải trả                                                                                            | 3.821.561.254.447                                                    |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả                                                                            | 2.902.154.281.907                                                    |
|                                                                                                        | <b>6.723.715.536.354</b>                                             |
| <b>Tài sản thuần</b>                                                                                   | <b>12.681.521.538.462</b>                                            |
| Lợi thế thương mại                                                                                     | 515.021.086.838                                                      |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát                                                                        | (4.130.661.824.400)                                                  |
| Tổng giá phí                                                                                           | 9.065.880.800.900                                                    |
| <i>Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở<br/>hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i> | 5.436.080.847.927                                                    |
| <i>Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua</i>                                     | 2.229.799.952.973                                                    |
| <i>Giá mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>                                                 | 1.400.000.000.000                                                    |
| Khoản tiền thu được                                                                                    | (360.038.664)                                                        |
| Lợi nhuận sau thuế lũy kế từ công ty liên kết                                                          | 8.677.857.221                                                        |
| <b>Tiền thuần chi ra</b>                                                                               | <b>6.844.398.666.484</b>                                             |

Tiền thuần chi ra bao gồm 5.444.758.705.148 đồng do Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản CQ89 ("CQ89") đã chi ra mua Thanh Mỹ Lợi trong năm 2018 và 1.399.639.961.336 đồng chi ra trong năm 2020.

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****3.2 Bán công ty trong kỳ****(a) Bán Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền ("Phong Điền")**

Ngày 31 tháng 3 năm 2020, Tập đoàn đã bán toàn bộ vốn góp tại Phong Điền với tổng giá chuyển nhượng là 987.000.000.000 đồng. Khoản lãi 795.497.200.163 đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

**(b) Bán Công ty Công ty Cổ phần Cảng Phú Định ("Cảng Phú Định")**

Ngày 23 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn đã bán một phần vốn góp tại Cảng Phú Định với tổng giá chuyển nhượng là 2.395.640.000.000 đồng. Khoản lãi 1.707.671.035.676 đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

**(c) Bán Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu Tư Bất động sản Phú Trí ("Phú Trí")**

Ngày 18 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn đã bán một phần vốn góp tại Phú Trí với tổng giá chuyển nhượng là 928.000.000.000 đồng. Khoản lãi 57.698.145.385 đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

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

|                                | 30/09/2020<br>VND        | 31/12/2019<br>VND        |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tiền mặt                       | 4.947.263.970            | 1.510.564.933            |
| Tiền gửi ngân hàng             | 5.821.615.024.191        | 1.949.615.039.318        |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 3.871.156.309.890        | 4.515.093.912.126        |
|                                | <u>9.697.718.598.051</u> | <u>6.466.219.516.377</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 2,2%/năm đến 5,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 4,1%/năm đến 6,0%/năm).

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 783.734 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 714.591 triệu đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 1.761.195 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 303.996 triệu đồng).

## 5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

## (a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

|                    | 30/09/2020      |                 | 31/12/2019      |                 |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                    | Giá gốc<br>VND  | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND  | Dự phòng<br>VND |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 509.200.840.534 | -               | 509.200.840.534 | -               |
|                    |                 |                 | 466.222.941.609 | 466.222.941.609 |

Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu trên ba tháng và thời hạn còn lại không quá mười hai tháng tại các ngân hàng thương mại, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 4,2%/năm đến 7,9%/năm (31 tháng 12 năm 2019: 6,2%/năm đến 8,25%/năm).

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 349.789 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2019: 116.815 triệu đồng), không có tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án (31 tháng 12 năm 2019: không có).

(ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

|                    | 30/09/2020     |                 | 31/12/2019     |                 |
|--------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                    | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 30.860.850.548 | -               | 30.860.850.548 | -               |
|                    |                |                 | 41.763.600.000 | 41.763.600.000  |

Tiền gửi có kỳ hạn dài hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn trên mười hai tháng tại ngân hàng thương mại, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 6,1% tới 7,5%/năm (31 tháng 12 năm 2019: 7,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, tiền gửi có kỳ hạn dài hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 30.279 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2019: 41.764 triệu đồng), không có tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án (31 tháng 12 năm 2019: không có).

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

| Tên công ty                 | Hoạt động chính | 30/09/2020            |                       | 31/12/2019            |                       |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                             |                 | Giá trị ghi sổ<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND |
| Công ty Cổ phần Du lịch Huế | Dịch vụ du lịch | 7.939.750.000         | (*)                   | 7.939.750.000         | (*)                   |
|                             |                 | <u>7.939.750.000</u>  |                       | <u>7.939.750.000</u>  |                       |

(\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn chưa thể xác định về giá trị hợp lý của khoản đầu tư vì khoản đầu tư vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường và 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 không có hướng dẫn chi tiết về cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

| Tên công ty                                                           | Hoạt động chính                                                 | 30/09/2020               |                       | 31/12/2019               |                       |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                                                       |                                                                 | Giá trị ghi sổ<br>VND    | Giá trị hợp lý<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND    | Giá trị hợp lý<br>VND |
| Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi                                          | Kinh doanh bất động sản                                         | -                        |                       | 5.438.402.881.107        | (*)                   |
| Công ty TNHH Sài Gòn Gòn                                              | Kinh doanh bất động sản                                         | 151.702.409.621          | (*)                   | 148.260.800.420          | (*)                   |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành                   | Kinh doanh bất động sản                                         | 73.313.453.685           | (*)                   | 71.625.904.472           | (*)                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN                                       | Kinh doanh bất động sản                                         | 23.537.174.986           | (*)                   | 33.678.225.627           | (*)                   |
| Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn                | Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông                         | 2.617.366.176            | (*)                   | 2.643.029.559            | (*)                   |
| Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (Thuyết minh 1(vi))                     | Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản | 806.753.247.784          | (*)                   | -                        |                       |
| Công ty Cổ phần Nova Security (Thuyết minh 1(vii))                    | Hoạt động bảo vệ cá nhân                                        | 394.824.599              | (*)                   | -                        |                       |
| Công ty CP Thương Mại Đầu Tư Bất động sản Phú Trí (Thuyết minh 1(ix)) | Kinh doanh bất động sản                                         | 584.392.318.088          | (*)                   | -                        |                       |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh niên Việt Nam (Thuyết minh 1(viii))     | Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại                       | 16.064.137.755           | (*)                   | -                        |                       |
|                                                                       |                                                                 | <u>1.658.774.932.694</u> |                       | <u>5.694.610.841.185</u> |                       |

**5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)****(c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)**

(\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn chưa thể xác định về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường và 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 không có hướng dẫn chi tiết về cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

|                                              | <b>Kỳ kế toán<br/>kết thúc ngày<br/>30/09/2020<br/>VND</b> | <b>Năm tài chính<br/>kết thúc ngày<br/>31/12/2019<br/>VND</b> |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Số dư đầu kỳ/năm                             | 5.694.610.841.185                                          | 7.694.964.022.477                                             |
| Chuyển từ công ty con thành công ty liên kết | 1.391.145.565.872                                          | -                                                             |
| Đầu tư thêm trong kỳ/năm                     | 16.544.137.755                                             | 604.283.000.000                                               |
| Lỗi từ các công ty liên kết                  | (5.044.764.191)                                            | (9.578.783.868)                                               |
| Chuyển từ công ty liên kết sang công ty con  | (5.436.080.847.927)                                        | (2.583.098.255.939)                                           |
| Giải thể công ty liên kết                    | -                                                          | (9.559.141.485)                                               |
| Cổ tức nhận được                             | (2.400.000.000)                                            | (2.400.000.000)                                               |
| Số dư cuối kỳ/năm                            | <u>1.658.774.932.694</u>                                   | <u>5.694.610.841.185</u>                                      |

**6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                                   | <b>30/09/2020<br/>VND</b> | <b>31/12/2019<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản</b>    |                           |                           |
| Bên thứ ba                                        | 1.012.480.142.434         | 964.108.260.507           |
| Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))                 | 35.399.461.270            | 35.399.461.270            |
| <b>Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác</b> |                           |                           |
| Bên thứ ba                                        | 576.034.618.560           | 77.181.365.589            |
|                                                   | <u>1.623.914.222.264</u>  | <u>1.076.689.087.366</u>  |

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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**

|                                                   | <b>30/09/2020<br/>VND</b> | <b>31/12/2019<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Bên thứ ba</b>                                 |                           |                           |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn          | 323.104.203.797           | 323.024.476.227           |
| Công ty Cổ phần Green Mark Construction           | 320.886.667.367           | -                         |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà No Va              | 229.800.000.000           | -                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn Coop | 102.500.000.000           | 102.500.000.000           |
| Các công ty khác                                  | 783.438.064.005           | 408.380.616.420           |
|                                                   | <u>1.759.728.935.169</u>  | <u>833.905.092.647</u>    |

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, 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**

|                                   | 30/09/2020<br>VND        | 31/12/2019<br>VND      |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Bên thứ ba (*)                    | 4.243.324.256.181        | 496.091.950.464        |
| Bên liên quan (Thuyết minh 42(b)) | -                        | 272.629.003.300        |
|                                   | <u>4.243.324.256.181</u> | <u>768.720.953.764</u> |

(\*) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 3,9%/năm đến 18,0%/năm (31 tháng 12 năm 2019: từ 4,8%/năm đến 18,0%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản cho vay này là từ 3 tháng đến 12 tháng.

**(b) Phải thu về cho vay dài hạn**

|                | 30/09/2020<br>VND      | 31/12/2019<br>VND |
|----------------|------------------------|-------------------|
| Bên thứ ba (*) | 331.900.000.000        | -                 |
|                | <u>331.900.000.000</u> | <u>-</u>          |

(\*) Đây là khoản cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất 13%/năm và có thời gian đáo hạn 24 tháng.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, 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**

|                                                         | 30/09/2020               |                    | 31/12/2019               |                    |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
|                                                         | Giá trị<br>VND           | Dự<br>phòng<br>VND | Giá trị<br>VND           | Dự<br>phòng<br>VND |
| Đặt cọc nhận chuyển<br>nhượng đất, dự án                | 1.358.175.861.500        | -                  | 1.276.727.461.500        | -                  |
| Đặt cọc mua cổ phần, nhận<br>chuyển nhượng vốn góp (*)  | 1.662.084.295.518        | -                  | 475.200.461.660          | -                  |
| Phải thu liên quan đến Sài<br>Gòn Gòn (**)              | 388.560.000.000          | -                  | 388.560.000.000          | -                  |
| Tạm ứng cho các dự án                                   | 344.397.369.911          | -                  | 379.741.687.575          | -                  |
| Phải thu lãi tiền gửi, cho vay<br>và lãi hợp tác đầu tư | 127.286.860.990          | -                  | 103.019.159.618          | -                  |
| Phát triển và hợp tác<br>đầu tư dự án                   | -                        | -                  | 53.219.000.000           | -                  |
| Đặt cọc, ký quỹ dự án                                   | 90.739.134.192           | -                  | 98.839.134.192           | -                  |
| Phải thu khác                                           | 570.909.593.328          | -                  | 449.694.492.900          | -                  |
|                                                         | <u>4.542.153.115.439</u> |                    | <u>3.225.001.397.445</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:

|                                      | 30/09/2020             |                    | 31/12/2019             |                    |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
|                                      | Giá trị<br>VND         | Dự<br>phòng<br>VND | Giá trị<br>VND         | Dự<br>phòng<br>VND |
| Bên thứ ba                           | 4.102.898.503.378      | -                  | 2.770.959.941.152      | -                  |
| Bên liên quan<br>(Thuyết minh 42(b)) | <u>439.254.612.061</u> | -                  | <u>454.041.456.293</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.

(\*\*) Đây là khoản phải thu theo Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng vốn số tiền 645.444.132.075 đồng và phải thu hoàn lại vốn đã góp thêm vào Sài Gòn Gòn cho giai đoạn sau đó số tiền 388.560.000.000 đồng. Trong năm 2019, Tập đoàn đã thu hồi số tiền 645.444.132.075 đồng.

**(b) Phải thu dài hạn khác**

|                                            | 30/09/2020                |                    | 31/12/2019             |                    |
|--------------------------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
|                                            | Giá trị<br>VND            | Dự<br>phòng<br>VND | Giá trị<br>VND         | Dự<br>phòng<br>VND |
| Đặt cọc, ký quỹ dự án (*)                  | 217.123.179.715           | -                  | 215.973.712.452        | -                  |
| Phát triển và hợp tác<br>đầu tư dự án (**) | 12.768.903.000.000        | -                  | 124.221.000.000        | -                  |
| Phải thu khác                              | 26.169.870.288            | -                  | 30.544.354.296         | -                  |
|                                            | <u>13.012.196.050.003</u> | -                  | <u>370.739.066.748</u> | -                  |

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

(\*\*) 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.

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

|                                      | 30/09/2020             |                    | 31/12/2019           |                    |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|                                      | Giá trị<br>VND         | Dự<br>phòng<br>VND | Giá trị<br>VND       | Dự<br>phòng<br>VND |
| Bên thứ ba                           | 12.803.866.050.003     | -                  | 365.056.749.293      | -                  |
| Bên liên quan<br>(Thuyết minh 42(b)) | <u>208.330.000.000</u> | -                  | <u>5.682.317.455</u> | -                  |

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn không có khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

10 NỢ XẤU

|                                                                  | 30/09/2020     |                 | 31/12/2019     |                 |
|------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                                                  | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND |
| Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng<br>quá hạn thanh toán | 10.263.645.778 | 10.263.645.778  | 10.263.645.778 | 10.263.645.778  |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Hoàng Phúc           | 10.263.645.778 | 10.263.645.778  | 10.263.645.778 | 10.263.645.778  |

11 HÀNG TỒN KHO

(a) Hàng tồn kho

|                                          | 30/09/2020         |                 | 31/12/2019         |                 |
|------------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
|                                          | Giá gốc<br>VND     | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND     | Dự phòng<br>VND |
| Bất động sản đang xây dựng (i)           | 73.922.827.751.648 | -               | 51.233.696.639.571 | -               |
| Bất động sản đã xây dựng hoàn thành (ii) | 5.327.380.885.814  | (3.036.641.664) | 5.834.252.601.525  | (3.643.929.970) |
| Hàng hóa bất động sản                    | 124.255.571.254    | -               | 134.544.508.215    | -               |
| Hàng hóa khác                            | 8.655.831.019      | -               | 6.943.380.879      | -               |
|                                          | 79.383.120.039.735 | (3.036.641.664) | 57.209.437.130.190 | (3.643.929.970) |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho           | (3.036.641.664)    |                 | (3.643.929.970)    |                 |
|                                          | 79.380.083.398.071 |                 | 57.205.793.200.220 |                 |

**11 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

Biến động về dự phòng hàng tồn kho trong kỳ/năm như sau:

|                    | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2020<br>VND | Năm tài chính<br>kết thúc ngày<br>31/12/2019<br>VND |
|--------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Số dư đầu kỳ/năm   | (4.149.873.461)                                  | (7.579.047.926)                                     |
| Tăng dự phòng      | -                                                | -                                                   |
| Hoàn nhập dự phòng | 1.113.231.797                                    | 3.935.117.956                                       |
| Số dư cuối kỳ/năm  | (3.036.641.664)                                  | (3.643.929.970)                                     |

(i) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, 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 30 tháng 9 năm 2020, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 21.616.201 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 14.969.163 triệu đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 1.987.978 triệu đồng (năm 2019: 1.410.659 triệu đồng).

**(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.

**12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC****(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

|                                   | 30/09/2020<br>VND | 31/12/2019<br>VND |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Công cụ dụng cụ                   | 9.682.413.395     | 2.654.165.805     |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác | 84.623.594.018    | 72.826.173.364    |
|                                   | 94.306.007.413    | 75.480.339.169    |

**12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)****(b) Chi phí trả trước dài hạn**

|                                                              | 30/09/2020<br>VND      | 31/12/2019<br>VND      |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí xây dựng, cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê | 13.546.295.248         | 72.207.090.994         |
| Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản              | 95.676.405.873         | 53.464.458.773         |
| Chi phí đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng                    | -                      | 41.881.487.734         |
| Công cụ dụng cụ                                              | 18.439.608.498         | 13.645.182.869         |
| Chi phí chờ phân bổ khác                                     | 70.490.906.363         | 81.601.646.473         |
|                                                              | <u>198.153.215.982</u> | <u>262.799.866.843</u> |

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

|                                                 | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2020<br>VND | Năm tài chính<br>kết thúc ngày<br>31/12/2019<br>VND |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Số dư đầu kỳ/năm                                | 262.799.866.843                                  | 414.115.027.558                                     |
| Tăng do mua sắm                                 | 76.423.740.690                                   | 206.913.430.452                                     |
| Tăng do chuyển từ XDCB dở dang (Thuyết minh 16) | 7.027.785.503                                    | -                                                   |
| Thay đổi do mua công ty con                     | 35.243.046                                       | (99.318.908.130)                                    |
| Phân bổ trong kỳ/năm                            | (52.368.129.695)                                 | (258.909.683.037)                                   |
| Thanh lý                                        | (54.053.593.064)                                 | -                                                   |
| Thay đổi do bán công ty con                     | (41.711.697.341)                                 | -                                                   |
| Số dư cuối kỳ/năm                               | <u>198.153.215.982</u>                           | <u>262.799.866.843</u>                              |

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                            | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc<br>và thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý<br>VND | Tài sản<br>cố định khác<br>VND | Tổng cộng<br>VND  |
|--------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Nguyên giá                                 |                                  |                               |                               |                                     |                                |                   |
| Tại ngày 01/01/2020                        | 689.430.600.465                  | 38.608.673.933                | 132.116.930.711               | 46.802.199.486                      | 217.609.091                    | 907.176.013.686   |
| Mua trong kỳ                               | 599.000.000                      | 6.229.808.639                 | 5.919.659.886                 | 7.949.011.049                       | -                              | 20.697.479.574    |
| Chuyển từ XDCB dở dang<br>(Thuyết minh 16) | 483.032.742.888                  | 2.320.728.000                 | 95.998.550.667                | -                                   | -                              | 581.352.021.555   |
| Tăng do mua công ty con                    | 143.500.000                      | -                             | -                             | 65.427.182                          | -                              | 208.927.182       |
| Thanh lý                                   | -                                | (1.508.170.111)               | (18.635.836.364)              | (1.955.766.000)                     | -                              | (22.099.772.475)  |
| Giảm do bán công ty con                    | (196.898.029.531)                | (1.905.511.829)               | (821.705.218)                 | (174.216.435)                       | -                              | (199.799.463.013) |
| Giảm khác                                  | (267.984.200)                    | -                             | (36.000.000)                  | -                                   | -                              | (303.984.200)     |
| Tại ngày 30/09/2020                        | 976.039.829.622                  | 43.745.528.632                | 214.541.599.682               | 52.686.655.282                      | 217.609.091                    | 1.287.231.222.309 |
| Khấu hao lũy kế                            |                                  |                               |                               |                                     |                                |                   |
| Tại ngày 01/01/2020                        | (118.924.697.055)                | (14.599.720.088)              | (48.597.721.800)              | (26.426.989.260)                    | (210.810.878)                  | (208.759.939.081) |
| Khấu hao trong kỳ                          | (18.846.929.449)                 | (3.068.062.430)               | (15.786.816.717)              | (6.643.189.913)                     | (6.798.213)                    | (44.351.796.722)  |
| Tăng do mua công ty con                    | (7.175.000)                      | -                             | -                             | (65.427.182)                        | -                              | (72.602.182)      |
| Thanh lý                                   | -                                | 1.052.294.769                 | 2.357.799.293                 | 626.599.315                         | -                              | 4.036.693.377     |
| Giảm do bán công ty con                    | 92.736.167.862                   | 1.660.399.102                 | 536.390.904                   | 140.505.214                         | -                              | 95.073.463.082    |
| Tại ngày 30/09/2020                        | (45.042.633.642)                 | (14.955.088.647)              | (61.490.348.320)              | (32.368.501.826)                    | (217.609.091)                  | (154.074.181.526) |
| Giá trị còn lại                            |                                  |                               |                               |                                     |                                |                   |
| Tại ngày 01/01/2020                        | 570.505.903.410                  | 24.008.953.845                | 83.519.208.911                | 20.375.210.226                      | 6.798.213                      | 698.416.074.605   |
| Tại ngày 30/09/2020                        | 930.997.195.980                  | 28.790.439.985                | 153.051.251.362               | 20.318.153.456                      | -                              | 1.133.157.040.783 |

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 37.993 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 36.025 triệu đồng) và giá trị TSCĐ hữu hình được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn là 892.439 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 424.886 triệu đồng).

## 14 TÀI SẢN CỔ ĐỊNH VỐ HÌNH

|                              | Quyền sử dụng đất<br>VND | Nhãn hiệu, tên<br>thương mại<br>VND | Phần mềm<br>máy tính<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>            |                          |                                     |                             |                  |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020  | 68.702.167.947           | 30.000.000                          | 99.974.662.075              | 168.706.830.022  |
| Mua trong kỳ                 | -                        | -                                   | 2.272.416.000               | 2.272.416.000    |
| Giảm do bán công ty con      | -                        | -                                   | (30.000.000)                | (30.000.000)     |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 | 68.702.167.947           | 30.000.000                          | 102.217.078.075             | 170.949.246.022  |
| <b>Khấu hao lũy kế</b>       |                          |                                     |                             |                  |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020  | -                        | (30.000.000)                        | (27.048.351.522)            | (27.078.351.522) |
| Khấu hao trong kỳ            | -                        | -                                   | (14.373.918.097)            | (14.373.918.097) |
| Giảm do bán công ty con      | -                        | -                                   | 30.000.000                  | 30.000.000       |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 | -                        | (30.000.000)                        | (41.392.269.619)            | (41.422.269.619) |
| <b>Giá trị còn lại</b>       |                          |                                     |                             |                  |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020  | 68.702.167.947           | -                                   | 72.926.310.553              | 141.628.478.500  |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 | 68.702.167.947           | -                                   | 60.824.808.456              | 129.526.976.403  |

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 11.350 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.304 triệu đồng) và giá trị TSCĐ vô hình được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn là 56.360 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 33.822 triệu đồng).



**15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                                       | Quyền sử<br>dụng đất<br>VND | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Tổng cộng<br>VND  |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                                     |                             |                                  |                   |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020                           | 1.006.049.946.364           | 3.005.859.110.307                | 4.011.909.056.671 |
| Chuyển từ hàng tồn kho                                | -                           | 85.314.424.786                   | 85.314.424.786    |
| Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang<br>(Thuyết minh 16) | -                           | 15.891.354.449                   | 15.891.354.449    |
| Tăng khác                                             | -                           | 1.767.883.450                    | 1.767.883.450     |
| Chuyển sang hàng tồn kho                              | (930.957.140.000)           | (56.408.378.014)                 | (987.365.518.014) |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020                          | 75.092.806.364              | 3.052.424.394.978                | 3.127.517.201.342 |
| <b>Khấu hao lũy kế</b>                                |                             |                                  |                   |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020                           | -                           | (213.467.485.835)                | (213.467.485.835) |
| Khấu hao trong kỳ                                     | -                           | (46.767.372.667)                 | (46.767.372.667)  |
| Chuyển sang hàng tồn kho                              | -                           | 1.536.624.627                    | 1.536.624.627     |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020                          | -                           | (258.698.233.875)                | (258.698.233.875) |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                |                             |                                  |                   |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020                           | 1.006.049.946.364           | 2.792.391.624.472                | 3.798.441.570.836 |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020                          | 75.092.806.364              | 2.793.726.161.103                | 2.868.818.967.467 |

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 giá trị bất động sản đầu tư được thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng của Tập đoàn là 1.350.677 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 2.229.357 triệu đồng).

**16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG**

|                         | 30/09/2020<br>VND | 31/12/2019<br>VND |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Chi phí xây dựng dự án  | 16.372.054.773    | 464.785.187.965   |
| Mua sắm tài sản cố định | 38.711.237.783    | 140.155.939.740   |
| Cải tạo văn phòng       | 32.625.095.933    | 17.767.992.676    |
| Thi công nhà mẫu        | 21.089.181.302    | 42.431.128.278    |
| Khác                    | 2.952.296.769     | 2.952.296.769     |
|                         | 111.749.866.560   | 668.092.545.428   |

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

Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ/năm như sau:

|                                                           | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2020<br>VND | Năm tài chính<br>kết thúc ngày<br>31/12/2019<br>VND |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Số dư đầu kỳ/năm                                          | 668.092.545.428                                  | 248.217.392.159                                     |
| Tăng trong kỳ/năm                                         | 69.159.436.784                                   | 537.087.011.700                                     |
| Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 13)     | (581.352.021.555)                                | (36.143.258.953)                                    |
| Chuyển sang tài sản cố định vô hình                       | -                                                | (65.763.185.580)                                    |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 15)          | (15.891.354.449)                                 | (5.950.477.083)                                     |
| Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn                    | (8.171.185.859)                                  | -                                                   |
| Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 12(b)) | (7.027.785.503)                                  | -                                                   |
| Giảm khác                                                 | (13.059.768.286)                                 | (9.354.936.815)                                     |
| Số dư cuối kỳ/năm                                         | 111.749.866.560                                  | 668.092.545.428                                     |

**17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

|                                       | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2020<br>VND | Năm tài chính<br>kết thúc ngày<br>31/12/2019<br>VND |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Số đầu kỳ/năm                         | 6.841.457.940.364                                | 6.355.909.039.839                                   |
| Tăng trong kỳ/năm (*)                 | 545.267.778.361                                  | 1.305.272.410.195                                   |
| Phân bổ trong kỳ/năm (Thuyết minh 36) | (631.475.532.980)                                | (819.723.509.670)                                   |
| Giảm do bán công ty con               | (204.317.659.163)                                | -                                                   |
| Số cuối kỳ/năm                        | 6.550.932.526.582                                | 6.841.457.940.364                                   |

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

|                                                                              | Lợi thế<br>thương mại<br>VND | Thời gian<br>phân bổ<br>Năm |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House                                   | 170.415.966                  | 10                          |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yên                                 | 89.600.344                   | 10                          |
| Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim                                   | 29.986.675.213               | 10                          |
| Nhóm công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty và Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi | 515.021.086.838              | 10                          |
|                                                                              | 545.267.778.361              |                             |

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**

|                                   | 30/09/2020<br>VND        | 31/12/2019<br>VND        |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bên thứ ba                        | 2.096.354.742.393        | 2.544.285.201.205        |
| Bên liên quan (Thuyết minh 42(b)) | -                        | 316.457.900              |
|                                   | <u>2.096.354.742.393</u> | <u>2.544.601.659.105</u> |

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 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 30 tháng 9 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

**20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC****(a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

|                                       | 30/09/2020<br>VND        | 31/12/2019<br>VND        |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Thuế GTGT được khấu trừ               | 1.147.684.409.656        | 978.926.176.534          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% | 19.759.553.494           | 23.065.048.349           |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa   | 7.188.426.651            | 10.680.192.777           |
| Khác                                  | 71.512.756.184           | 74.380.872.649           |
|                                       | <u>1.246.145.145.985</u> | <u>1.087.052.290.309</u> |

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

|                            | 30/09/2020<br>VND      | 31/12/2019<br>VND      |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 161.852.725.325        | 178.287.280.513        |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 140.673.631.955        | 6.739.208.458          |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 7.090.091.432          | 1.824.827.467          |
| Khác                       | 32.717.034.187         | 18.861.733.317         |
|                            | <u>342.333.482.899</u> | <u>205.713.049.755</u> |

## 20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

Tình hình biến động trong kỳ của thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước như sau:

|                                     | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND | Số phát sinh<br>trong kỳ<br>VND | Cần trừ<br>trong kỳ<br>VND | Số đã thực nộp<br>trong kỳ<br>VND | Tại ngày<br>30/09/2020<br>VND |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| (a) Phải thu                        |                               |                                 |                            |                                   |                               |
| Thuế GTGT được khấu trừ             | (978.926.176.534)             | (395.883.705.164)               | 227.125.472.042            | -                                 | (1.147.684.409.656)           |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp          | (23.065.048.349)              | -                               | 4.020.113.674              | (714.618.819)                     | (19.759.553.494)              |
| tạm nộp 1%                          | (10.680.192.777)              | 269.003.137                     | 3.242.027.927              | (19.264.938)                      | (7.188.426.651)               |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa | (74.380.872.649)              | (53.607.172)                    | 2.926.461.491              | (4.737.854)                       | (71.512.756.184)              |
| Thuế khác                           | (1.087.052.290.309)           | (395.668.309.199)               | 237.314.075.134            | (738.621.611)                     | (1.246.145.145.985)           |
| Cộng                                |                               |                                 |                            |                                   |                               |
| (b) Phải nộp                        |                               |                                 |                            |                                   |                               |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp          | 178.287.280.513               | 171.863.226.160                 | (7.237.209.643)            | (181.060.571.705)                 | 161.852.725.325               |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa          | 6.739.208.458                 | 391.853.794.526                 | (228.169.957.419)          | (29.749.413.610)                  | 140.673.631.955               |
| Thuế thu nhập cá nhân               | 1.824.827.467                 | 78.765.228.130                  | (12.957.804)               | (73.487.006.361)                  | 7.090.091.432                 |
| Tiền sử dụng đất                    | -                             | 354.572.438.540                 | (1.869.018.310)            | (346.817.703.655)                 | 5.885.716.575                 |
| Thuế khác                           | 18.861.733.317                | 95.276.724.809                  | (24.931.958)               | (87.282.208.556)                  | 26.831.317.612                |
| Cộng                                | 205.713.049.755               | 1.092.331.412.165               | (237.314.075.134)          | (718.396.903.887)                 | 342.333.482.899               |

**21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG**

|                             | 30/09/2020<br>VND     | 31/12/2019<br>VND     |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền lương                  | 2.247.354.837         | 499.876.797           |
| Tiền lương tháng 13, thưởng | 83.799.238.988        | 30.796.453.126        |
|                             | <u>86.046.593.825</u> | <u>31.296.329.923</u> |

**22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                                          | 30/09/2020<br>VND        | 31/12/2019<br>VND        |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí xây dựng                                         | 1.445.866.765.631        | 1.661.156.307.763        |
| Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư                      | 1.220.933.760.749        | 725.859.264.145          |
| Chi phí khác                                             | 204.055.864.688          | 310.781.134.326          |
|                                                          | <u>2.870.856.391.068</u> | <u>2.697.796.706.234</u> |
| Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau: |                          |                          |
| Bên thứ ba                                               | 2.841.526.249.236        | 2.695.828.185.412        |
| Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))                        | 29.330.141.832           | 1.968.520.822            |
|                                                          | <u>2.870.856.391.068</u> | <u>2.697.796.706.234</u> |

**23 PHẢI TRẢ KHÁC****(a) Phải trả ngắn hạn khác**

|                                                         | 30/09/2020<br>VND        | 31/12/2019<br>VND        |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh 23(b)(*)) | 2.195.350.000.000        | 2.079.350.000.000        |
| Quỹ bảo trì (i)                                         | 364.578.016.387          | 434.148.010.658          |
| Phải trả từ đặt cọc, ứng trước hợp đồng đã thanh lý     | 120.000.000.000          | 492.000.000.000          |
| Đặt cọc mua bất động sản                                | 166.538.415.000          | 88.824.850.000           |
| Phải trả khác                                           | 2.044.826.020.817        | 530.015.202.176          |
|                                                         | <u>4.891.292.452.204</u> | <u>3.624.338.062.834</u> |

- (i) Quỹ bảo trì phải trả thể hiện số 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.

**(b) Phải trả dài hạn khác**

|                                      | 30/09/2020<br>VND         | 31/12/2019<br>VND         |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (*) | 31.717.382.595.973        | 14.127.007.050.899        |
| Phải trả khác                        | 5.106.890.454             | 6.024.939.545             |
|                                      | <u>31.722.489.486.427</u> | <u>14.133.031.990.444</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 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 theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn không có bất kỳ khoản phải trả ngắn hạn và dài hạn khác nào bị quá hạn thanh toán.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

24 CÁC KHOẢN VAY

|                                | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND | Tăng<br>VND               | Giảm<br>VND                | Vay dài hạn<br>đến hạn trả<br>VND | Tại ngày<br>30/09/2020<br>VND |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| (a) Vay ngắn hạn               |                               |                           |                            |                                   |                               |
| - Vay ngân hàng (*)            | 1.761.119.694.971             | 1.550.660.421.561         | (2.202.328.915.543)        | 3.889.064.435.986                 | 4.998.515.636.975             |
| - Phát hành trái phiếu (**)    | 2.576.900.000.000             | 1.415.200.000.000         | (2.016.900.000.000)        | 715.700.000.000                   | 2.690.900.000.000             |
| - Vay bên thứ ba (***)         | 3.731.232.500.000             | 3.635.685.139.118         | (4.727.570.498.631)        | 2.015.955.000.000                 | 4.655.302.140.487             |
| - Vay bên liên quan (****)     | 384.230.000.000               | 448.220.346.330           | (384.230.000.000)          | -                                 | 448.220.346.330               |
| - Chi phí phát hành trái phiếu | (8.844.184.645)               | (22.923.000.000)          | 17.665.486.401             | (5.300.590.273)                   | (19.402.288.517)              |
|                                | <b>8.444.638.010.326</b>      | <b>7.026.842.907.009</b>  | <b>(9.313.363.927.773)</b> | <b>6.615.418.845.713</b>          | <b>12.773.535.835.275</b>     |
| (b) Vay dài hạn                |                               |                           |                            |                                   |                               |
| - Vay ngân hàng (*)            | 12.764.603.252.307            | 3.460.966.861.350         | (3.063.597.954.000)        | (3.889.064.435.986)               | 9.272.907.723.671             |
| - Phát hành trái phiếu (**)    | 10.358.680.000.000            | 13.001.911.700.000        | (1.247.914.700.000)        | (715.700.000.000)                 | 21.396.977.000.000            |
| - Vay bên thứ ba (***)         | 3.294.475.000.000             | 5.300.000.000             | -                          | (2.015.955.000.000)               | 1.283.820.000.000             |
| - Chi phí phát hành trái phiếu | (272.113.803.814)             | (150.209.152.510)         | 85.481.659.158             | 5.300.590.273                     | (331.540.706.893)             |
|                                | <b>26.145.644.448.493</b>     | <b>16.317.969.408.840</b> | <b>(4.226.030.994.842)</b> | <b>(6.615.418.845.713)</b>        | <b>31.622.164.016.778</b>     |



**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

|                                                                                        | 30/09/2020<br>VND        | 31/12/2019<br>VND        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>(a) Vay ngắn hạn</b>                                                                |                          |                          |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)                                                | 1.189.072.000.000        | 816.804.000.000          |
| Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)                                             | 1.597.865.500.000        | -                        |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (ii)                           | 2.937.500.000            | -                        |
| Ngân hàng Industrial and Commercial Bank of China Limited - Chi nhánh TP. Hà Nội (iii) | 280.000.000.000          | 118.000.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Lý Thường Kiệt (iv)                                   | 243.000.000.000          | -                        |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (v)                       | 164.297.077.941          | 224.711.513.310          |
| Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (vi)                                             | 189.068.750.000          | -                        |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (vii)                                              | 190.000.000.000          | 190.000.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (viii)                                             | 561.892.000.000          | -                        |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ix)                                               | 225.000.000.000          | -                        |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (x)                            | 74.000.000.000           | 60.441.000.000           |
| Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (xi)                            | 66.485.712.956           | 33.171.427.908           |
| Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (xi)                                     | 50.000.000               | -                        |
| Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (xii)   | 168.707.500.000          | -                        |
| The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (xii)                        | 29.087.500.000           | -                        |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (xii)                                | 5.750.000.000            | -                        |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (xiii)                                   | 11.302.096.078           | -                        |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (xiv)                          | -                        | 136.818.182.000          |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (xv)                                      | -                        | 67.375.000.000           |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 4                                   | -                        | 113.798.571.753          |
|                                                                                        | <u>4.998.515.636.975</u> | <u>1.761.119.694.971</u> |

## 24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

|                                                                                      | 30/09/2020<br>VND        | 31/12/2019<br>VND         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>(b) Vay dài hạn</b>                                                               |                          |                           |
| Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)                                           | 4.212.554.500.000        | 3.458.200.000.000         |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (ii)                         | 20.562.500.000           | 23.500.000.000            |
| Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (vi)                                           | 1.323.481.250.000        | 2.322.000.000.000         |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (vi)                         | 23.500.000.000           | 23.500.000.000            |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)                                              | 891.392.000.000          | 1.783.196.000.000         |
| Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (xii) | 506.122.500.000          | 673.380.000.000           |
| The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (xii)                      | 87.262.500.000           | -                         |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (xii)                              | 17.250.000.000           | 23.000.000.000            |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ix)                                             | 375.000.000.000          | 600.000.000.000           |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xvi)                                            | 450.000.000.000          | -                         |
| Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (xi)                          | 398.914.287.044          | 431.228.572.092           |
| Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (xi)                                   | 650.000.000              | 700.000.000               |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (vii)                                            | 237.500.000.000          | 380.000.000.000           |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (xiii)                                 | 214.729.186.627          | 122.466.862.215           |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (viii)                                           | 216.689.000.000          | -                         |
| Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xvii)            | 204.800.000.000          | -                         |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (x)                          | 92.500.000.000           | 148.000.000.000           |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (xiv)                        | -                        | 1.368.181.818.000         |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (xv)                                    | -                        | 250.250.000.000           |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (xviii)                       | -                        | 1.157.000.000.000         |
|                                                                                      | <u>9.272.907.723.671</u> | <u>12.764.603.252.307</u> |

(i) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với tổng số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.600.000.000.000 đồng, có thời hạn từ 36 - 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, khoản vay có dư nợ là 2.080.464.000.000 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 kỳ cao nhất của ngân hàng cộng biên độ từ 4,45% - 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, TP.HCM.

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(ii) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 251.000.000 đô la Mỹ cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau:

- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch; Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2020, khoản vay đã được giải ngân 250.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và một dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.500.000.000 đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn 48 tháng 10 ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng.

(iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 350.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa 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 30 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn có dư nợ là 280.000.000.000 đồng với lãi suất là 8,9%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(iv) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam theo HĐTD 243.000.000.000 đồng, có thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân, dùng để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay chịu lãi suất 7,9%/năm và được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng cho vay.

(v) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn mười một (11) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn có dư nợ là 164.297.077.941 đồng với lãi suất là 6,9%/năm đến 7,3%/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.

(vi) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 251.000.000 đô la Mỹ cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau:

- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và một dự án tại Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2020, khoản vay đã được giải ngân 100.000.000 đô la Mỹ và Tập đoàn đã hoàn trả 35.000.000 đô la Mỹ, dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 65.000.000 đô la Mỹ.

- Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.500.000.000 đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn 48 tháng 10 ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng.

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(vii) Khoản vay theo HĐTĐ 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 tại một công ty con.

(viii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.200.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên tháng 07 năm 2018. Khoản vay chịu lãi suất 12%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay được bảo đảm bằng cổ phần và phần vốn góp của công ty con của Tập đoàn và quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất tại quận 2, TP.HCM.

(ix) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTĐ hạn mức 600.000.000.000 đồng, có thời hạn là sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 29 tháng 12 năm 2017. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng lãi trả sau bậc cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và phần vốn góp của công ty con của Tập đoàn.

(x) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTĐ 232.000.000.000 đồng, có thời hạn 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 29 tháng 12 năm 2017, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 10,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười ba (13) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng diện tích bãi đậu xe của 2 dự án Tropic 1, Lexington và một phần khu thương mại của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North).

(xi) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ và 700.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, gồm 2 khoản vay như sau:

- Khoản vay theo HĐTĐ có hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ từ Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR 6 tháng cộng biên độ 4,4%/ năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần.

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTĐ 700.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP HCM, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/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 cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM cộng (+) biên độ 4,7%/năm.

Các khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.

(xii) Đây là khoản vay hợp vốn do Ngân hàng Vietinbank - chi nhánh 1 là đại lý và đại diện nhận xử lý bảo đảm. Giá trị khoản vay là 35.000.000 đô la Mỹ, trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 1 (1 triệu đô la Mỹ, giá trị giải ngân bằng 23 tỷ đồng), Ngân hàng Vietinbank Filiale Deutschland (29 triệu đô la Mỹ) và Ngân hàng The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Chi nhánh OBU (5 triệu đô la Mỹ), kỳ hạn 30 tháng. Khoản vay bằng đô la Mỹ chịu lãi suất LIBOR 3 tháng cộng với biên độ 5,5%/năm và khoản vay bằng Đồng Việt Nam chịu lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân của Vietinbank - Chi nhánh 1 cộng với biên độ 4%/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 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(xiii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam theo HĐTD 300.000.000.000 đồng, có thời hạn 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 19 tháng 2 năm 2019, tiền gốc nợ vay được ân hạn 24 tháng, sau thời gian ân hạn trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và được điều chỉnh định kỳ hàng quý, bằng lãi suất 12 tháng cá nhân trả sau của OCB cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông, cổ phần tại Công ty chủ đầu tư và tài sản trên đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Ibis Vũng Tàu.

(xiv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.505.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười ba (13) tháng trả lãi cuối kỳ của ngân hàng cộng biên độ 4,0%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng phần vốn góp của công ty con của Tập đoàn và các bất động sản, quyền tài sản thuộc dự án tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2020, khoản vay đã được tắt toán trước hạn.

(xv) 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 đầu tiên là ngày 6 tháng 2 năm 2018. Lãi suất vay là 9,65%/năm trong một (1) tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân và 10,5%/năm trong hai (2) tháng tiếp theo, sau đó sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần, được tính bằng lãi suất tiết kiệm 13 tháng (trả lãi cuối kỳ) cộng (+) biên độ 3,69%/năm 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). Khoản vay được đảm bảo bằng một bất động sản tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2020, khoản vay đã được tắt toán trước hạn.

(xvi) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD 450.000.000.000 đồng, có thời hạn 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 3 tháng 3 năm 2020, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 11,5%/năm cho hai (2) tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được áp dụng theo lãi suất tiết kiệm thông thường áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam tại Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng (+) biên độ 4,35%/năm, thấp nhất là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản thuộc dự án tại tỉnh Khánh Hòa và phần vốn góp tại Công ty chủ đầu tư.

(xvii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo Giấy nhận nợ là 204.800.000.000 đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay kỳ đầu tiên là 10%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ sáu (06) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi cuối kỳ) cao nhất kỳ hạn mười hai (12) tháng cộng (+) biên độ 3,5%, nhưng không thấp hơn 10%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất, quyền tài sản của Tập đoàn và các công ty con của Tập đoàn tại Thành phố Hồ Chí Minh.

(xviii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.700.000.000.000 đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 11,3%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi cuối kỳ cộng (+) chi phí huy động vốn tăng thêm do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam xác định trong trường hợp có biến động thị trường cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con; phần vốn góp của công ty con của Tập đoàn và các bất động sản, quyền tài sản thuộc dự án tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2020, khoản vay này đã được tắt toán trước hạn.

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

|                                                                      | 30/09/2020<br>VND        | 31/12/2019<br>VND        |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn</b>                             |                          |                          |
| <b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>                                  |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (i)                                   | 400.000.000.000          | -                        |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (ii)                                  | 300.000.000.000          | -                        |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iii)                                 | 340.000.000.000          | -                        |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iv)                                  | 255.000.000.000          | -                        |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong (v)                                        | 300.000.000.000          | 800.000.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vi)                 | 250.000.000.000          | -                        |
| Công ty TNHH Chứng khoán Yuenta (vii)                                | 246.200.000.000          | -                        |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viii)               | 214.000.000.000          | -                        |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh<br>Sài Gòn (ix)        | 200.000.000.000          | 200.000.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong (x)                                        | 120.000.000.000          | 60.000.000.000           |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xvi)                | 65.700.000.000           | -                        |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xi)                 | -                        | 570.900.000.000          |
| Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng TMCP<br>Công Thương Việt Nam | -                        | 100.000.000.000          |
| Công ty TNHH Vàng bạc đá quý Ngân hàng TMCP<br>Công Thương Việt Nam  | -                        | 100.000.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh<br>TP.HCM            | -                        | 146.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán MB                                       | -                        | 400.000.000.000          |
| Tập đoàn Bảo Việt                                                    | -                        | 200.000.000.000          |
|                                                                      | <u>2.690.900.000.000</u> | <u>2.576.900.000.000</u> |

**(b) Phát hành trái phiếu dài hạn**

|                                                                 | 30/09/2020<br>VND         | 31/12/2019<br>VND         |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>                             |                           |                           |
| The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London (xii)            | 5.465.977.000.000         | 5.549.580.000.000         |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xiii)          | 2.600.000.000.000         | -                         |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xiv)                       | 7.000.000.000.000         | -                         |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh<br>Sài Gòn (ix)   | 1.100.000.000.000         | 1.100.000.000.000         |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xv)            | 749.700.000.000           | -                         |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong (v)                                   | 700.000.000.000           | 700.000.000.000           |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xvi)           | 591.300.000.000           | -                         |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh<br>Sài Gòn (xvii) | 500.000.000.000           | 500.000.000.000           |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vi)            | 350.000.000.000           | 600.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (xviii)                    | 200.000.000.000           | 200.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iii)                            | 70.000.000.000            | 410.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt (xix)                     | 200.000.000.000           | -                         |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong (x)                                   | 80.000.000.000            | 140.000.000.000           |
| Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (xx)                         | 1.290.000.000.000         | -                         |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxi)           | 400.000.000.000           | -                         |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxii)          | 100.000.000.000           | -                         |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xi)            | -                         | 1.159.100.000.000         |
|                                                                 | <u>21.396.977.000.000</u> | <u>10.358.680.000.000</u> |



**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(i) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam có tổng mệnh giá là 400.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 3 năm 2021, chịu mức lãi suất 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(ii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty Cổ phần Chứng khoán MB bao gồm:

- Gói Trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam có tổng mệnh giá là 100.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2021, chịu mức lãi suất 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

- Gói Trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam có tổng mệnh giá là 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 5 năm 2021, chịu mức lãi suất 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng 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 cho Công ty Cổ phần Chứng khoán MB bao gồm:

- Gói trái phiếu mệnh giá 200.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 5 năm 2021, chịu mức lãi suất 11%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh sáu (06) tháng/lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố 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 cộng (+) biên độ 4%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

- Gói trái phiếu mệnh giá 210.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2021, chịu mức lãi suất 11%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (03) tháng/lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố 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 cộng (+) biên độ 4%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(iv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá là 480.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 8 năm 2021, 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. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2020 là 255.000.000.000 đồng.

(v) 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 18 tháng, đáo hạn vào năm 2020.
- Trái Phiếu B: tổng giá trị 300.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2020.
- Trái Phiếu C: tổng giá trị 700.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2021.

Lãi suất 3 tháng đầu bằng 10,5%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng của TPBank cộng 4%/năm. Khoản huy động 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 của cổ đông. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, trái phiếu A đã được tắt toán.

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(vi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn với tổng mệnh giá 600.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 12 năm 2022. Lãi suất năm đầu tiên là 10,5%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến dự án tại Phường Long Trường, Quận 9, TP. HCM và toàn bộ vốn góp của một công ty con của Tập đoàn tại công ty chủ đầu tư dự án.

(vii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá là 400.000.000.000 đồng. Tổng giá trị phát hành thành công đến ngày 30 tháng 09 năm 2020 là 246.200.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 8 năm 2021, chịu mức lãi suất 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá là 214.000.000.000 VND, đáo hạn vào tháng 6 năm 2021. Lãi suất quý đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân đội cộng (+) biên độ 2,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án.

(ix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.

(x) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam. Gói trái phiếu có tổng mệnh giá là 200.000.000.000 đồng, kỳ hạn hai (2) năm, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 10 năm 2021, mua lại trước hạn vào 12 tháng là 60 tỷ đồng, 18 tháng là 60 tỷ đồng, 24 tháng là 80 tỷ đồng. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) với biên độ 4%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty 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, 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. Lãi suất là 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 kỳ của 4 ngân hàng BIDV, Vietcombank, Vietinbank và MBBank cộng (+) biên độ lãi suất 3,5%. Trái phiếu này hiện đang được đảm bảo bằng phần vốn góp của Công ty tại Công ty phát hành. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2020, khoản vay này đã được tắt toán trước hạn.

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(xii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 27/04/2018 ("Ngày Phát Hành") và phát hành thêm 400 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 14/12/2018 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 27/04/2023 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,5%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 74.750 đồng/cổ phần, và được điều chỉnh thành 60.000 đồng/cổ phần tại ngày 27/10/2019, tương ứng với tỷ lệ chuyển đổi là 75.910 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. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2020, Công ty đã chuyển đổi tổng cộng 4.900.000 đô la Mỹ mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 235.100.000 đô la Mỹ.

(xiii) 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 bao gồm bốn (4) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.600.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 800.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án.

(xiv) 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 VPS tư vấn, gồm ba (3) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu 1: Tổng giá trị mệnh giá 3.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào tháng 06 năm 2023.
- Trái phiếu 2: Tổng giá trị mệnh giá 1.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào tháng 08 năm 2023.
- Trái Phiếu 3: Tổng giá trị mệnh giá 2.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào tháng 08 và tháng 09 năm 2023.

Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định theo nguyên tắc bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,9%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiết kiệm thường dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại ngân hàng tham chiếu tại ngày xác định lãi suất. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.



**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(xv) 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 bao gồm bốn (04) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.068.000.000.000 đồng. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 749.700.000.000 VND, bao gồm:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 107.700.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án.

(xvi) 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 có tổng mệnh giá 657.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một công ty con.

(xvii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn có tổng mệnh giá 500.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất tại Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam dành cho khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn mười hai (12) tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.

(xviii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank, có mệnh giá 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 12 năm 2023. Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh sáu (6) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định theo nguyên tắc bằng Lãi Suất Tham Chiếu cộng (+) biên độ 4%/năm. Trong đó: "Lãi Suất Tham Chiếu" là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân thông thường bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ được công bố bởi bốn (4) ngân hàng sau: 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. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt có tổng mệnh giá là 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2022, chịu mức lãi suất 10%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xx) 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 Kỹ Thương thu xếp có tổng mệnh giá 1.290.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2022. Lãi suất cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,2%/năm. Lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam của 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 Kỹ Thương Việt Nam. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông và phần vốn góp của Công ty tại công ty con.

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(xxi) 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 bao gồm ba (03) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 600.000.000.000 đồng. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 400.000.000.000 VND, bao gồm:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 200.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023. Giá trị phát hành thành công đến 30/09/2020: 200.000.000.000 đồng.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 200.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024. Giá trị phát hành thành công đến 30/09/2020: 120.000.000.000 đồng.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 200.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Giá trị phát hành thành công đến 30/09/2020: 80.000.000.000 đồng.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và toàn bộ phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án.

(xxii) 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 bao gồm năm (5) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 100.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 20.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 20.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 20.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 20.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.
- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 20.000.000.000 đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào năm 2026.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án.

(\*\*\*) Chi tiết số dư cuối kỳ/năm vay từ bên thứ ba được trình bày như sau:

|                                            | 30/09/2020<br>VND        | 31/12/2019<br>VND        |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>(a) Vay ngắn hạn</b>                    |                          |                          |
| GPI3 Co., Ltd                              | -                        | 1.392.000.000.000        |
| Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i)  | 954.085.000.000          | 667.859.500.000          |
| Crane Investment Ltd. (i)                  | 482.790.000.000          | 337.953.000.000          |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (ii)   | 1.153.703.864.836        | 1.046.300.000.000        |
| GW Supernova Pte.Ltd. (iii)                | 465.400.000.000          | -                        |
| Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iv) | 209.430.000.000          | -                        |
| Khác (ii)                                  | 1.389.893.275.651        | 287.120.000.000          |
|                                            | <u>4.655.302.140.487</u> | <u>3.731.232.500.000</u> |
| <b>(b) Vay dài hạn</b>                     |                          |                          |
| Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iv) | 1.186.770.000.000        | 1.393.200.000.000        |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (v)    | 97.050.000.000           | -                        |
| GW Supernova Pte.Ltd. (iii)                | -                        | 464.400.000.000          |
| Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i)  | -                        | 954.085.000.000          |
| Crane Investment Ltd. (i)                  | -                        | 482.790.000.000          |
|                                            | <u>1.283.820.000.000</u> | <u>3.294.475.000.000</u> |

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(i) 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 bên sắp xếp khoản vay. 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 6 tháng/lần bắt đầu từ tháng thứ 18 kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày đáo hạn. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR cộng với biên độ biên 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho các bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 13%/năm. Đây là khoản vay không có tài sản bảo đảm. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2020, khoản vay đã được thanh toán 62.500.000 đô la Mỹ.

(ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 3 tháng tới 12 tháng, chịu lãi suất từ 4,0%/năm đến 13,0%/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 GW Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn ban đầu 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 này không có tài sản đảm bảo. Khoản vay giá trị 20.000.000 đô la Mỹ có thời hạn được thay đổi đến 31 tháng 3 năm 2021. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả lãi định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, gốc trả một lần vào cuối kỳ. Trường hợp Công ty thực hiện trả nợ hoặc trả nợ trước hạn vào bất kỳ thời điểm nào trước ngày 21/12/2019, Công ty phải trả một khoản phí để đảm bảo tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 15%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 01/04/2019 đến ngày thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ trước hạn đó. Trường hợp Công ty thực hiện trả nợ hoặc trả nợ trước hạn vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 21/12/2019, Công ty phải trả một khoản phí để đảm bảo tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là: 15%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 01/04/2019 đến và bao gồm ngày 21/12/2019 và 13%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 22/12/2019 đến ngày thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ trước hạn đó. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2020, khoản vay 30.000.000 đô la Mỹ đã được tất toán.

(iv) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch. Lãi suất vay được tính theo 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 bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2020, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ.

(v) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn 24 tháng, chịu lãi suất từ 6,8%/năm đến 7,3%/năm và không có tài sản đảm bảo.

(\*\*\*\*) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam từ bên liên quan là công ty liên kết, có thời hạn 12 tháng, lãi suất 6,3%/năm và không có tài sản đảm bảo.

**25 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo.



## 26 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

## (a) Số lượng cổ phần

|                                   | 30/09/2020           |                   | 31/12/2019           |                   |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|                                   | Cổ phần<br>phổ thông | Cổ phần<br>ưu đãi | Cổ phần<br>phổ thông | Cổ phần<br>ưu đãi |
| Số lượng cổ phần<br>đăng ký       | 985.564.152          | -                 | 969.540.797          | -                 |
| Số lượng cổ phần<br>đã phát hành  | 985.564.152          | -                 | 969.540.797          | -                 |
| Số lượng cổ phần<br>đang lưu hành | 985.564.152          | -                 | 969.540.797          | -                 |

## (b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

|                                                          | Cổ phần<br>thường | Cổ phần<br>ưu đãi | Tổng cộng   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Tại ngày 01/01/2019                                      | 930.446.674       | 6.830.000         | 937.276.674 |
| Phát hành cổ phiếu thường theo<br>chương trình ESOP 2019 | 18.604.123        | -                 | 18.604.123  |
| Chuyển đổi cổ phần ưu đãi                                | 20.490.000        | (6.830.000)       | 13.660.000  |
| Tại ngày 31/12/2019                                      | 969.540.797       | -                 | 969.540.797 |
| Phát hành cổ phiếu thường theo<br>chương trình ESOP 2020 | 14.543.110        | -                 | 14.543.110  |
| Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi                         | 1.480.245         | -                 | 1.480.245   |
| Tại ngày 30/09/2020                                      | 985.564.152       | -                 | 985.564.152 |

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

27 TÍNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

|                                                            | Cổ phần thưởng<br>VND | Cổ phần ưu đãi<br>VND | Thặng dư<br>vốn cổ phần<br>VND | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối<br>VND | Tổng cộng<br>VND   |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|--------------------|
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019                                | 9.304.466.740.000     | 68.300.000.000        | 3.996.839.781.026              | 5.618.698.169.829                           | 18.988.304.690.855 |
| Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP 2019       | 186.041.230.000       | -                     | -                              | -                                           | 186.041.230.000    |
| Phát hành cổ phần thưởng để hoán đổi cổ phiếu ưu đãi       | 204.900.000.000       | (68.300.000.000)      | (136.600.000.000)              | -                                           | -                  |
| Chi phí liên quan đến việc phát hành cổ phiếu              | -                     | -                     | (50.000.000)                   | -                                           | (50.000.000)       |
| Lợi nhuận trong năm                                        | -                     | -                     | -                              | 3.431.331.162.442                           | 3.431.331.162.442  |
| Chia cổ tức                                                | -                     | -                     | -                              | (21.076.808.219)                            | (21.076.808.219)   |
| Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát      | -                     | -                     | -                              | (306.123.803.463)                           | (306.123.803.463)  |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019                              | 9.695.407.970.000     | -                     | 3.860.189.781.026              | 8.722.828.720.589                           | 22.278.426.471.615 |
| Lợi nhuận trong kỳ                                         | -                     | -                     | -                              | 3.344.151.849.743                           | 3.344.151.849.743  |
| Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP 2020       | 145.431.100.000       | -                     | -                              | -                                           | 145.431.100.000    |
| Phát hành cổ phần thưởng để hoán đổi trái phiếu chuyển đổi | 14.802.450.000        | -                     | 74.012.250.000                 | -                                           | 88.814.700.000     |
| Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát      | -                     | -                     | -                              | (593.835.825.282)                           | (593.835.825.282)  |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020                               | 9.855.641.520.000     | -                     | 3.934.202.031.026              | 11.473.144.745.050                          | 25.262.988.296.076 |

**28 LỢI ÍCH 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 kỳ báo cáo.

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

|                                                                  | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2020<br>VND | Năm tài chính<br>kết thúc ngày<br>31/12/2019<br>VND |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Số dư đầu kỳ/năm                                                 | 2.182.647.360.232                                | 981.494.999.352                                     |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong kỳ/năm | (46.512.620.928)                                 | (44.009.060.531)                                    |
| Tăng do mua mới, thành lập công ty con                           | 4.131.545.096.141                                | 1.328.995.600.196                                   |
| Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong kỳ/năm                      | (65.945.153.092)                                 | (63.714.696.537)                                    |
| Thoái vốn công ty con                                            | (264.754.634.166)                                | (399.609.070)                                       |
| Giảm do nhận cổ tức                                              | (279.042.722)                                    | (19.719.873.178)                                    |
| Số dư cuối kỳ/năm                                                | <b>5.936.701.005.465</b>                         | <b>2.182.647.360.232</b>                            |

**29 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 kỳ, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ.

|                                                                                                  | Kỳ kế toán kết thúc ngày<br>30/09/2020<br>VND | 30/09/2019<br>(Trình bày lại)<br>VND |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)                                                    | 3.344.151.849.743                             | 1.117.784.772.222                    |
| Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)                                                                     | -                                             | (15.367.500.000)                     |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)                                                | <b>3.344.151.849.743</b>                      | <b>1.102.417.272.222</b>             |
| Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)                                         | 970.856.849                                   | 930.446.674                          |
| Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)                                          | -                                             | 20.490.000                           |
| Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu) | <b>970.856.849</b>                            | <b>950.936.674</b>                   |
| Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)                                                               | <b>3.445</b>                                  | <b>1.159</b>                         |

**29 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 kỳ và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm trong kỳ đến từ việc chuyển đổi công cụ tài chính khác sang cổ phiếu phổ thông.

|                                                                       | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                               |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
|                                                                       | 30/09/2020               | 30/09/2019<br>(Trình bày lại) |
|                                                                       | VND                      | VND                           |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)                         | 3.344.151.849.743        | 1.117.784.772.222             |
| Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)                                          | -                        | (15.367.500.000)              |
| Các khoản điều chỉnh (VND) (*)                                        | 205.911.779.943          | -                             |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)                     | 3.550.063.629.686        | 1.102.417.272.222             |
| Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành                         | 970.856.849              | 930.446.674                   |
| Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)               | -                        | 20.490.000                    |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)                  | 89.232.205               | -                             |
| Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu) | 1.060.089.054            | 950.936.674                   |
| Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)                                  | 3.349                    | 1.159                         |

- (\*) 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.

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 kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019, có cổ phiếu tiềm năng nhưng không có tác động động suy giảm.

**30 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

|                         | 30/09/2020 | 31/12/2019 |
|-------------------------|------------|------------|
| Ngoại tệ các loại (USD) | 351.730    | 15.465.950 |

## 31 DOANH THU

|                                                                     | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                          |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                     | 30/09/2020               | 30/09/2019               |
|                                                                     | VND                      | (Trình bày lại)<br>VND   |
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                       |                          |                          |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản                                | 2.810.999.376.239        | 9.083.330.475.002        |
| Doanh thu tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng       | 983.746.890.741          | 428.188.573.606          |
| Doanh thu cho thuê tài sản                                          | 99.205.499.171           | 84.072.837.406           |
| Doanh thu khác                                                      | 114.276.363.062          | 43.616.737.159           |
|                                                                     | <u>4.008.228.129.213</u> | <u>9.639.208.623.173</u> |
| <b>Các khoản giảm trừ</b>                                           |                          |                          |
| Chiết khấu thương mại                                               | (5.377.263.736)          | (57.878.526.623)         |
| Giảm giá hàng bán                                                   | -                        | (1.378.181.818)          |
| Hàng bán bị trả lại                                                 | (199.461.401.801)        | (29.428.452.405)         |
|                                                                     | <u>(204.838.665.537)</u> | <u>(88.685.160.846)</u>  |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>              |                          |                          |
| Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản                          | 2.606.160.710.702        | 8.994.645.314.156        |
| Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng | 983.746.890.741          | 428.188.573.606          |
| Doanh thu thuần cho thuê tài sản                                    | 99.205.499.171           | 84.072.837.406           |
| Doanh thu thuần khác                                                | 114.276.363.062          | 43.616.737.159           |
|                                                                     | <u>3.803.389.463.676</u> | <u>9.550.523.462.327</u> |

## 32 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|                                                             | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                          |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                             | 30/09/2020               | 30/09/2019               |
|                                                             | VND                      | (Trình bày lại)<br>VND   |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản                          | 1.437.476.336.769        | 6.378.804.951.899        |
| Giá vốn tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng | 748.419.365.733          | 379.109.398.599          |
| Giá vốn cho thuê tài sản                                    | 75.388.619.918           | 54.801.401.224           |
| Giá vốn khác                                                | 162.802.022.998          | 52.904.431.837           |
|                                                             | <u>2.424.086.345.418</u> | <u>6.865.620.183.559</u> |



## 33 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                                                  | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                               |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
|                                                                  | 30/09/2020               | 30/09/2019<br>(Trình bày lại) |
|                                                                  | VND                      | VND                           |
| Lãi từ thoái vốn công ty con (Thuyết minh 3.2)                   | 2.560.866.381.224        | -                             |
| Lãi tiền gửi ngân hàng                                           | 114.609.657.066          | 224.526.551.330               |
| Lãi tiền cho vay                                                 | 96.447.366.566           | 34.916.837.942                |
| Lãi do chênh lệch tỷ giá                                         | 52.288.844.121           | 8.395.867.793                 |
| Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn | 2.229.799.952.973        | 317.203.348.449               |
| Lãi do khách hàng chậm thanh toán                                | 3.446.157                | 694.003.345                   |
| Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư                                   | 947.589.042              | 372.602.740                   |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác                               | 938.335.526              | 2.818.842.738                 |
|                                                                  | <u>5.055.901.572.675</u> | <u>588.928.054.337</u>        |

## 34 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                         | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                               |
|-----------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
|                                         | 30/09/2020               | 30/09/2019<br>(Trình bày lại) |
|                                         | VND                      | VND                           |
| Chi phí lãi vay                         | 565.187.640.008          | 755.698.325.866               |
| Lỗ do chênh lệch tỷ giá                 | 47.009.041.932           | 22.487.647.126                |
| Lãi hợp tác đầu tư                      | 336.502.326.963          | 75.069.185.340                |
| Chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền | 215.753.233.823          | 116.853.115.631               |
| Chi phí liên quan đến khoản vay         | 101.822.946.251          | 467.417.826.617               |
| Chi phí phát hành trái phiếu            | 14.816.052.599           | 25.488.563.513                |
| Chi phí tài chính khác                  | 12.519.036.907           | 5.673.486.627                 |
|                                         | <u>1.293.610.278.483</u> | <u>1.468.688.150.720</u>      |

## 35 CHI PHÍ BÁN HÀNG

|                                  | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                        |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                  | 30/09/2020               | 30/09/2019             |
|                                  | VND                      | VND                    |
| Chi phí nhân viên                | 8.655.478.363            | 19.964.214.356         |
| Chi phí nguyên vật liệu, bao bì  | 5.100.000                | 7.950.000              |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng         | -                        | 16.629.896             |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.807.219.642            | 2.717.641.820          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 72.028.546.832           | 110.491.462.880        |
| Chi phí bằng tiền khác           | 11.315.679.625           | 75.317.374.343         |
|                                  | <u>93.812.024.462</u>    | <u>208.515.273.295</u> |

## 36 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                             | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                               |
|---------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
|                                             | 30/09/2020               | 30/09/2019<br>(Trình bày lại) |
|                                             | VND                      | VND                           |
| Chi phí nhân viên quản lý                   | 21.605.449.385           | 47.671.263.765                |
| Chi phí vật liệu quản lý                    | 446.309.261              | 994.254.721                   |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                   | 9.193.358.484            | 2.136.066.859                 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định            | 6.706.894.300            | 9.490.652.764                 |
| Thuế, phí và lệ phí                         | 2.744.199.806            | 3.867.225.524                 |
| Chi phí dự phòng                            | 215.424.183              | 1.793.500.167                 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                   | 143.392.084.161          | 111.862.563.562               |
| Chi phí bằng tiền khác                      | 62.710.111.309           | 66.981.075.350                |
| Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 17) | 631.475.532.980          | 612.493.999.443               |
|                                             | <u>878.489.363.869</u>   | <u>857.290.602.155</u>        |

## 37 THU NHẬP KHÁC

|                                             | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                               |
|---------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
|                                             | 30/09/2020               | 30/09/2019<br>(Trình bày lại) |
|                                             | VND                      | VND                           |
| Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng              | 17.473.079.314           | 70.765.571.994                |
| Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ | 3.965.349.847            | 143.627.727                   |
| Lãi do thanh lý tài sản cố định             | 383.887.271              | 1.090.909                     |
| Lãi từ giao dịch mua rẻ                     | 239.549.558.947          | 1.189.919.776.997             |
| Các khoản thu nhập khác                     | 4.666.277.100            | 3.688.119.731                 |
|                                             | <u>266.038.152.479</u>   | <u>1.264.518.187.358</u>      |

## 38 CHI PHÍ KHÁC

|                                           | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                               |
|-------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
|                                           | 30/09/2020               | 30/09/2019<br>(Trình bày lại) |
|                                           | VND                      | VND                           |
| Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng | 382.672.788.165          | 93.286.166.399                |
| Lỗ do thanh lý tài sản cố định            | 491.898.069              | 3.189.421.674                 |
| Các khoản chi phí khác                    | 197.757.656.855          | 6.810.692.019                 |
|                                           | <u>580.922.343.089</u>   | <u>103.286.280.092</u>        |

**39 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP****(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

|                                                   | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2020<br><br>VND | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2019<br>(Trình bày lại)<br>VND |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                    | 76.536.421.869                                       | 69.958.310.238                                                      |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                   | (6.255.537.958.898)                                  | (2.298.846.949.689)                                                 |
| Số dư đầu kỳ                                      | (6.179.001.537.029)                                  | (2.228.888.639.451)                                                 |
| Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | (379.303.977.288)                                    | (214.550.341.777)                                                   |
| Phát sinh do thoái vốn công ty con                | 405.766.844.829                                      | -                                                                   |
| Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong kỳ (*)     | (3.178.970.825.988)                                  | (1.721.092.044.563)                                                 |
| Số dư cuối kỳ                                     | (9.331.509.495.476)                                  | (4.164.531.025.791)                                                 |
| Trong đó:                                         |                                                      |                                                                     |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                    | 86.202.725.764                                       | 61.558.359.498                                                      |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                   | (9.417.712.221.240)                                  | (4.226.089.385.289)                                                 |

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 2020 là 20% (2019: 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.

(\*) Đây là thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ hợp nhất kinh doanh trong kỳ.

**39 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)****(b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

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:

|                                                                                                          | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                          | 30/09/2020               | 30/09/2019<br>(Trình bày lại) |
|                                                                                                          | VND                      | VND                           |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                             | 3.849.364.069.318        | 1.891.216.656.939             |
| Thuế tính ở thuế suất 20%                                                                                | 769.872.813.864          | 378.243.331.388               |
| Điều chỉnh:                                                                                              |                          |                               |
| Lợi thế thương mại phân bổ                                                                               | 126.295.106.596          | 122.498.799.889               |
| Chi phí không được khấu trừ                                                                              | 6.402.470.018            | 9.230.977.133                 |
| Sử dụng lỗ tính thuế                                                                                     | (233.585.925.318)        | (8.710.798.375)               |
| Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại                                                                | 337.987.936.551          | 540.001.959.134               |
| Lãi từ phí mua từng lần được đánh giá lại tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con                  | (445.959.990.595)        | -                             |
| Hoàn nhập thuế hoãn lại đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn trước đây       | (68.048.866.170)         | -                             |
| Thuế hoãn lại từ việc ghi nhận giá trị khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trên báo cáo hợp nhất | 48.493.386.878           | -                             |
| Lãi từ mua công ty con trong kỳ                                                                          | (47.909.911.789)         | (237.983.955.399)             |
| Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con.                                          | 64.666.011.686           | -                             |
| Phần lỗ trong công ty liên kết                                                                           | 1.008.952.838            | 1.870.511.452                 |
| Thuế TNDN được miễn, giảm                                                                                | (8.173.753.221)          | -                             |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước                                                           | 676.609.165              | 1.198.574.055                 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)                                                                   | 551.724.840.503          | 806.349.399.277               |
| 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                                                                   | 172.420.863.215          | 591.799.057.500               |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại                                                                    | 379.303.977.288          | 214.550.341.777               |
|                                                                                                          | 551.724.840.503          | 806.349.399.277               |

(\*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế có bao gồm loại trừ chi phí tính thuế TNDN theo tính toán của Tập đoàn. Số liệu này chưa qua kiểm tra của cơ quan thuế.

**40 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                                | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                               |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
|                                                | 30/09/2020               | 30/09/2019<br>(Trình bày lại) |
|                                                | VND                      | VND                           |
| Chi phí phát triển bất động sản để bán         | 23.867.306.036.931       | 16.784.458.063.284            |
| Chi phí nhân công                              | 607.849.323.341          | 596.463.601.861               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | 356.632.300.365          | 312.055.628.647               |
| Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại | 736.968.620.466          | 688.454.143.511               |
| Các chi phí khác bằng tiền                     | 86.414.758.485           | 149.320.576.693               |
|                                                | 25.655.171.039.588       | 18.530.752.013.997            |

**41 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**

|                                         | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                   |
|-----------------------------------------|--------------------------|-------------------|
|                                         | 30/09/2020<br>VND        | 30/09/2019<br>VND |
| Mua công ty con bằng các khoản phải trả | -                        | 581.500.000.000   |

**(b) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

|                               | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                   |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
|                               | 30/09/2020<br>VND        | 30/09/2019<br>VND |
| Vay theo khế ước thông thường | 7.054.432.680.993        | 7.493.534.575.864 |
| Phát hành trái phiếu thường   | 14.238.767.847.490       | 2.778.306.727.187 |

**(c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**

|                                               | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                     |
|-----------------------------------------------|--------------------------|---------------------|
|                                               | 30/09/2020<br>VND        | 30/09/2019<br>VND   |
| Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường | (9.731.494.514.421)      | (6.595.051.077.128) |
| Thanh toán tiền trái phiếu phát hành          | (3.176.000.000.000)      | (5.220.000.000.000) |

**42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong kỳ, 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 Bến Thành    |
| Công ty liên kết                 | Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (*)                       |
| Công ty liên kết                 | Công ty TNHH Sài Gòn Gòn                               |
| Công ty liên kết                 | Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (**)                     |
| Công ty liên kết                 | Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN                        |
| Công ty thuộc sở hữu của cổ đông | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ                  |

**(a) Giao dịch với các bên liên quan**

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

|                                                     | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                                      |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
|                                                     | 30/09/2020<br>VND        | 30/09/2019<br>(Trình bày lại)<br>VND |
| <b>i) Mua dịch vụ</b>                               |                          |                                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành | -                        | 39.245.412.438                       |

## 42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

|                                                           | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                               |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
|                                                           | 30/09/2020               | 30/09/2019<br>(Trình bày lại) |
|                                                           | VND                      | VND                           |
| <b>ii) Lãi cho vay</b>                                    |                          |                               |
| Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn    | -                        | 638.698.667                   |
| Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi (*)                          | 4.545.200.879            | 4.528.612.558                 |
| Công ty TNHH Sài Gòn Gòn                                  | 6.090.017.808            | -                             |
|                                                           | <u>10.635.218.687</u>    | <u>5.167.311.225</u>          |
| <b>iii) Chi phí lãi vay</b>                               |                          |                               |
| Công ty TNHH Sài Gòn Gòn                                  | 12.591.589.587           | -                             |
|                                                           | <u>12.591.589.587</u>    | <u>-</u>                      |
| <b>iv) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b> |                          |                               |
| Lương và các quyền lợi gộp khác                           | 12.938.478.486           | 15.971.229.227                |

## (b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan

|                                                                   | 30/09/2020             | 31/12/2019             |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                   | VND                    | VND                    |
| <b>i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)</b>        |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ                             | 30.410.645.644         | 30.410.645.644         |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành               | 4.988.815.626          | 4.988.815.626          |
|                                                                   | <u>35.399.461.270</u>  | <u>35.399.461.270</u>  |
| <b>ii) Các khoản phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8(a))</b> |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi (*)                                  | -                      | 49.629.003.300         |
| Công ty TNHH Sài Gòn Gòn                                          | -                      | 223.000.000.000        |
|                                                                   | <u>-</u>               | <u>272.629.003.300</u> |
| <b>iii) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))</b>   |                        |                        |
| Công ty TNHH Sài Gòn Gòn                                          | 388.560.000.000        | 389.702.493.151        |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành               | 35.694.612.061         | 36.821.810.338         |
| Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn            | 15.000.000.000         | 15.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi (*)                                  | -                      | 12.517.152.804         |
|                                                                   | <u>439.254.612.061</u> | <u>454.041.456.293</u> |



## 42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

|                                                               | 30/09/2020<br>VND      | 31/12/2019<br>VND      |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>iv) Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))</b> |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN                               | 207.330.000.000        | -                      |
| Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (**)                            | 1.000.000.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành           | -                      | 5.682.317.455          |
|                                                               | <u>208.330.000.000</u> | <u>5.682.317.455</u>   |
| <b>v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 18)</b>        |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành           | -                      | 316.457.900            |
|                                                               | <u>-</u>               | <u>316.457.900</u>     |
| <b>vi) Chi phí phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 22)</b>    |                        |                        |
| Công ty TNHH Sài Gòn Gòn                                      | 9.190.110.409          | 1.968.520.822          |
| Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (**)                            | 20.140.031.423         | -                      |
|                                                               | <u>29.330.141.832</u>  | <u>1.968.520.822</u>   |
| <b>vii) Các khoản vay (Thuyết minh 24)</b>                    |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (**)                            | 448.220.346.330        | -                      |
| Công ty TNHH Sài Gòn Gòn                                      | -                      | 384.230.000.000        |
|                                                               | <u>448.220.346.330</u> | <u>384.230.000.000</u> |

(\*) Trong kỳ và đến ngày 30 tháng 9 năm 2020, công ty này trở thành công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Tập đoàn.

(\*\*) Trong kỳ và đến ngày 30 tháng 9 năm 2020, công ty này không còn là công ty con của Tập đoàn và trở thành công ty liên kết của Tập đoàn.

## 43 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

|                | 30/09/2020<br>VND      | 31/12/2019<br>VND      |
|----------------|------------------------|------------------------|
| Dưới 1 năm     | 36.481.844.212         | 70.712.545.970         |
| Từ 1 đến 5 năm | 66.356.547.048         | 127.176.250.710        |
| Trên 5 năm     | 25.657.648.500         | 295.203.538.968        |
|                | <u>128.496.039.760</u> | <u>493.092.335.648</u> |

## 44 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 như sau:

|                        | 30/09/2020<br>VND         | 31/12/2019<br>VND        |
|------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Chi phí xây dựng dự án | <u>10.922.972.456.838</u> | <u>3.521.454.232.828</u> |

**45 BẢO 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.

**46 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Trong kỳ, Tập đoàn đã điều chỉnh lại một số dữ liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019 liên quan đến ảnh hưởng của việc hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng vốn và nghiệp vụ kế toán hợp nhất kinh doanh Sài Gòn Gòn thực hiện trong năm 2017 như đã được trình bày tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019. Chi tiết thông tin trình bày lại như sau:

|                                                      |                                                 | Kỳ kế toán kết thúc ngày      |                |                     |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|----------------|---------------------|
|                                                      |                                                 | 30/09/2019                    | Điều chỉnh lại | 30/09/2019          |
|                                                      |                                                 | (Đã được trình bày trước đây) |                | (Trình bày lại)     |
|                                                      |                                                 | VND                           | VND            | VND                 |
| <b>BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT</b> |                                                 |                               |                |                     |
| 01                                                   | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 9.639.424.623.173             | (216.000.000)  | 9.639.208.623.173   |
| 10                                                   | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 9.550.739.462.327             | (216.000.000)  | 9.550.523.462.327   |
| 11                                                   | Giá vốn hàng bán                                | (6.865.914.694.829)           | 294.511.270    | (6.865.620.183.559) |
| 20                                                   | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 2.684.824.767.498             | 78.511.270     | 2.684.903.278.768   |
| 21                                                   | Doanh thu hoạt động tài chính                   | 589.141.286.101               | (213.231.764)  | 588.928.054.337     |
| 22                                                   | Chi phí tài chính                               | (1.468.102.233.959)           | (585.916.761)  | (1.468.688.150.720) |
| 23                                                   | - Trong đó: Chi phí lãi vay                     | (755.193.842.804)             | (504.483.062)  | (755.698.325.866)   |
| 24                                                   | Phản lãi trong công ty liên kết                 | (9.199.571.986)               | (152.985.276)  | (9.352.557.262)     |
| 26                                                   | Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | (868.987.048.556)             | 11.696.446.401 | (857.290.602.155)   |
| 30                                                   | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         | 719.161.925.803               | 10.822.823.870 | 729.984.749.673     |
| 31                                                   | Thu nhập khác                                   | 1.264.732.458.758             | (214.271.400)  | 1.264.518.187.358   |
| 32                                                   | Chi phí khác                                    | (103.350.380.092)             | 64.100.000     | (103.286.280.092)   |
| 40                                                   | Lợi nhuận khác                                  | 1.161.382.078.666             | (150.171.400)  | 1.161.231.907.266   |
| 50                                                   | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế               | 1.880.544.004.469             | 10.672.652.470 | 1.891.216.656.939   |
| 51                                                   | Chi phí thuế TNDN hiện hành                     | (591.872.111.693)             | 73.054.193     | (591.799.057.500)   |
| 52                                                   | Chi phí thuế TNDN hoãn lại                      | (214.667.525.129)             | 117.183.352    | (214.550.341.777)   |
| 60                                                   | Lợi nhuận sau thuế TNDN                         | 1.074.004.367.647             | 10.862.890.015 | 1.084.867.257.662   |
| 61                                                   | Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ               | 1.106.922.734.410             | 10.862.037.812 | 1.117.784.772.222   |
| 62                                                   | Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát  | (32.918.366.763)              | 852.203        | (32.917.514.560)    |
| 70                                                   | Lãi cơ bản trên cổ phiếu                        | 1.148                         | 11             | 1.159               |
| 71                                                   | Lãi suy giảm trên cổ phiếu                      | 1.148                         | 11             | 1.159               |

## 46 SỐ LIỆU SO SÁNH (tiếp theo)

Chi tiết ảnh hưởng của các điều chỉnh như sau (tiếp theo):

|                                            |                                                              | Kỳ kế toán kết thúc ngày      |                   |                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------|
|                                            |                                                              | 30/09/2019                    | Điều chỉnh lại    | 30/09/2019           |
|                                            |                                                              | (Đã được trình bày trước đây) |                   | (Trình bày lại)      |
|                                            |                                                              | VND                           | VND               | VND                  |
| <b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT</b> |                                                              |                               |                   |                      |
| 01                                         | Lợi nhuận trước thuế                                         | 1.880.544.004.469             | 10.672.652.470    | 1.891.216.656.939    |
| Điều chỉnh cho các khoản:                  |                                                              |                               |                   |                      |
| 02                                         | Khấu hao tài sản cố định, bất động sản                       |                               |                   |                      |
|                                            | đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại                         | (485.682.130.430)             | (11.177.776.583)  | (496.859.907.013)    |
| 05                                         | Lãi từ hoạt động đầu tư                                      | (565.036.450.296)             | 152.985.276       | (564.883.465.020)    |
| 06                                         | Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu                      | 780.651.516.868               | 535.372.511       | 781.186.889.379      |
| 08                                         | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                            |                               |                   |                      |
|                                            | trước những thay đổi vốn lưu động                            | 1.619.063.970.139             | 183.233.674       | 1.619.247.203.813    |
| 09                                         | Giảm các khoản phải thu                                      | 2.762.962.249.977             | 644.495.442.550   | 3.407.457.692.527    |
| 10                                         | Giảm hàng tồn kho                                            | 3.310.227.165.269             | (13.231.956.735)  | 3.296.995.208.534    |
| 11                                         | Giảm các khoản phải trả                                      | (648.046.575.227)             | (624.395.453.318) | (1.272.442.028.545)  |
| 12                                         | Giảm chi phí trả trước                                       | 115.922.165.538               | (14.613.888)      | 115.907.551.650      |
| 20                                         | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                | 4.330.308.812.596             | 7.036.652.283     | 4.337.345.464.879    |
| 27                                         | Thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 277.894.683.347               | -                 | 277.894.683.347      |
| 30                                         | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                    | (10.814.920.500.934)          | -                 | (10.814.920.500.934) |
| 50                                         | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                               | (8.026.062.962.415)           | 7.036.652.283     | (8.019.026.310.132)  |
| 60                                         | Tiền và tương đương tiền đầu năm                             | 12.326.942.295.680            | (11.771.532.069)  | 12.315.170.763.611   |
| 70                                         | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ/năm                         | 4.300.966.912.717             | (4.734.879.786)   | 4.296.232.032.931    |

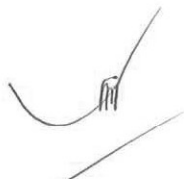
**47 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm kỳ kế toán thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020 cho đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 30 tháng 10 năm 2020.



Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 10 năm 2020