

Số: 172/2018-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 30 tháng 04 năm 2018

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên

LNST hợp nhất so với cùng kỳ năm trước

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. Mã chứng khoán: NVL
3. Địa chỉ trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP. HCM
4. Điện thoại: (08) 3 521 0553 Fax: (08) 377 52 999

Căn cứ theo khoản 4, điều 11, chương III của Thông tư 155/2015/TT-BTC ban hành ngày 06/10/2015 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2016 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Tập đoàn Novaland”) xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất của quý 1 năm 2018 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

ĐVT: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Quý 1 năm 2018	Quý 1 năm 2017	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	128.403.384.507	408.501.207.609	(280.097.823.102)	(68,6%)

Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất của Tập đoàn Novaland quý 1 năm 2018 giảm 68,6% so với cùng kỳ năm 2017 chủ yếu là do: chi phí lãi vay tăng và không có phát sinh khoản doanh thu tài chính từ đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn của công ty con mới như cùng kỳ năm trước.

Bằng công văn này Tập đoàn Novaland kính giải trình lên HOSE và UBCKNN việc giảm lợi nhuận sau thuế trong BCTC hợp nhất quý 1 năm 2018 này.

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA



BÙI THÀNH NHƠN

LM

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ I NĂM 2018**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO KỶ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2018**

NỘI DUNG	TRANG
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

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 44 ngày 20 tháng 4 năm 2018.	
Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Bùi Xuân Huy Bà Hoàng Thu Châu Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy Ông Phan Thành Huy	Chủ tịch Thành viên Thành viên Thành viên Thành viên (cho đến ngày 30/01/2018)
Ban Kiểm toán nội bộ	Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy Bà Nguyễn Thị Minh Thanh Bà Võ Thị Thu Vân Ông David Proctor	Trưởng ban Thành viên Thành viên Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Bùi Xuân Huy Bà Hoàng Thu Châu	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Bùi Xuân Huy Bà Lương Thị Thu Hương	Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tổng Giám đốc Giám đốc Pháp lý Đầu tư
Trụ sở chính	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Văn phòng giao dịch	65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	

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

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc 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 giữa niên độ đính kèm từ trang 3 đến trang 62. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, 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.



Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 30 tháng 4 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		42.158.468.449.390	41.165.965.853.502
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	5.765.709.949.403	6.650.160.994.741
111	Tiền		838.438.191.471	1.198.110.884.846
112	Các khoản tương đương tiền		4.927.271.757.932	5.452.050.109.895
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		114.334.482.780	512.509.850.676
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	114.334.482.780	512.509.850.676
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		6.695.148.901.795	5.998.164.901.016
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	515.901.806.816	390.715.866.371
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.864.740.850.742	1.771.344.474.280
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	672.420.206.171	625.605.206.171
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	3.642.086.038.066	3.210.499.354.194
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	-	-
140	Hàng tồn kho	11(a)	28.598.522.641.785	27.128.796.867.411
141	Hàng tồn kho		28.605.711.851.139	27.136.318.547.663
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.189.209.354)	(7.521.680.252)
150	Tài sản ngắn hạn khác		984.752.473.627	876.333.239.658
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12(a)	130.588.041.088	104.024.633.186
152	Thuế GTGT được khấu trừ	20(a)	697.432.531.137	649.739.747.874
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20(a)	156.731.901.402	122.568.858.598

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 62 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		8.460.711.456.069	8.300.996.138.739
210	Các khoản phải thu dài hạn		483.148.084.885	654.401.516.832
212	Trả trước cho người bán dài hạn		953.750.090	953.750.090
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	274.644.400.000	449.644.400.000
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	207.549.934.795	203.803.366.742
220	Tài sản cố định		371.656.058.859	326.609.439.362
221	Tài sản cố định hữu hình	13	327.690.682.364	281.845.599.120
222	Nguyên giá		460.872.666.115	411.168.923.089
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(133.181.983.751)	(129.323.323.969)
227	Tài sản cố định vô hình	14	43.965.376.495	44.763.840.242
228	Nguyên giá		50.552.205.444	50.544.832.543
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.586.828.949)	(5.780.992.301)
230	Bất động sản đầu tư	15	2.950.297.582.481	2.944.616.534.199
231	Nguyên giá		3.071.770.027.507	3.055.632.258.276
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(121.472.445.026)	(111.015.724.077)
240	Tài sản dở dang dài hạn		305.781.312.541	361.032.817.716
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11(b)	224.136.375.352	224.136.375.352
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	81.644.937.189	136.896.442.364
250	Đầu tư tài chính dài hạn	5(b)	1.409.552.304.213	1.042.972.935.246
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.409.552.304.213	1.042.972.935.246
260	Tài sản dài hạn khác		2.940.276.113.090	2.971.362.895.384
261	Chi phí trả trước dài hạn	12(b)	441.688.200.265	449.352.171.677
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	39(a)	120.633.347.874	115.783.534.333
269	Lợi thế thương mại	17	2.377.954.564.951	2.406.227.189.374
270	TỔNG TÀI SẢN		50.619.179.905.459	49.466.961.992.241

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 62 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		37.147.829.575.711	36.210.571.488.821
310	Nợ ngắn hạn		24.824.107.783.872	22.658.196.187.952
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	1.789.089.096.599	2.648.333.517.795
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	10.401.233.427.481	8.848.256.383.261
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20(b)	301.945.943.085	588.662.021.432
314	Phải trả người lao động	21	43.215.873.681	114.949.661.694
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22	1.084.808.030.871	1.382.586.375.115
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		806.558.156	1.974.280.808
319	Phải trả ngắn hạn khác	23(a)	1.673.328.880.766	1.318.999.855.808
320	Vay ngắn hạn	24(a)	9.524.124.861.840	7.748.878.980.646
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.555.111.393	5.555.111.393
330	Nợ dài hạn		12.323.721.791.839	13.552.375.300.869
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		27.482.854.664	27.481.411.249
337	Phải trả dài hạn khác	23(b)	1.300.993.391.075	1.664.029.225.075
338	Vay dài hạn	24(b)	9.208.042.704.012	10.200.873.745.673
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	39(a)	1.787.202.842.088	1.659.990.918.872
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		13.471.350.329.748	13.256.390.503.420
410	Vốn chủ sở hữu		13.471.350.329.748	13.256.390.503.420
411	Vốn góp của chủ sở hữu	25, 26	8.617.859.280.000	6.496.587.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		8.549.559.280.000	6.428.287.880.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		68.300.000.000	68.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	26	1.183.659.125.400	3.206.830.905.400
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26	3.002.392.874.296	2.907.218.106.652
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.907.218.106.652	927.684.830.514
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		95.174.767.644	1.979.533.276.138
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	667.439.050.052	645.753.611.368
440	TỔNG NGUỒN VỐN		50.619.179.905.459	49.466.961.992.241


Nguyễn Ngọc Băng
Người lập

Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởngBùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 30 tháng 4 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 62 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2018 VND	Quý 1 năm 2017 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
				31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.924.263.322.822	1.931.332.409.706	1.924.263.322.822	1.931.332.409.706
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(17.216.363.501)	(21.445.972.157)	(17.216.363.501)	(21.445.972.157)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.907.046.959.321	1.909.886.437.549	1.907.046.959.321	1.909.886.437.549
11	Giá vốn hàng bán	(1.356.333.538.150)	(1.451.352.518.821)	(1.356.333.538.150)	(1.451.352.518.821)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	550.713.421.171	458.533.918.728	550.713.421.171	458.533.918.728
21	Doanh thu hoạt động tài chính	126.312.762.436	464.513.301.660	126.312.762.436	464.513.301.660
22	Chi phí tài chính	(477.969.598.589)	(240.511.026.776)	(477.969.598.589)	(240.511.026.776)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(388.141.861.952)	(201.824.840.222)	(388.141.861.952)	(201.824.840.222)
24	Phần lãi trong công ty liên kết	235.579.368.967	135.634.596	235.579.368.967	135.634.596
25	Chi phí bán hàng	(61.545.696.343)	(35.832.425.204)	(61.545.696.343)	(35.832.425.204)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(138.752.220.180)	(83.929.949.244)	(138.752.220.180)	(83.929.949.244)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	234.338.037.462	562.909.453.760	234.338.037.462	562.909.453.760
31	Thu nhập khác	4.048.989.304	5.718.684.643	4.048.989.304	5.718.684.643
32	Chi phí khác	(8.390.122.815)	(16.258.642.413)	(8.390.122.815)	(16.258.642.413)
40	Lợi nhuận khác	(4.341.133.511)	(10.539.957.770)	(4.341.133.511)	(10.539.957.770)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	229.996.903.951	552.369.495.990	229.996.903.951	552.369.495.990
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(133.514.104.837)	(134.278.200.777)	(133.514.104.837)	(134.278.200.777)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31.920.585.393	(9.590.087.604)	31.920.585.393	(9.590.087.604)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	128.403.384.507	408.501.207.609	128.403.384.507	408.501.207.609

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 62 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2018 VND	Quý 1 năm 2017 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
				31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
	<i>Phân bổ cho:</i>				
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	125.869.663.324	403.361.147.948	125.869.663.324	403.361.147.948
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	2.533.721.183	5.150.059.661	2.533.721.183	5.150.059.661
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28(a)	179	653	179
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28(b)	179	653	653



Nguyễn Ngọc Băng
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 30 tháng 4 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 62 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	
		31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	229.996.903.951	552.369.495.990
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	91.515.944.144	79.895.925.443
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng	(332.470.898)	(10.202.519.336)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	17.217.415.966	137.843.347
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(312.817.231.738)	(425.163.353.716)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	396.331.820.291	217.775.655.487
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	421.912.381.715	414.813.047.215
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(245.939.323.914)	137.317.096.333
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(178.869.739.566)	12.029.193.644
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(139.157.198.563)	194.922.044.158
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(18.575.066.199)	43.205.471.781
14	Tiền lãi vay đã trả	(421.429.882.402)	(173.938.442.134)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(245.873.729.761)	(50.809.519.581)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	-	(425.939.394)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(827.932.558.690)	577.112.952.022
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(3.424.339.272)	(21.877.473.685)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn	264.545.455	287.948.296
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(36.193.351.186)	(388.489.021.075)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	662.353.719.082	644.150.000.000
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(1.382.624.918.430)	(934.888.079.760)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	14.880.614.018
27	Thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	132.024.312.352	82.178.072.537
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(627.600.031.999)	(603.757.939.669)

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 62 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		
		31/03/2018 VND	31/03/2017 VND	
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	98.209.620.000	-	
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	4.404.458.256.047	3.759.695.480.566	
34	Chi trả nợ gốc vay	(3.927.073.374.853)	(3.860.672.752.341)	
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(4.620.091.000)	(10.000.000)	
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	570.974.410.194	(100.987.271.775)	
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(884.558.180.495)	(127.632.259.422)	
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	6.650.160.994.741	3.336.969.432.791
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		107.135.157	9.055.274
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	5.765.709.949.403	3.209.346.228.643

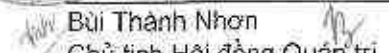


Nguyễn Ngọc Băng
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng




Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 30 tháng 4 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 62 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO KỶ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2018**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 44 ngày 20 tháng 4 năm 2018. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký 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 31 tháng 3 năm 2018, Tập đoàn có 1.472 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.581 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Tập đoàn có 42 công ty con và 5 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 40 công ty con và 3 công ty liên kết) như sau:

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/03/2018		31/12/2017	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con							
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	91,76	91,76	91,76	91,76
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,99	99,99
3	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
4	Công ty TNHH Một Thành Viên Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
5	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
6	Công ty Cổ phần Phát triển nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,00	98,00	98,00	98,00
7	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,81	99,81	99,81
9	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,72	99,72	99,11	99,12
10	Công ty TNHH Nova Sagel	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	73,99	74,00
11	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
12	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
13	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thành Niên Vũng Tàu	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	65,00	65,00	65,00	65,00
14	Công ty Cổ Phần Nova Richstar	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,97	99,99	99,98	99,99
15	Công ty Cổ phần Nova Nippon	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
16	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	99,99	99,99
17	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	82,71	92,71	83,17	83,17
18	Công ty TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
19	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Mỹ Đình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
20	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	99,99	100,00
21	Công ty TNHH Nova An Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
22	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
23	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tương Minh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99

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

Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/03/2018		31/12/2017	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)						
24	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	TP Hồ Chí Minh	98,96	98,97	98,96	98,97
25	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP Hồ Chí Minh	99,89	99,90	99,89	99,90
26	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	99,77	99,77	99,77	99,77
27	Công ty Cổ Phần Nova Princess Residence	TP Hồ Chí Minh	99,90	99,90	99,90	99,90
28	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	TP Hồ Chí Minh	99,96	99,97	99,96	99,97
29	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	98,60	98,60	98,60	98,60
30	Công ty TNHH Mega Tile	TP Hồ Chí Minh	98,59	99,99	98,59	99,99
31	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP Hồ Chí Minh	99,99	99,99	99,99	99,99
32	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	TP Hồ Chí Minh	83,12	83,45	83,45	83,45
33	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	TP Hồ Chí Minh	99,99	99,99	99,99	99,99
34	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	TP Hồ Chí Minh	99,72	100,00	99,12	100,00
35	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP Hồ Chí Minh	99,99	99,99	99,98	99,99
36	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP Hồ Chí Minh	99,97	99,98	99,97	99,98
37	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP Hồ Chí Minh	99,83	99,83	99,83	99,83
38	Công ty TNHH Nova Property Management	TP Hồ Chí Minh	99,99	99,99	99,99	99,99
39	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP Hồ Chí Minh	99,89	99,90	99,89	99,90
40	Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa	TP Hồ Chí Minh	99,81	99,98	99,81	99,98
41	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Asean	TP Hồ Chí Minh	51,00	51,00	-	-
42	Công ty CP Đầu tư BĐS Sabetran Trung Thủy	TP Hồ Chí Minh	99,71	99,99	-	-

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/03/2018		31/12/2017	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
II - Công ty liên kết							
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	33,31	33,31	33,31
2	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
3	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
4	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	23,27	23,27	-	-
5	Công ty Cổ phần 234 Thanh Mỹ Lợi	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,90	49,90	-	-

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và 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").

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

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

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

Công ty con (tiếp theo)

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

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

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

Công ty liên doanh và công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Lợi thế thương mại

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

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

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

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.7 Khoản phải thu khách hàng

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Hàng tồn kho**

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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.

2.9 Đầu tư tài chính**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

(b) Phải thu về cho vay

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

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

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

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

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

2.10 Tài sản cố định

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.10 Tài sản cố định (tiếp theo)***Khấu hao 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 - 52 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

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

2.11 Thuê tài sản

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

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

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

2.12 Bất động sản đầu tư

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

Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 6 - 50 năm

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

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

Thanh lý

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

2.13 Chi phí trả trước

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

2.14 Nợ phải trả

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

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

2.15 Chi phí phải trả

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

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

2.16 Chi phí đi vay

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

2.17 Các khoản vay

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

2.18 Các khoản dự phòng

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

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

2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

2.20 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.21 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

2.22 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu 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.

2.23 Phân chia lợi nhuận thuần

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.24 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán 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.

2.25 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.26 Giá vốn hàng bán

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.27 Chi phí tài chính**

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

2.28 Chi phí bán hàng

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

2.29 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.30 Chia cổ tức

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

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

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

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

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

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

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

2.32 Các bên liên quan

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

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

2.33 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh 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 soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả thiết có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ đang báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH**(a) Mua Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Asean ("Asean")**

Vào ngày 6 tháng 2 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 51,00% lợi ích vốn chủ sở hữu của Asean với tổng giá phí là 51.000.000.000 đồng.

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

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	157.750.536
Các khoản phải thu ngắn hạn	99.882.255.288
Tài sản khác	3.461.700
	100.043.467.524
Nợ phải trả	-
Tài sản thuần	100.043.467.524
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(22.168.437)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(49.021.299.087)
Tổng giá phí	51.000.000.000
Khoản tiền thu được	(157.750.536)
Tiền thuần chi ra	50.842.249.464

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**(b) Mua Công ty CP Đầu tư BĐS Sabetran Trung Thủy ("Sabetran Trung Thủy")**

Vào ngày 6 tháng 2 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,71% lợi ích vốn chủ sở hữu của Sabetran Trung Thủy với tổng giá phí là 759.924.000.000 đồng.

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

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	145.781.544
Các khoản phải thu ngắn hạn	111.342.904.232
Hàng tồn kho	1.229.274.162.366
Tài sản khác	3.678.880.746
	1.344.441.728.888
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	473.426.112.135
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	154.282.695.068
	627.708.807.203
Tài sản thuần	716.732.921.685
Lợi thế thương mại	43.141.142.559
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	49.935.756
Tổng giá phí	759.924.000.000
Khoản tiền thu được	(145.781.544)
Tiền thuần chi ra	759.778.218.456

Lợi thế thương mại trị giá 43.141.142.559 đồng phát sinh từ việc mua lại này phần lớn bao gồm sự hợp nhất và tính kinh tế theo quy mô dự kiến thu được từ việc kết hợp hoạt động của Tập đoàn và Sabetran Trung Thủy.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Tiền mặt	52.866.961.805	1.720.245.875
Tiền gửi ngân hàng	785.571.229.666	1.196.390.638.971
Các khoản tương đương tiền (*)	4.927.271.757.932	5.452.050.109.895
	5.765.709.949.403	6.650.160.994.741

(*) 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 2,3%/năm đến 6,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: từ 2,3%/năm đến 6,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 535.612 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 496.752 triệu đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 850.257 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.350.972 triệu đồng).

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2018			31/12/2017		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	114.334.482.780	-	114.334.482.780	512.509.850.676	-	512.509.850.676

Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu trên ba tháng và thời hạn còn lại không quá mười hai tháng tại các ngân hàng thương mại, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 5,5%/năm đến 8,75%/năm (31 tháng 12 năm 2017: 5,0%/năm đến 9,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, tiền gửi có kỳ hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 5.644 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2017: 11.671 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 2017: không có).

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Hoạt động chính	31/03/2018		31/12/2017	
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City	Kinh doanh bất động sản	981.965.275.620	(*)	972.603.328.661	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	Kinh doanh bất động sản	66.964.268.961	(*)	65.803.452.997	(*)
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông	4.108.182.802	(*)	4.566.153.588	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình (**)	Kinh doanh bất động sản	355.514.576.830		-	
Công ty Cổ phần 234 Thành Mỹ Lợi (***)	Kinh doanh bất động sản	1.000.000.000		-	
		<u>1.409.552.304.213</u>		<u>1.042.972.935.246</u>	

(*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn chưa thể xác định về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn không niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

(***) Theo Quyết định số 15/2018-QĐ.HĐQT-NV.LG ngày 8 tháng 2 năm 2018, Tập đoàn sẽ góp vốn thành lập Công ty 234 Thành Mỹ Lợi với số tiền là 99.800.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 49,9%. Công ty Cổ phần 234 Thành Mỹ Lợi được thành lập vào ngày 9 tháng 2 năm 2018 và vốn sẽ được góp trong vòng 90 ngày từ ngày thành lập. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Tập đoàn đã góp số vốn 1.000.000.000 đồng.

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2018 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 VND
Số dư đầu kỳ	1.042.972.935.246	371.670.632.914
Đầu tư thêm trong kỳ	131.000.000.000	1.315.207.564.660
Lãi từ các công ty liên kết	235.579.368.967	12.079.426.593
Chuyển từ công ty liên kết sang công ty con	-	(643.454.353.318)
Cổ tức nhận được	-	(2.400.000.000)
Thanh lý đầu tư	-	(10.130.335.603)
Số dư cuối kỳ	<u>1.409.552.304.213</u>	<u>1.042.972.935.246</u>

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản		
Bên thứ ba (*)	427.987.480.819	308.351.265.168
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	40.183.233.814	40.183.233.814
Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác		
Bên thứ ba (*)	47.731.092.183	42.181.367.389
	<u>515.901.806.816</u>	<u>390.715.866.371</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm trên 10% trong tổng khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Bên liên quan	-	-
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Kinh Doanh Quốc tế Silver Field	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	320.189.629.546	320.189.629.546
Công ty TNHH Imperia An Phú (Tên cũ: Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Kiên Á)	200.000.000.000	200.000.000.000
Các công ty khác	844.551.221.196	751.154.844.734
	<u>1.864.740.850.742</u>	<u>1.771.344.474.280</u>

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có khoản trả trước cho người bán nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY

(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	43.420.000.000	43.420.000.000
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Bất động sản Thịnh Vương (Thuyết minh 8(b))	326.015.000.000	350.000.000.000
Khác (*)	302.985.206.171	232.185.206.171
	<u>672.420.206.171</u>	<u>625.605.206.171</u>

(*) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 5,0%/năm đến 13,0%/năm (31 tháng 12 năm 2017: từ 5,0%/năm đến 10,9%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản cho vay này là từ 5 tháng đến 12 tháng.

(b) Phải thu về cho vay dài hạn

Đây là khoản cho vay dài hạn Công ty TNHH Bất động sản Thịnh Vương không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất 10,7%/năm, thời gian đáo hạn 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9 PHẢI THU KHÁC

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2018		31/12/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (*)	1.831.712.600.000	-	1.831.712.600.000	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư (**)	408.859.387.268	-	406.589.287.268	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư	365.226.001.957	-	360.154.008.671	-
Tạm ứng cho các dự án	351.774.710.964	-	351.489.334.396	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án	106.874.918.392	-	106.874.918.392	-
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (***)	434.000.000.000	-	49.000.000.000	-
Phải thu khác	143.638.419.485	-	104.679.205.467	-
	<u>3.642.086.038.066</u>		<u>3.210.499.354.194</u>	

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**(a) Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)**

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

	31/03/2018		31/12/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	3.577.167.398.024	-	3.146.763.909.150	-
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	<u>64.918.640.042</u>	-	<u>63.735.445.044</u>	-

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

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

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

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/03/2018		31/12/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc, ký quỹ dự án (*)	187.716.199.540	-	186.484.661.758	-
Phải thu khác	19.833.735.255	-	17.318.704.984	-
	<u>207.549.934.795</u>	-	<u>203.803.366.742</u>	-

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

	31/03/2018		31/12/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	201.882.395.740	-	202.404.590.742	-
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	<u>5.667.539.055</u>	-	<u>1.398.776.000</u>	-

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, 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.

10 NỢ XẤU

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có khoản phải thu nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

11 HÀNG TỒN KHO**(a) Hàng tồn kho**

	31/03/2018		31/12/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản đang xây dựng (i)	27.060.514.199.307	-	24.446.674.606.321	-
Bất động sản đã xây dựng hoàn thành (ii)	1.307.732.881.327	(3.276.069.352)	2.449.747.339.621	(3.276.069.352)
Hàng hóa bất động sản	225.867.814.291	(3.913.140.002)	226.949.654.864	(4.245.610.900)
Công cụ, dụng cụ	11.596.956.214	-	12.946.946.857	-
	<u>28.605.711.851.139</u>	<u>(7.189.209.354)</u>	<u>27.136.318.547.663</u>	<u>(7.521.680.252)</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.189.209.354)		(7.521.680.252)
	<u>28.598.522.641.785</u>		<u>27.128.796.867.411</u>	

11 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2018 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 VND
Số dư đầu kỳ	(7.521.680.252)	(5.395.666.184)
Tăng dự phòng	-	(4.846.915.964)
Hoàn nhập dự phòng	332.470.898	2.720.901.896
Số dư cuối kỳ	<u>(7.189.209.354)</u>	<u>(7.521.680.252)</u>

(i) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án.

(ii) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 7.724.834 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 7.406.736 triệu đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 là 75.062 triệu đồng (kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017: 60.775 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 do thay đổi mục đích công năng.

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

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Công cụ dụng cụ	746.227.497	1.072.191.258
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	129.841.813.591	102.952.441.928
	<u>130.588.041.088</u>	<u>104.024.633.186</u>

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	275.772.901.733	274.296.639.404
Chi phí trả trước thuê bãi giữ xe	116.317.309.090	116.901.818.182
Chi phí đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng	43.195.912.252	41.932.114.168
Chi phí lãi trái phiếu phát hành	221.501.967	8.296.729.396
Công cụ dụng cụ	6.180.575.223	7.924.870.527
	<u>441.688.200.265</u>	<u>449.352.171.677</u>

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2018 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 VND
Số dư đầu kỳ	449.352.171.677	288.077.446.389
Tăng do mua sắm	27.585.957.187	308.946.758.502
Chuyển từ XD/CB dở dang	-	27.130.420.628
Tăng do mua công ty con	-	117.203.900.546
Phân bổ trong kỳ	(35.249.928.599)	(235.203.626.186)
Giảm do bán công ty con	-	(56.802.728.202)
Số dư cuối kỳ	<u>441.688.200.265</u>	<u>449.352.171.677</u>

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2018	250.390.283.446	18.246.571.203	114.021.819.387	28.168.639.962	341.609.091	411.168.923.089
Phân loại lại	(616.000.000)	(3.121.058.101)	-	3.737.058.101	-	-
Mua trong kỳ	-	-	73.132.727	-	-	73.132.727
Chuyển từ XDCB dở dang	-	-	60.984.893.236	-	-	60.984.893.236
Thanh lý, nhượng bán	(10.512.608.329)	(388.459.207)	(445.842.500)	(7.372.901)	-	(11.354.282.937)
Tại ngày 31/03/2018	<u>239.261.675.117</u>	<u>14.737.053.895</u>	<u>174.634.002.850</u>	<u>31.898.325.162</u>	<u>341.609.091</u>	<u>460.872.666.115</u>
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 01/01/2018	(87.133.387.788)	(9.724.288.173)	(20.731.612.447)	(11.453.533.054)	(280.502.507)	(129.323.323.969)
Phân loại lại	616.000.000	(616.000.000)	-	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	(2.962.652.201)	(412.145.512)	(3.871.957.273)	(1.496.264.463)	(13.246.969)	(8.756.266.418)
Thanh lý, nhượng bán	4.063.304.929	388.459.207	445.842.500	-	-	4.897.606.636
Tại ngày 31/03/2018	<u>(85.416.735.060)</u>	<u>(10.363.974.478)</u>	<u>(24.157.727.220)</u>	<u>(12.949.797.517)</u>	<u>(293.749.476)</u>	<u>(133.181.983.751)</u>
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2018	163.256.895.658	8.522.283.030	93.290.206.940	16.715.106.908	61.106.584	281.845.599.120
Tại ngày 31/03/2018	<u>153.844.940.057</u>	<u>4.373.079.417</u>	<u>150.476.275.630</u>	<u>18.948.527.645</u>	<u>47.859.615</u>	<u>327.690.682.364</u>

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 18.991 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 17.343 triệu đồng).

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

14 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	34.880.498.260	30.000.000	15.634.334.283	50.544.832.543
Mua trong kỳ	-	-	7.372.901	7.372.901
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018	<u>34.880.498.260</u>	<u>30.000.000</u>	<u>15.641.707.184</u>	<u>50.552.205.444</u>
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	-	(30.000.000)	(5.750.992.301)	(5.780.992.301)
Khấu hao trong kỳ	-	-	(805.836.648)	(805.836.648)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018	<u>-</u>	<u>(30.000.000)</u>	<u>(6.556.828.949)</u>	<u>(6.586.828.949)</u>
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	34.880.498.260	-	9.883.341.982	44.763.840.242
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018	<u>34.880.498.260</u>	<u>-</u>	<u>9.084.878.235</u>	<u>43.965.376.495</u>

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 2.693 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 351 triệu đồng).

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

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	1.088.015.804.724	1.967.616.453.552	3.055.632.258.276
Mua trong kỳ	-	5.768.940.836	5.768.940.836
Chuyển từ hàng tồn kho	-	14.339.115.304	14.339.115.304
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.970.286.909)	(3.970.286.909)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018	<u>1.088.015.804.724</u>	<u>1.983.754.222.783</u>	<u>3.071.770.027.507</u>
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	-	(111.015.724.077)	(111.015.724.077)
Khấu hao trong kỳ	-	(10.562.242.533)	(10.562.242.533)
Thanh lý, nhượng bán	-	105.521.584	105.521.584
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018	-	<u>(121.472.445.026)</u>	<u>(121.472.445.026)</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	<u>1.088.015.804.724</u>	<u>1.856.600.729.475</u>	<u>2.944.616.534.199</u>
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018	<u>1.088.015.804.724</u>	<u>1.862.281.777.757</u>	<u>2.950.297.582.481</u>

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 giá trị bất động sản đầu tư được thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng của Tập đoàn là 2.194.196 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.271.830 triệu đồng).

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Mua sắm tài sản	28.522.073.344	89.582.304.871
Cải tạo văn phòng	22.638.484.218	20.731.302.400
Thi công nhà mẫu	20.223.429.150	20.211.429.150
Khác	10.260.950.477	6.371.405.943
	<u>81.644.937.189</u>	<u>136.896.442.364</u>

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

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2018 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 VND
Số dư đầu kỳ	136.896.442.364	51.379.788.428
Tăng trong kỳ	6.047.758.352	176.621.475.784
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(60.984.893.236)	(38.303.709.498)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	-	(3.057.100.000)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(1.380.309.663)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(27.130.420.628)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(314.370.291)	(3.835.466.021)
Giảm khác	-	(17.397.816.038)
Số dư cuối kỳ	<u>81.644.937.189</u>	<u>136.896.442.364</u>

17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2018 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 VND
Số đầu kỳ	2.406.227.189.374	2.217.606.029.051
Tăng trong kỳ (*)	43.141.142.559	649.355.733.731
Giảm trong kỳ do bán công ty con	-	(54.862.071.860)
Giảm trong kỳ do sáp nhập công ty con	-	(146.640.884.246)
Phân bổ trong kỳ	(71.413.766.982)	(259.231.617.302)
Số cuối kỳ	<u>2.377.954.564.951</u>	<u>2.406.227.189.374</u>

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

	Lợi thế thương mại VND	Thời gian phân bổ Năm
Công ty CP Đầu tư BĐS Sabetran Trung Thủy	<u>43.141.142.559</u>	10

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

18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Henry Enterprise Group	619,680,395,588	619,680,395,588
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	181,200,355,349	493,562,576,250
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova	130,802,038,567	336,914,898,682
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	94,927,153,896	95,465,765,373
Khác (*)	762,180,259,771	1,102,709,881,902
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	298,893,428	-
	<u>1,789,089,096,599</u>	<u>2,648,333,517,795</u>

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

(*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư này.

19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng 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 bán giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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**

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	697,432,531,137	649,739,747,874
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	89,241,699,433	60,797,415,213
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	61,710,135,201	61,710,697,557
Khác	5,780,066,768	60,745,828
	<u>854,164,432,539</u>	<u>772,308,606,472</u>

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

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	122,814,224,581	207,324,266,996
Thuế GTGT hàng bán nội địa	174,895,159,096	120,814,880,491
Thuế thu nhập cá nhân	1,005,070,665	12,962,075,302
Tiền sử dụng đất	-	242,500,000,000
Khác	3,231,488,743	5,060,798,643
	<u>301,945,943,085</u>	<u>588,662,021,432</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 01.01.2018 VND	Số phát sinh trong kỳ VND	Cán trừ trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Tại ngày 31.03.2018 VND
(a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	(649,739,747,874)	(147,663,856,020)	100,105,873,751	(134,800,994)	(697,432,531,137)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	(60,797,415,213)	(388,501,793)	10,484,125,353	(38,539,907,780)	(89,241,699,433)
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	(61,710,697,557)	865,077,650	(864,515,294)	-	(61,710,135,201)
Khác	(60,745,828)	(870,462,690)	33,209,879	(4,882,068,129)	(5,780,066,768)
Cộng	(772,308,606,472)	(148,057,742,853)	109,758,693,689	(43,556,776,903)	(854,164,432,539)
(b) Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	207,324,266,996	132,443,389,625	(9,619,610,059)	(207,333,821,981)	122,814,224,581
Thuế GTGT hàng bán nội địa	120,814,880,491	303,715,217,481	(100,105,873,751)	(149,529,065,125)	174,895,159,096
Thuế thu nhập cá nhân	12,962,075,302	34,574,817,621	(31,109,879)	(46,500,712,379)	1,005,070,665
Tiền sử dụng đất	242,500,000,000	27,394,560	-	(242,527,394,560)	-
Khác	5,060,798,643	8,667,034,069	(2,100,000)	(10,494,243,969)	3,231,488,743
Cộng	588,662,021,432	479,427,853,356	(109,758,693,689)	(656,385,238,014)	301,945,943,085

21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Tiền lương	677.977.253	1.449.930.286
Tiền lương, tháng 13, thưởng	42.537.896.428	113.499.731.408
	<u>43.215.873.681</u>	<u>114.949.661.694</u>

22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Chi phí xây dựng	337.786.174.175	552.464.269.227
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	558.022.190.440	522.156.467.006
Chi phí khác	188.999.666.256	307.965.638.882
	<u>1.084.808.030.871</u>	<u>1.382.586.375.115</u>

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

Bên thứ ba	1.084.808.030.871	1.382.461.474.765
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	-	124.900.350
	<u>1.084.808.030.871</u>	<u>1.382.586.375.115</u>

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

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh 23(b)(*))	970.293.400.000	735.820.000.000
Quỹ bảo trì (i)	385.153.482.856	358.058.792.927
Đặt cọc mua căn hộ, lô thương mại	18.550.950.331	11.200.981.253
Phải trả khác	299.331.047.579	213.920.081.628
	<u>1.673.328.880.766</u>	<u>1.318.999.855.808</u>

(i) Quỹ bảo trì phải trả thể hiện số tiền 2% tổng giá trị Hợp đồng thuê 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

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Hợp tác đầu tư (*)	1.297.265.000.000	1.660.275.400.000
- Bên thứ ba	1.297.265.000.000	1.660.275.400.000
- Bên liên quan	-	-
Phải trả khác	3.728.391.075	3.753.825.075
	<u>1.300.993.391.075</u>	<u>1.664.029.225.075</u>

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

24 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 01.01.2018 VND	Tăng VND	Giảm VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31.03.2018 VND
(a) Vay ngắn hạn					
- Vay ngân hàng (*)	2.400.572.207.620	444.997.006.047	(1.030.342.207.620)	255.537.250.000	2.070.764.256.047
- Phát hành trái phiếu (**)	1.900.000.000.000	200.000.000.000	(780.000.000.000)	2.370.000.000.000	3.690.000.000.000
- Vay bên thứ ba (***)	3.448.306.773.026	2.239.666.250.000	(2.066.731.187.233)	142.118.750.000	3.763.360.605.793
	7.748.878.980.646	2.884.663.256.047	(3.877.073.374.853)	2.767.656.000.000	9.524.124.861.840
(b) Vay dài hạn					
- Vay ngân hàng (*)	1.841.758.940.112	666.891.250.000	(50.000.000.000)	(255.537.250.000)	2.203.112.940.112
- Phát hành trái phiếu (**)	5.566.000.000.000	-	-	(2.370.000.000.000)	3.196.000.000.000
- Vay bên thứ ba (***)	2.841.875.000.000	1.151.118.750.000	-	(142.118.750.000)	3.850.875.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(48.760.194.439)	(1.375.000.000)	8.189.958.339	-	(41.945.236.100)
	10.200.873.745.673	1.816.635.000.000	(41.810.041.661)	(2.767.656.000.000)	9.208.042.704.012

24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Việt Nam Thịnh Vượng (i)	717.000.000.000	897.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (ii)	480.000.000.000	360.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TP HCM (iii)	300.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (iv)	144.423.256.047	73.542.207.620
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TP HCM (v)	133.336.000.000	100.002.000.000
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (vi)	125.000.000.000	250.000.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (vii)	85.575.000.000	34.140.000.000
Ngân hàng Quốc tế Maybank - Chi nhánh Labuan (vii)	51.345.000.000	20.484.000.000
Ngân hàng Shanghai & Savings - Offshore Banking (vii)	17.115.000.000	6.828.000.000
Công ty Dịch vụ tài chính quốc tế Chailease (vii)	11.410.000.000	4.552.000.000
Ngân Hàng Malayan Banking Berhad (Maybank) - Chi nhánh TP HCM (vii)	5.560.000.000	2.224.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	451.800.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Sài Gòn	-	200.000.000.000
	<u>2.070.764.256.047</u>	<u>2.400.572.207.620</u>
(b) Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (ii)	726.433.940.112	846.433.940.112
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (vii)	256.725.000.000	306.885.000.000
Ngân hàng Quốc tế Maybank - Chi nhánh Labuan (vii)	154.035.000.000	184.131.000.000
Ngân hàng Shanghai & Savings - Offshore Banking (vii)	51.345.000.000	61.377.000.000
Công ty Dịch vụ tài chính quốc tế Chailease (vii)	34.230.000.000	40.918.000.000
Ngân Hàng Malayan Banking Berhad (Maybank) - Chi nhánh TP HCM (vii)	16.680.000.000	20.016.000.000
Ngân Hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (viii)	385.000.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (ix)	280.000.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (x)	232.000.000.000	232.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TP HCM (v)	66.664.000.000	99.998.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Sài Gòn	-	50.000.000.000
	<u>2.203.112.940.112</u>	<u>1.841.758.940.112</u>

24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

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

(iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTĐ hạn mức là 300.000.000.000 đồng, có thời hạn là bốn (4) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 25 tháng 1 năm 2018. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Tập đoàn có dư nợ là 300.000.000.000 đồng với lãi suất là 11%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ thuộc sở hữu của các cổ đông.

(iv) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTĐ hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn 12 tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Tập đoàn có dư nợ là 144.423.256.047 đồng với lãi suất là 7,5%/năm đến 7,6%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10% hạn mức tín dụng.

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

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

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

(viii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTĐ có hạn mức là 385.000.000.000 đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay là 9,65%/năm trong một (1) tháng đầu tiên 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% và không thấp hơn lãi suất cho vay hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh (cùng loại hình và phương thức vay). Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Tập đoàn có dư nợ là 385.000.000.000 đồng với lãi suất là 10,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng một bất động sản tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(ix) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD với số tiền là 280.000.000.000 đồng, có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 23 tháng 6 năm 2017, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất là 10,7%/năm áp dụng trong 6 tháng đầu tiên, từ tháng thứ 7 được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, được tính bằng lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 13 tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Sacombank công (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ một dự án tại Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

(x) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD 232.000.000.000 đồng, có thời hạn 60 tháng kể từ ngày giải ngân, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 10,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười ba (13) tháng (trả lãi cuối 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).

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

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn		
Loại phát hành có chiết khấu		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương	-	450,000,000,000
Loại phát hành bằng mệnh giá		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (i)	500,000,000,000	500,000,000,000
Ngân hàng TMCP Quân đội (ii)	250,000,000,000	250,000,000,000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (ii)	125,000,000,000	125,000,000,000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (iii)	315,000,000,000	275,000,000,000
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (iv)	1,000,000,000,000	-
Ngân hàng TNHH Indovina (iv)	1,050,000,000,000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (iv)	250,000,000,000	-
Công ty CP Chứng khoán MB (v)	200,000,000,000	-
Ngân hàng TMCP Báo Việt	-	300,000,000,000
	<u>3,690,000,000,000</u>	<u>1,900,000,000,000</u>
(b) Phát hành trái phiếu dài hạn		
Loại phát hành bằng mệnh giá		
Ngân hàng TMCP Quân đội (ii)	750,000,000,000	750,000,000,000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (ii)	375,000,000,000	375,000,000,000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (iii)	371,000,000,000	441,000,000,000
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (iv)	500,000,000,000	1,500,000,000,000
Ngân hàng TNHH Indovina (iv)	-	1,050,000,000,000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (iv)	500,000,000,000	750,000,000,000
Ngân hàng TMCP Quân đội (vi)	500,000,000,000	500,000,000,000
Tập đoàn Bảo Việt (vii)	200,000,000,000	200,000,000,000
	<u>3,196,000,000,000</u>	<u>5,566,000,000,000</u>

24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

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

(iii) Đây là các khoản huy động dưới hình thức phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 736.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 8 năm 2020, chịu lãi suất là 10%/năm cho 3 tháng đầu. Các kỳ tính lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi, 3 tháng điều chỉnh một lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau tại ngày xác định lãi suất. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Công ty đã mua lại tổng cộng 50 tỷ đồng phần mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 686.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông, các khoản phải thu liên quan đến một dự án của công ty mẹ, một phần vốn góp của công ty mẹ tại công ty chủ đầu tư.

24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

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

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

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

(v) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, có mệnh giá 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 2 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông.

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

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

24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (i)	3.512.735.605.793	3.340.306.773.026
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Bình An (ii)	108.000.000.000	108.000.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	94.703.000.000	-
Crane Investment Ltd. (iii)	47.922.000.000	-
	3.763.360.605.793	3.448.306.773.026
(b) Vay dài hạn		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	1.799.357.000.000	750.255.000.000
Crane Investment Ltd. (iii)	910.518.000.000	954.870.000.000
GW Supernova Pte.Ltd. (iv)	1.141.000.000.000	1.136.750.000.000
	3.850.875.000.000	2.841.875.000.000

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

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

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTD và phụ lục điều chỉnh có hạn mức 125.000.000 đô la Mỹ với Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore với tư cách là đại diện bên cho vay và đại lý quản lý tài sản bảo đảm. Thời hạn của khoản vay là bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trả gốc theo tiến độ mỗi 6 tháng/lần bắt đầu từ tháng thứ 18 kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày đáo hạn. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR cộng với biên độ biên 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho các bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 13%. Đây là khoản vay không có tài sản bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ 125 triệu đô la Mỹ.

(iv) Đây là khoản vay theo HĐTD có giá trị là 50.000.000 đô la Mỹ với Công ty GW Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm gói vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả lãi định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty mẹ phải hoàn trả toàn bộ nợ gốc vay một lần vào cuối kỳ. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả nợ gốc trước hạn hoặc chuyển đổi, Công ty mẹ phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) mục tiêu là 15%. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Bên cho vay có thể chuyển đổi gói vay chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại bất kỳ thời điểm nào sau mười (10) tháng kể từ ngày giải ngân hoặc sáu (6) tháng kể từ ngày chuyển đổi của khoản vay từ Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (đã chuyển đổi ngày 28 tháng 6 năm 2017), tùy thuộc vào điều khoản nào đến trước. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Ban Tổng Giám đốc ước tính giá trị khoản vay chuyển đổi cũng chính là giá trị phần nợ gốc của khoản vay. Do đó, giá trị cấu phần vốn của khoản vay chuyển đổi này không phát sinh.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ. Nếu bên cho vay thực hiện quyền chuyển đổi vào cuối kỳ, số cổ phần có thể chuyển đổi tối đa theo gói vay chuyển đổi là 21.408.936 cổ phần. Tại ngày của báo cáo tài chính này, gói vay chuyển đổi chưa được thực hiện.

25 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**(a) Số lượng cổ phần**

	31/03/2018		31/12/2017	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phần đăng ký	854.955.928	6.830.000	642.828.788	6.830.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	854.955.928	6.830.000	642.828.788	6.830.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	854.955.928	6.830.000	642.828.788	6.830.000

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2017	589.369.234	6.830.000	596.199.234
Chuyển đổi nợ thành cổ phiếu	33.459.554	-	33.459.554
Phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình ESOP	20.000.000	-	20.000.000
Tại ngày 31/12/2017	642.828.788	6.830.000	649.658.788
Phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình ESOP	9.809.962	-	9.809.962
Phát hành cổ phiếu thưởng	202.317.178	-	202.317.178
Tại ngày 31/03/2018	854.955.928	6.830.000	861.785.928

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

26 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	5.893.692.340.000	68.300.000.000	2.174.026.445.400	952.449.830.514	9.088.468.615.914
Phát hành riêng lẻ cổ phần thưởng để hoán đổi nợ	334.595.540.000	-	1.032.804.460.000	-	1.367.400.000.000
Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP	200.000.000.000	-	-	-	200.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	2.033.481.810.322	2.033.481.810.322
Chia cổ tức	-	-	-	(24.765.000.000)	(24.765.000.000)
Kết chuyển phần lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	-	-	102.000.000.000	102.000.000.000
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã năm quyền kiểm soát	-	-	-	(155.948.534.184)	(155.948.534.184)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	6.428.287.880.000	68.300.000.000	3.206.830.905.400	2.907.218.106.652	12.610.636.892.052
Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP (i)	98.099.620.000	-	-	-	98.099.620.000
Phát hành cổ phần thưởng (ii)	2.023.171.780.000	-	(2.023.171.780.000)	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	125.869.663.324	125.869.663.324
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã năm quyền kiểm soát (iii)	-	-	-	(30.694.895.680)	(30.694.895.680)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018	8.549.559.280.000	68.300.000.000	1.183.659.125.400	3.002.392.874.296	12.803.911.279.696

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

- (i) Theo Nghị quyết thường niên số 09/2017-NQ-HĐQT ngày 27 tháng 4 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động với số lượng tối đa là 29.809.962 cổ phần. Trong năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 20.000.000 cổ phần phổ thông cho nhân viên. Đồng thời, theo Quyết định số 004/2018-QĐ.HĐQT-NV/LG ngày 12 tháng 1 năm 2018, Hội đồng Quản trị cũng đã thông qua Quy chế phát hành số cổ phần dự kiến phát hành còn lại theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông là 9.809.962 cổ phần với giá phát hành mỗi cổ phần là 10.000 đồng. Do giá phát hành bằng với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần nên toàn bộ giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu.
- (ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2018-QĐ-NV/LG ngày 1 tháng 3 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã triển khai phương án phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn Thặng dư vốn cổ phần dựa trên phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 thông qua.
- (iii) Đây là những khoản điều chỉnh ảnh hưởng vốn chủ sở hữu (trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối) do ảnh hưởng của sự thay đổi tỷ lệ sở hữu của công ty mẹ trong các công ty con sau khi công ty mẹ đã nắm quyền kiểm soát vào công ty con. Chi tiết của ảnh hưởng từ những công ty con chủ yếu như sau:

Công ty	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng/(giảm) VND
Công ty TNHH Nova Nam Á	(28.881.472.849)
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	(5.129.418.924)
Công ty khác	3.315.996.093
	<u>(30.694.895.680)</u>

27 LỢI ÍCH CỔ ĐỒNG 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.

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Chi tiết như sau:		
Vốn điều lệ	522.298.498.624	500.423.132.544
Thặng dư vốn cổ phần	39.256	38.495
Các quỹ khác	20.115.762	19.705.357
Lợi nhuận chưa phân phối	145.120.396.410	145.310.734.972
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	<u>667.439.050.052</u>	<u>645.753.611.368</u>

27 LỢI ÍCH CỔ ĐỒNG KHÔNG KIỂM SOÁT (tiếp theo)

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2018 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 VND
Số dư đầu kỳ	645.753.611.368	958.421.521.157
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong kỳ	2.533.721.183	28.161.421.934
Tăng do mua mới, thành lập công ty con	48.971.363.331	269.039.884.157
Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong kỳ	(25.199.554.830)	(489.372.722.733)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(77.096.396.147)
Giảm do nhận cổ tức	(4.620.091.000)	(43.400.097.000)
Số dư cuối kỳ	667.439.050.052	645.753.611.368

28 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong 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	
	31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	125.869.663.324	403.351.147.948
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	(5.122.500.000)	(5.122.500.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	120.747.163.324	398.228.647.948
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	655.962.647	589.369.234
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	20.490.000	20.490.000
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	676.452.647	609.859.234
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	179	653

(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.

28 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu (tiếp theo)

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	125.869.663.324	403.351.147.948
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	(5.122.500.000)	(5.122.500.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	120.747.163.324	398.228.647.948
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	655.962.647	589.369.234
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)	-	-
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	20.490.000	20.490.000
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	676.452.647	609.859.234
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	179	653

(*) Công ty xem xét riêng từng đợt phát hành hoặc từng loại cổ phiếu phổ thông tiềm năng để xác định cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm. Cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm khi và chỉ khi việc chuyển đổi chúng thành cổ phiếu phổ thông sẽ làm giảm lãi hoặc tăng lỗ trên cổ phiếu. Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 và 31 tháng 3 năm 2018, có cổ phiếu phổ thông tiềm năng nhưng không có tác động suy giảm.

29 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/03/2018	31/12/2017
Kim khí quý, đá quý (lượng vàng)	2,4	2,4
Ngoại tệ các loại (USD)	16.296.245	2.053.377

30 DOANH THU

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.846.606.695.918	1.711.920.490.007
Doanh thu tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	55.663.131.736	193.216.489.609
Doanh thu cho thuê tài sản	17.433.937.209	24.190.465.795
Doanh thu khác	4.559.557.959	2.004.964.295
	1.924.263.322.822	1.931.332.409.706
Các khoản giảm trừ		
Chiết khấu thương mại	(17.216.363.501)	(17.189.370.475)
Hàng bán bị trả lại	-	(4.256.601.682)
	(17.216.363.501)	(21.445.972.157)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	1.829.390.332.417	1.690.474.517.850
Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	55.663.131.736	193.216.489.609
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	17.433.937.209	24.190.465.795
Doanh thu thuần khác	4.559.557.959	2.004.964.295
	1.907.046.959.321	1.909.886.437.549

31 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.292.125.909.714	1.243.051.310.845
Giá vốn tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	49.200.229.979	175.232.776.280
Giá vốn cho thuê tài sản	12.266.480.357	31.271.452.413
Giá vốn khác	2.740.918.100	1.796.979.283
	<u>1.356.333.538.150</u>	<u>1.451.352.518.821</u>

32 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	62.052.799.382	41.207.694.646
Lãi tiền cho vay	21.166.174.209	67.664.859.970
Lãi do khách hàng chậm thanh toán	16.859.494.372	-
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	25.884.398.835	3.179.591.666
Lãi do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	129.781.709	10.004.946
Lãi do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	78.036.463	13.767.067
Lãi từ giao dịch mua rẻ	22.168.437	32.647.318
Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn (*)	-	347.311.267.394
Doanh thu hoạt động tài chính khác	119.909.029	5.093.468.653
	<u>126.312.762.436</u>	<u>464.513.301.660</u>

(*) Kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017, đây là khoản đánh giá lại khoản đầu tư ban đầu của Tập đoàn vào Công ty Cổ phần Cảng Phú Định tại ngày nắm được quyền kiểm soát.

33 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
Chi phí lãi vay	388.141.861.952	201.824.840.222
Chi phí liên quan đến khoản vay	41.082.143.543	-
Lãi hợp tác đầu tư	17.802.437.889	17.069.999.997
Chi phí phát hành trái phiếu	8.189.958.339	15.950.815.265
Chiết khấu thanh toán cho người mua	85.537.946	3.220.340.770
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.174.784.049	1.904.240.984
Lỗ do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	17.347.197.674	147.848.293
Lỗ từ thoái vốn công ty con	-	392.941.245
Chi phí tài chính khác	4.145.677.197	-
	<u>477.969.598.589</u>	<u>240.511.026.776</u>

34 PHÂN LÃI TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018, phần lãi trong công ty liên kết bao gồm 225.514.576.830 đồng là phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được lớn hơn giá phi khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình.

35 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
Chi phí nhân viên	9.753.708.243	7.214.072.135
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	21.853.100	2.010.950
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	148.551.488	183.096.848
Chi phí khấu hao tài sản cố định	368.106.126	167.843.886
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.026.119.438	6.265.656.415
Chi phí bằng tiền khác	41.227.357.948	21.999.744.970
	61.545.696.343	36.832.425.204

36 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	19.135.010.188	18.736.248.130
Chi phí vật liệu quản lý	309.318.737	49.969.207
Chi phí đồ dùng văn phòng	224.338.351	753.856.716
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.981.029.624	1.237.540.001
Thuế, phí và lệ phí	1.075.372.820	124.639.925
Chi phí dự phòng	565.239.900	(7.801.497.981)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.937.387.947	3.575.177.897
Chi phí bằng tiền khác	15.110.755.631	6.980.554.893
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 17)	71.413.766.982	60.273.460.456
	138.762.220.180	83.929.949.244

37 THU NHẬP KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.596.177.704	2.620.496.564
Thu nhập thanh lý tài sản cố định	264.545.455	1.011.584.659
Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ	52.895.636	443.177.694
Các khoản thu nhập khác	1.135.370.509	1.643.425.726
	4.048.989.304	5.718.684.643

38 CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	6.245.656.275	5.080.264.225
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	1.894.515.342	7.363.317.745
Các khoản chi phí khác	249.951.198	3.815.060.443
	<u>8.390.122.815</u>	<u>16.258.642.413</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 kết thúc ngày 31/03/2018 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	115.783.534.333	66.869.015.901
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.659.990.918.872)	(1.477.768.084.442)
Số dư đầu kỳ	(1.544.207.384.539)	(1.410.899.068.541)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	31.920.585.393	283.791.739.656
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong kỳ (*)	(154.282.695.068)	(421.674.326.488)
Phát sinh do thoái vốn công ty con	-	4.574.270.834
Số dư cuối kỳ	<u>(1.666.569.494.214)</u>	<u>(1.544.207.384.539)</u>
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	120.633.347.874	115.783.534.333
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(1.787.202.842.088)</u>	<u>(1.659.990.918.872)</u>

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

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả năm 2018 là 20% (2017: 20%).

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để căn 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 (Thuyết minh 3).

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	
	31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	229.996.903.951	552.369.495.990
Thuế tính ở thuế suất 20%	45.999.380.790	110.473.899.198
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(1.400.610.533)	-
Lợi thế thương mại phân bổ	14.282.753.396	12.051.338.027
Chi phí không được khấu trừ	191.953.426	2.854.268.717
Sử dụng lỗ tính thuế	(1.994.237.886)	(5.483.249.000)
Chênh lệch tạm thời các năm trước chưa ghi nhận thuế hoãn lại	(6.026.973)	(85.314.963)
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	91.122.360.300	23.995.517.301
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	-	81.942.314
Lãi lỗ trong công ty liên kết	(47.115.873.793)	(27.126.919)
Lãi từ mua công ty con trong kỳ	(4.433.687)	(6.529.464)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	518.254.404	13.543.170
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	101.593.519.444	143.868.288.381
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	133.514.104.837	134.278.200.777
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	(31.920.585.393)	9.590.087.604
	101.593.519.444	143.868.288.381

(*) 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	
	31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	2.777.085.175.303	2.475.524.280.110
Chi phí nhân công	74.511.870.756	172.375.833.982
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.772.773.647	53.466.800.153
Chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại	91.538.112.581	79.928.572.761
Các chi phí khác bằng tiền	58.117.548.075	30.093.873.509
	<u>3.041.025.480.362</u>	<u>2.811.389.360.515</u>

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	
	31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
Phát hành cổ phần phổ thông từ thặng dư vốn cổ phần	2.023.171.780.000	-

(b) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
Vay theo kế ước thông thường	4.205.833.256.047	2.509.695.480.566
Phát hành trái phiếu thường	198.625.000.000	1.250.000.000.000

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(3.147.073.374.853)	(2.864.672.752.341)
Tiền trả nợ vay trái phiếu	(780.000.000.000)	(996.000.000.000)

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 Bền Thành
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Diamond Properties

(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	
	31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh (*)	-	22.727.274
ii) Mua dịch vụ		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	7.794.247.193	8.137.536.948
iii) Lãi vay		
Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh (*)	-	106.481.250
iv) Lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	1.183.194.998	976.950.000
v) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	8.339.765.732	15.049.503.630

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

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

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)		
Công ty Cổ phần Diamond Properties	40.024.130.644	40.024.130.644
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	159.103.170	159.103.170
	<u>40.183.233.814</u>	<u>40.183.233.814</u>
ii) Các khoản phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8(a))		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	43.420.000.000	43.420.000.000
	<u>43.420.000.000</u>	<u>43.420.000.000</u>
iii) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	39.827.672.410	39.827.672.410
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	25.090.967.632	23.907.772.634
	<u>64.918.640.042</u>	<u>63.735.445.044</u>
iv) Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	5.667.539.055	1.398.776.000
	<u>5.667.539.055</u>	<u>1.398.776.000</u>
v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 18)		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	298.893.428	-
	<u>298.893.428</u>	<u>-</u>
vi) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 22)		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	-	124.900.350
	<u>-</u>	<u>124.900.350</u>

(*) Trong kỳ và tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, công ty này không còn là bên liên quan của Tập đoàn.

43 CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG

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

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Dưới 1 năm	51.134.523.396	51.798.974.424
Từ 1 đến 5 năm	75.074.827.020	25.319.743.416
Trên 5 năm	265.156.552.497	-
	<u>391.365.902.913</u>	<u>77.118.717.840</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:

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Chi phí xây dựng dự án	<u>6.021.689.840.318</u>	<u>6.081.197.094.885</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

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

47 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**(a) Phát hành trái phiếu chuyển đổi**

Theo Nghị quyết số 06/2018-NQ-NVLG ngày 28 tháng 2 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc thay đổi kế hoạch phát hành Trái phiếu chuyển đổi và phê duyệt phương án phát hành Trái phiếu, với tổng giá trị Trái phiếu chào bán dự kiến tối đa là 300 triệu USD. Ngày 2 tháng 4 năm 2018, Công ty đã nộp hồ sơ niêm yết Trái phiếu chuyển đổi giá trị 300 triệu USD, thời gian đáo hạn trước năm 2023 trên Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore. Ngày 3 tháng 4 năm 2018, Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore đã chấp thuận nguyên tắc việc niêm yết Trái phiếu chuyển đổi của Công ty. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã phát hành 800 Trái phiếu chuyển đổi quốc tế với mệnh giá 200.000 USD/Trái phiếu, tổng giá trị phát hành là 160 triệu USD.

47 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KÊ TOÁN (tiếp theo)

(b) Phát hành riêng lẻ cổ phần

Theo Nghị quyết số 05/2018-NQ-NVLG ngày 28 tháng 2 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua kế hoạch Phát hành cổ phần riêng lẻ trong năm 2018 với số lượng tối đa là 100.000.000 cổ phần phổ thông theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Sau đó, theo Nghị quyết số 28/2018-QĐ-NVLG ngày 9 tháng 4 năm 2018, Hội đồng quản trị đã triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2018 với số lượng là 80.000.000 cổ phần. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất này, việc phát hành cổ phần chưa được thực hiện.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt ngày 30 tháng 4 năm 2018.




Nguyễn Ngọc Băng
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng




Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 30 tháng 4 năm 2018

