

Số: 153.../2018-CV-NVLG  
V/v Công bố thông tin  
Báo cáo tài chính 9 tháng năm 2018 đã  
được soát xét

TP HCM, ngày 09 tháng 11 năm 2018

**Kính gửi:** Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM

Tổ chức đăng ký niêm yết : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
Tên tiếng Anh : No Va Land Investment Group Corporation  
Tên viết tắt : Novaland Group Corp  
Địa chỉ trụ sở chính : 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP HCM  
Điện thoại : (84) 906 35 38 38  
Website : [www.novaland.com.vn](http://www.novaland.com.vn)

Theo yêu cầu công bố thông tin (CBTT) Thông tư 155/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính Hướng dẫn về CBTT trên thị trường chứng khoán ban hành ngày 6/10/2015, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Công ty) kính gửi công văn liên quan đến việc CBTT về Báo cáo tài chính theo khoản 3 và khoản 4, điều 11, chương III:

1. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét – cho kỳ 9 tháng năm 2018;

Tài liệu liên quan đến Báo cáo tài chính nêu trên đã được đăng tải đầy đủ tại trang thông tin điện tử của Công ty: Quan hệ Đầu tư - Công bố thông tin - Báo cáo tài chính:

<https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/cong-bo-thong-tin/bao-cao-tai-chinh>

Trân trọng.

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

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**BÙI XUÂN HUY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2018**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỶ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2018**

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

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

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

#### **Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp**

Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 45 ngày 31 tháng 5 năm 2018.

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên
Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy	Thành viên độc lập
Ông David Frederick Proctor	Thành viên độc lập (từ ngày 26 tháng 4 năm 2018)
Ông Phan Thành Huy	Thành viên (đến ngày 30 tháng 1 năm 2018)

#### **Ban Kiểm toán nội bộ**

Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Thành viên
Bà Võ Thị Thu Vân	Thành viên
Ông David Frederick Proctor	Thành viên

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Thu Châu	Phó Tổng Giám đốc

#### **Người đại diện theo pháp luật**

Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc
Bà Lương Thị Thu Hương	Giám đốc

#### **Trụ sở chính**

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

#### **Văn phòng giao dịch**

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

#### **Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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 giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của kỳ 9 tháng kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 74. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của kỳ 9 tháng 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

  
Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 6 tháng 11 năm 2018

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 9 năm 2018 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt vào ngày 6 tháng 11 năm 2018. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ 9 tháng kết thúc vào ngày nêu trên cùng các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 74.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên kết quả soát xét. Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.9.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>43.766.617.918.031</b>	<b>41.165.965.853.502</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>4.869.248.099.742</b>	<b>6.650.160.994.741</b>
111	Tiền		425.711.332.496	1.198.110.884.846
112	Các khoản tương đương tiền		4.443.536.767.246	5.452.050.109.895
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>80.577.276.622</b>	<b>512.509.850.676</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	80.577.276.622	512.509.850.676
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.784.753.561.738</b>	<b>5.998.164.901.016</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	598.688.759.953	390.715.866.371
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.699.002.823.232	1.771.344.474.280
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	709.773.622.349	625.605.206.171
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	1.777.288.356.204	3.210.499.354.194
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>11(a)</b>	<b>32.988.506.945.333</b>	<b>27.128.796.867.411</b>
141	Hàng tồn kho		32.993.525.545.641	27.136.318.547.663
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(5.018.600.308)	(7.521.680.252)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.043.532.034.596</b>	<b>876.333.239.658</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12(a)	185.692.996.725	104.024.633.186
152	Thuế GTGT được khấu trừ	20(a)	677.724.935.789	649.739.747.874
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20(a)	180.114.102.082	122.568.858.598

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 74 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.




**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(tiếp theo)


Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.9.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>18.628.626.643.647</b>	<b>8.300.996.138.739</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>209.210.856.990</b>	<b>654.401.516.832</b>
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	953.750.090
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	-	449.644.400.000
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	209.210.856.990	203.803.366.742
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>351.541.715.917</b>	<b>326.609.439.362</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	13	305.257.545.811	281.845.599.120
222	Nguyên giá		460.259.738.938	411.168.923.089
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(155.002.193.127)	(129.323.323.969)
227	Tài sản cố định vô hình	14	46.284.170.106	44.763.840.242
228	Nguyên giá		55.323.482.270	50.544.832.543
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.039.312.164)	(5.780.992.301)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	15	<b>3.456.193.077.942</b>	<b>2.944.616.534.199</b>
231	Nguyên giá		3.599.618.487.624	3.055.632.258.276
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(143.425.409.682)	(111.015.724.077)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>356.471.868.146</b>	<b>361.032.817.716</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11(b)	181.962.136.884	224.136.375.352
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	174.509.731.262	136.896.442.364
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	5(b)	<b>7.896.289.908.556</b>	<b>1.042.972.935.246</b>
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		7.895.689.908.556	1.042.972.935.246
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		600.000.000	-
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>6.358.919.216.096</b>	<b>2.971.362.895.384</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	12(b)	434.325.398.908	449.352.171.677
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38(a)	99.612.388.926	115.783.534.333
269	Lợi thế thương mại	17	5.824.981.428.262	2.406.227.189.374
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>62.395.244.561.678</b>	<b>49.466.961.992.241</b>

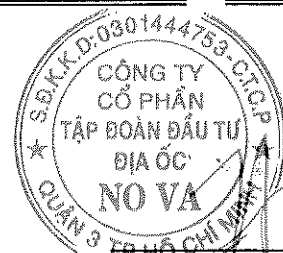
Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 74 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.


**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.9.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>44.021.809.101.577</b>	<b>36.210.571.488.821</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>28.472.873.084.288</b>	<b>22.658.196.187.952</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	2.367.924.576.154	2.648.333.517.795
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	11.352.044.026.307	8.848.256.383.261
313	Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	20(b)	186.338.963.609	588.662.021.432
314	Phải trả người lao động	21	127.355.634.562	114.949.661.694
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22	1.396.443.151.105	1.382.586.375.115
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		627.064.264	1.974.280.808
319	Phải trả ngắn hạn khác	23(a)	3.326.046.115.286	1.318.999.855.808
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24(a)	9.710.540.641.608	7.748.878.980.646
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.552.911.393	5.555.111.393
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>15.548.936.017.289</b>	<b>13.552.375.300.869</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		27.630.925.913	27.481.411.249
337	Phải trả dài hạn khác	23(b)	867.160.179.095	1.664.029.225.075
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24(b)	12.500.325.751.504	10.200.873.745.673
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38(a)	2.153.819.160.777	1.659.990.918.872
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>18.373.435.460.101</b>	<b>13.256.390.503.420</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>18.373.435.460.101</b>	<b>13.256.390.503.420</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	25, 26	9.142.859.280.000	6.496.587.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền			
411b	biểu quyết		9.074.559.280.000	6.428.287.880.000
	- Cổ phiếu ưu đãi		68.300.000.000	68.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	26	3.977.384.241.026	3.206.830.905.400
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	26	4.292.322.598.413	2.907.218.106.652
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.907.218.106.652	927.684.830.514
421b	- LNST chưa phân phối kỳ/năm nay		1.385.104.491.761	1.979.533.276.138
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	960.869.340.662	645.753.611.368
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>62.395.244.561.678</b>	<b>49.466.961.992.241</b>

  
Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập

  
Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



  
Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 6 tháng 11 năm 2018

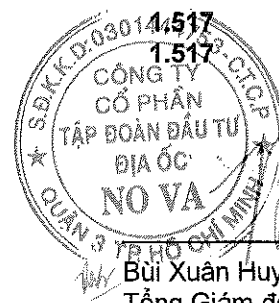
Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 74 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
		30.9.2018 VND	30.9.2017 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.786.683.130.757	5.813.504.292.025
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(53.535.525.600)	(76.795.145.148)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.733.147.605.157	5.736.709.146.877
11	Giá vốn hàng bán	(4.662.245.692.764)	(4.076.182.000.946)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.070.901.912.393	1.660.527.145.931
21	Doanh thu hoạt động tài chính	989.558.033.599	1.426.500.478.784
22	Chi phí tài chính	(1.400.293.443.210)	(931.592.759.169)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(1.023.632.028.876)	(767.028.589.845)
24	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	1.054.940.097.312	(4.682.398.602)
25	Chi phí bán hàng	(225.381.547.879)	(126.379.817.977)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(497.416.022.302)	(456.099.618.072)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.992.309.029.913	1.568.273.030.895
31	Thu nhập khác	22.994.991.139	14.911.665.030
32	Chi phí khác	(45.598.751.230)	(22.406.806.499)
40	Lỗ khác	(22.603.760.091)	(7.495.141.469)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.969.705.269.822	1.560.777.889.426
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(465.244.454.988)	(453.893.712.322)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(91.993.377.523)	237.963.342.950
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.412.467.437.311	1.344.847.520.054
	Phân bổ cho:		
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	1.380.051.684.088	1.323.213.109.024
62	Lợi nhuận sau thuế của các Cổ đông không kiểm soát	32.415.753.223	21.634.411.030
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28(a)	1.619
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28(b)	1.619

Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 6 tháng 11 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 74 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
		30.9.2018 VND	30.9.2017 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1.969.705.269.822</b>	<b>1.560.777.889.426</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ/giảm lợi thế thương mại	332.739.216.846	398.521.087.352
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng	(2.503.079.944)	(10.522.399.877)
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	177.283.928.098	(1.292.665.425)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.900.059.960.611)	(1.383.196.438.695)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	1.073.875.168.716	802.465.590.822
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>1.651.040.542.927</b>	<b>1.366.753.063.603</b>
09	Giảm các khoản phải thu	2.595.364.733.472	2.164.454.610.138
10	Tăng hàng tồn kho	(2.018.038.192.312)	(2.414.396.298.128)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(2.372.224.292.898)	1.012.652.076.574
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(66.089.282.897)	33.759.014.892
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.295.187.711.196)	(716.733.045.571)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(574.538.251.226)	(301.956.989.609)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(2.079.672.454.130)</b>	<b>1.144.532.431.899</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(91.455.402.288)	(996.257.869.743)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn	410.877.424	2.615.221.023
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(579.671.128.122)	(1.033.590.052.640)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	2.559.722.268.391	1.797.886.861.454
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(7.707.486.692.055)	(5.576.522.263.867)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	833.835.774.717	1.780.229.862.483
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	311.778.754.499	338.121.140.490
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(4.672.865.547.434)</b>	<b>(3.687.517.100.800)</b>

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 74 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

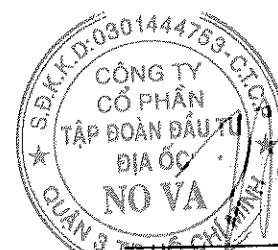
Mã số	Thuyết minh	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
		30.9.2018 VND	30.9.2017 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	3.417.756.535.626	85.748.000.000
32	Chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	(49.855.482.000)	(405.000.000.000)
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	12.952.889.965.029	15.469.709.658.255
34	Chi trả nợ gốc vay	(11.345.569.804.829)	(11.469.801.391.906)
36	Chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu	(4.620.091.000)	(22.364.661.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>4.970.601.122.826</b>	<b>3.658.291.605.349</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>(1.781.936.878.738)</b>	<b>1.115.306.936.448</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>4 6.650.160.994.741</b>	<b>3.336.969.432.791</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	1.023.983.739	(5.971.747)
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>4 4.869.248.099.742</b>	<b>4.452.270.397.492</b>



Nguyễn Ngọc Bằng  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 6 tháng 11 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 74 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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 45 ngày 31 tháng 5 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 Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Tập đoàn có 1.293 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.581 nhân viên).

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Tập đoàn có 49 công ty con và 6 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 40 công ty con và 3 công ty liên kết) như sau:

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30.9.2018		31.12.2017	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con</b>							
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	91,76	91,76	91,76	91,76
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,99	99,99
3	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
4	Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
5	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
6	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,00	98,00	98,00	98,00
7	Công ty TNHH No Va Lucky Palace	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,81	99,81	99,81
9	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,72	99,73	99,11	99,12
10	Công ty TNHH Nova Sagel	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	82,66	82,66	73,99	74,00
11	Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
12	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
13	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	65,00	65,00	65,00	65,00
14	Công ty Cổ phần Nova Richstar	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, 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	92,71	92,71	83,17	83,17
18	Công ty TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
19	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,98	99,98
20	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc 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 Bất động sản Nova Phúc Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
23	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
24	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,96	98,97	98,96	98,97
25	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,89	99,89	99,90
26	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
27	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
28	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,97	99,96	99,97

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30.9.2018		31.12.2017	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con (tiếp theo)</b>							
29	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	98,60	98,60
30	Công ty TNHH Mega Tie	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
31	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	99,99	99,99
32	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	83,45	83,45	83,45	83,45
33	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
34	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,73	100,00	99,12	100,00
35	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,98	99,99
36	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
37	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,83	99,83	99,83	99,83
38	Công ty TNHH Nova Property Management	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
39	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90
40	Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,98	99,81	99,98
41	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên (tên cũ: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Asean)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	-	-
42	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,83	-	-
43	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	-	-
44	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Bình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,77	97,95	-	-
45	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,86	98,97	-	-
46	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,91	99,92	-	-
47	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,99	-	-
48	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,54	99,59	-	-
49	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	-	-



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30.9.2018		31.12.2017	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>II - Công ty liên kết</b>							
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 Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	44,00	44,00	-	-
4	Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,90	49,90	-	-
5	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,49	49,50	-	-
6	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (*)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	55,63	55,88	-	-
7	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

(\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Tập đoàn nắm giữ 55,63% quyền sở hữu tại Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi và có ảnh hưởng trọng yếu nhưng thỏa thuận cổ đông chưa được nắm quyền kiểm soát, nên Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi hiện chỉ được xem là công ty liên kết của Tập đoàn (Thuyết minh 3(d)).

## **2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập theo nguyên tắc giá gốc.

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

### **2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ 9 tháng từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 30 tháng 9 năm 2018.

### **2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

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

#### ***Công ty con***

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)*****Công ty con (tiếp theo)***

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

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

***Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

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

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

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

***Công ty liên doanh và công ty liên kết***

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

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

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

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

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

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

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

### **2.5 Lợi thế thương mại**

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

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

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

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

### **2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

### **2.7 Khoản phải thu khách hàng**

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

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

**2.8 Hàng tồn kho**

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

**2.9 Đầu tư tài chính**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản mà Ban Tổng Giám đốc 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 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.

*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 và thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	2 – 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 – 8 năm
Phần mềm máy tính	2 – 10 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 năm
Tài sản cố định khác	3 – 4 năm

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

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

### 2.11 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 tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ thuê tài chính. Khoản phải trả nợ gốc không bao gồm chi phí tài chính, được hạch toán là nợ dài hạn. Chi phí tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao trong thời gian ngắn hơn giữa thời gian sử dụng ước tính của tài sản và thời gian thuê. Tuy nhiên nếu có sự chắc chắn hợp lý rằng bên thuê sẽ có quyền sở hữu ở cuối thời hạn thuê thì khấu hao sẽ được dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản.

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

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

### 2.12 Bất động sản đầu tư

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

#### *Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 6 – 50 năm

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

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

#### *Thanh lý*

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

### 2.13 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

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 bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời năm (5) điều kiện sau:

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

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

### 2.30 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 kỳ/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 giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ đang báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH**

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

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

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

	<b>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND</b>
<b>Tài sản</b>	
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
	<b>100.043.467.524</b>
<b>Nợ phải trả</b>	-
	<b>100.043.467.524</b>
<b>Tài sản thuần</b>	
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(22.168.437)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(49.021.299.087)
	<b>51.000.000.000</b>
Tổng giá phí	51.000.000.000
Khoản tiền thu được	(157.750.536)
	<b>50.842.249.464</b>
Tiền thuần chi ra	50.842.249.464

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

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

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

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

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

Lợi thế thương mại trị giá 505.654.783.391 đồng phát sinh từ việc mua lại này phần lớn bao gồm sự hợp nhất và tính kinh tế theo quy mô dự kiến thu được từ việc kết hợp hoạt động của Tập đoàn và nhóm công ty Vương Gia, Phúc Bình và Sun City.

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

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

Vào ngày 11 tháng 5 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phú Trí với tổng giá phí là 1.124.775.000.000 Đồng.

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

	<b>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND</b>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	401.867.295
Các khoản phải thu ngắn hạn	53.219.173.800
Hàng tồn kho	1.688.750.143.271
Tài sản khác	3.053.867.791
	<b>1.745.425.052.157</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	498.441.326.768
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	190.800.000.000
	<b>689.241.326.768</b>
	<b>1.056.183.725.389</b>
<b>Tài sản thuần mua được</b>	
Lợi thế thương mại	68.799.594.114
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(208.319.503)
	<b>1.124.775.000.000</b>
Tổng giá phí	1.124.775.000.000
Khoản tiền thu được	(401.867.295)
	<b>1.124.373.132.705</b>
Tiền thuần chi ra	1.124.373.132.705

Lợi thế thương mại trị giá 68.799.594.114 đồng phát sinh từ việc mua lại này phần lớn bao gồm sự hợp nhất và tính kinh tế theo quy mô dự kiến thu được từ việc kết hợp hoạt động của Tập đoàn và Phú Trí.

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

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

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

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

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

	<b>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND</b>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	191.989.691.452
Các khoản phải thu ngắn hạn	964.866.989.539
Đầu tư vào công ty liên kết	5.444.758.705.148
Tài sản khác	12.164.135.083
	<b>6.613.779.521.222</b>
<b>Nợ phải trả</b>	<b>6.171.006.559.500</b>
<b>Tài sản thuần mua được</b>	<b>442.772.961.722</b>
Lợi thế thương mại	3.104.363.363.694
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(17.757.089.416)
<b>Tổng giá phí</b>	<b>3.529.379.236.000</b>
<b>Khoản tiền thu được</b>	<b>(191.989.691.452)</b>
<b>Tiền thuần chi ra</b>	<b>3.337.389.544.548</b>

Lợi thế thương mại trị giá 3.104.363.363.694 đồng phát sinh từ việc mua lại này phần lớn bao gồm sự hợp nhất và tính kinh tế theo quy mô dự kiến thu được từ việc kết hợp hoạt động của Tập đoàn và nhóm công ty Đình Phát, Bất động sản 350, CQ89.



**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****(e) Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy ("Gia Huy")**

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

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

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

Lợi thế thương mại trị giá 1.252.705.316 đồng phát sinh từ việc góp vốn này phần lớn bao gồm sự hợp nhất và tính kinh tế theo quy mô dự kiến thu được từ việc kết hợp hoạt động của Tập đoàn và công ty Gia Huy.

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****(f) Mua và bán Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Sabetran Trung Thủy ("Sabetran Trung Thủy")**

Vào ngày 6 tháng 2 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,71% lợi ích vốn chủ sở hữu của Sabetran Trung Thủy với tổng giá phí là 773.740.800.000 đồng.

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

	<b>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND</b>
<b>Tài sản</b>	
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
	<b>1.344.441.728.888</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	473.426.112.135
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	154.282.695.068
	<b>627.708.807.203</b>
<b>Tài sản thuần mua được</b>	<b>716.732.921.685</b>
Lợi thế thương mại	56.919.104.347
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	88.773.968
	<b>773.740.800.000</b>
Tổng giá phí	(145.781.544)
Khoản tiền thu được	<b>773.595.018.456</b>
Tiền thuần chi ra	<b>773.595.018.456</b>

Lợi thế thương mại trị giá 56.919.104.347 đồng phát sinh từ việc mua lại này phần lớn bao gồm sự hợp nhất và tính kinh tế theo quy mô dự kiến thu được từ việc kết hợp hoạt động của Tập đoàn và Sabetran Trung Thủy.

Vào ngày 16 tháng 4 năm 2018, Tập đoàn bán 99,71% vốn góp tại Sabetran Trung Thủy với tổng giá chuyển nhượng là 833.908.757.000 đồng. Khoản lãi 61.630.398.838 đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32). Việc thoái vốn tại Sabetran Trung Thủy trong kỳ là nhằm đảm bảo sự nhất quán trong chiến lược phát triển của Tập đoàn mà không phải là do mục đích mua về để bán trong kỳ.

## 4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.9.2018 VND	31.12.2017 VND
Tiền mặt	1.077.049.385	1.720.245.875
Tiền gửi ngân hàng	424.634.283.111	1.196.390.638.971
Các khoản tương đương tiền (*)	4.443.536.767.246	5.452.050.109.895
	<u>4.869.248.099.742</u>	<u>6.650.160.994.741</u>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,5%/năm đến 6,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: từ 2,3%/năm đến 6,0%/năm).

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 932.616 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 144.359 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.350.972 triệu đồng).

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

	30.9.2018		31.12.2017	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	80.577.276.622	80.577.276.622	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 dưới mười hai tháng tại các ngân hàng thương mại, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 4,8%/năm đến 8,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 5,0%/năm đến 9,0%/năm).

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, tiền gửi có kỳ hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 1.842 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 11.671 triệu đồng), tiền gửi đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 2.664 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: không có).

**(b) Đầu tư tài chính dài hạn**

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

	30.9.2018			31.12.2017		
	Giá trị gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty liên kết	7.895.689.908.556	(*)	-	1.042.972.935.246	(*)	-

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

**Mẫu số B 09a – DN/HN**

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

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

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

Tên công ty	Hoạt động chính	30.9.2018			31.12.2017		
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi (i)	Kinh doanh bất động sản	5.444.758.705.148	(*)	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt (ii)	Kinh doanh bất động sản	1.813.408.840.009	(*)	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình (iii)	Kinh doanh bất động sản	556.124.271.893	(*)	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	68.679.684.669	(*)	-	65.803.452.997	(*)	-
Công ty Cổ phần 234 Thanh Mỹ Lợi (iv)	Kinh doanh bất động sản	9.510.582.789	(*)	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông	3.207.824.048	(*)	-	4.566.153.588	(*)	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City	Kinh doanh bất động sản	-	(*)	-	972.603.328.661	(*)	-
		<u>7.895.689.908.556</u>		<u>-</u>	<u>1.042.972.935.246</u>		<u>-</u>

(\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không thể xác định về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn không niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

(ii) Tại ngày 26 tháng 9 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt ("Đất Việt") với tổng số tiền là 1.000.018.000.000 đồng, chiếm 49,49% lợi ích vốn chủ sở hữu của Đất Việt. Phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của Đất Việt lớn hơn giá phí khoản đầu tư là 813.390.840.009 đồng đã được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ (Thuyết minh 34).

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

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

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

- (iii) 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 23,63% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thái Bình. Phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của Thái Bình lớn hơn giá phí khoản đầu tư là 226.539.427.208 đồng đã được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ (Thuyết minh 34). Sau đó, tại ngày 20 tháng 7 năm 2018, Tập đoàn góp thêm vốn vào Thái Bình 200.000.000.000 đồng, nâng tỷ lệ lợi ích lên 44,00%.
- (iv) Theo Quyết định số 15/2018-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 8 tháng 2 năm 2018, Tập đoàn sẽ góp vốn thành lập Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi với số tiền là 99.800.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 49,9%. Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi được thành lập vào ngày 9 tháng 2 năm 2018.

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2018 VND	Năm kết thúc ngày 31.12.2017 VND
Số dư đầu kỳ/năm	1.042.972.935.246	371.670.632.914
Đầu tư thêm trong kỳ/năm	1.339.818.000.000	1.315.207.564.660
Tăng do hợp nhất kinh doanh trong kỳ	5.444.758.705.148	-
Lãi từ các công ty liên kết	1.054.940.097.312	12.079.426.593
Chuyển từ công ty liên kết sang công ty con	(984.999.829.150)	(643.454.353.318)
Cổ tức nhận được	(1.800.000.000)	(2.400.000.000)
Thanh lý đầu tư	-	(10.130.335.603)
<b>Số dư cuối kỳ/năm</b>	<b>7.895.689.908.556</b>	<b>1.042.972.935.246</b>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

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

*(ii) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Tên công ty	Hoạt động chính	30.9.2018			31.12.2017		
		Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Nova Vĩnh Hội	Kinh doanh bất động sản	600.000.000	(*)	-	-	(*)	-

(\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không thể xác định 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.

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

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

	<b>30.9.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản</b>		
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	40.129.416.425	40.183.233.814
Bên thứ ba (*)	483.645.523.614	308.351.265.168
<b>Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác</b>		
Bên thứ ba (*)	74.913.819.914	42.181.367.389
	<u>598.688.759.953</u>	<u>390.715.866.371</u>

(\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 và ngày 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 30 tháng 9 năm 2018 và ngày 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**

	<b>30.9.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Bên thứ ba</b>		
<i>Công ty TNHH Kinh doanh Quốc tế Silver Field</i>	500.000.000.000	500.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn</i>	323.024.476.227	320.189.629.546
<i>Công ty TNHH Imperia An Phú</i>	200.000.000.000	200.000.000.000
<i>Khác</i>	675.978.347.005	751.154.844.734
	<u>1.699.002.823.232</u>	<u>1.771.344.474.280</u>

Tại ngày 30 tháng 9 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**

	<b>30.9.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	19.520.000.000	43.420.000.000
Bên thứ ba (*)	690.253.622.349	582.185.206.171
	<u>709.773.622.349</u>	<u>625.605.206.171</u>

**(b) Phải thu về cho vay dài hạn**

	<b>30.9.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bên thứ ba	-	449.644.400.000
	<u>-</u>	<u>449.644.400.000</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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: từ 5,0%/năm đến 10,9%/năm). Thời gian đáo hạn của khoản vay này là từ 5 tháng đến 12 tháng.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có khoản phải thu về cho vay ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

	30.9.2018		31.12.2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (*)	429.684.000.000	-	1.831.712.600.000	-
Tạm ứng cho các dự án	391.088.710.583	-	351.489.334.396	-
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (**)	322.640.000.000	-	49.000.000.000	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư (***)	317.735.776.709	-	406.589.287.268	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án	106.874.918.392	-	106.874.918.392	-
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và hợp tác đầu tư	81.453.572.265	-	360.154.008.671	-
Phải thu khác	127.811.378.255	-	104.679.205.467	-
	<u>1.777.288.356.204</u>	<u>-</u>	<u>3.210.499.354.194</u>	<u>-</u>

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

	30.9.2018		31.12.2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	1.664.318.725.632	-	3.146.763.909.150	-
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	112.969.630.572	-	63.735.445.044	-
	<u>1.777.288.356.204</u>	<u>-</u>	<u>3.210.499.354.194</u>	<u>-</u>

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

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

(\*\*\*) Khoản tiền này thể hiện các khoản tiền đặt cọc như một khoản đảm bảo cho hợp đồng tư vấn đầu tư với các đối tác. Theo hợp đồng, bên đối tác sẽ tư vấn, tìm kiếm và lựa chọn các dự án đầu tư phù hợp với Tập đoàn, phí dịch vụ tư vấn được trả trên cơ sở tỉ lệ phần trăm của giao dịch thành công.

**9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

**(b) Phải thu dài hạn khác**

	30.9.2018		31.12.2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc, ký quỹ dự án (*)	184.326.199.540	-	186.484.661.758	-
Phải thu khác	24.884.657.450	-	17.318.704.984	-
	<u>209.210.856.990</u>	<u>-</u>	<u>203.803.366.742</u>	<u>-</u>

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

	30.9.2018		31.12.2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	203.543.317.935	-	202.404.590.742	-
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	5.667.539.055	-	1.398.776.000	-
	<u>209.210.856.990</u>	<u>-</u>	<u>203.803.366.742</u>	<u>-</u>

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**10 NỢ XẤU**

Tại ngày 30 tháng 9 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

	30.9.2018		31.12.2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	24.500.744.766.431	-	24.446.674.606.321	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	8.310.942.245.235	(2.140.855.974)	2.449.747.339.621	(3.276.069.352)
Hàng hóa bất động sản	170.312.078.678	(2.877.744.334)	226.949.654.864	(4.245.610.900)
Công cụ, dụng cụ	11.526.455.297	-	12.946.946.857	-
	<u>32.993.525.545.641</u>	<u>(5.018.600.308)</u>	<u>27.136.318.547.663</u>	<u>(7.521.680.252)</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.018.600.308)		(7.521.680.252)	
	<u>32.988.506.945.333</u>		<u>27.128.796.867.411</u>	

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2018 VND	Năm kết thúc ngày 31.12.2017 VND
Số dư đầu kỳ/năm	(7.521.680.252)	(5.395.666.184)
Tăng dự phòng	-	(4.846.915.964)
Hoàn nhập dự phòng	2.503.079.944	2.720.901.896
Số dư cuối kỳ/năm	<u>(5.018.600.308)</u>	<u>(7.521.680.252)</u>

(i) Tại ngày 30 tháng 9 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 30 tháng 9 năm 2018, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 6.856.503 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 30 tháng 9 năm 2018 là 483.554 triệu đồng (kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017: 162.067 triệu đồng).

**11 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

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

**12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<b>30.9.2018</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>
Công cụ dụng cụ	692.868.109	1.072.191.258
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	185.000.128.616	102.952.441.928
	<u>185.692.996.725</u>	<u>104.024.633.186</u>

**(b) Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>30.9.2018</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	274.454.621.151	274.296.639.404
Chi phí trả trước thuê bãi giữ xe	115.160.516.343	116.901.818.182
Chi phí đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng	42.698.454.479	41.932.114.168
Chi phí lãi trái phiếu phát hành	-	8.296.729.396
Công cụ dụng cụ	2.011.806.935	7.924.870.527
	<u>434.325.398.908</u>	<u>449.352.171.677</u>

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

	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc</b> <b>ngày 30.9.2018</b> <b>VND</b>	<b>Năm kết thúc</b> <b>ngày 31.12.2017</b> <b>VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	449.352.171.677	288.077.446.389
Mua trong kỳ/năm	187.468.299.611	308.946.758.502
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	-	27.130.420.628
Tặng do mua công ty con	65.658.719	117.203.900.546
Phân bổ trong kỳ/năm	(202.560.731.099)	(235.203.626.186)
Giảm do bán công ty con	-	(56.802.728.202)
	<u>434.325.398.908</u>	<u>449.352.171.677</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**13 TÀI SẢN CỔ 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
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	250.390.283.446	18.246.571.203	114.021.819.387	28.168.639.962	341.609.091	<b>411.168.923.089</b>
Mua trong kỳ	-	80.605.000	2.194.041.818	1.370.070.206	-	<b>3.644.717.024</b>
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	-	-	60.984.893.236	-	-	<b>60.984.893.236</b>
Tăng do mua công ty con	-	986.891.455	-	-	191.257.436	<b>1.178.148.891</b>
Thanh lý, nhượng bán	(12.028.092.725)	(780.857.070)	(3.861.528.427)	(46.465.080)	-	<b>(16.716.943.302)</b>
Phân loại lại	(616.000.000)	(3.121.058.101)	-	3.737.058.101	-	<b>-</b>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018	<u>237.746.190.721</u>	<u>15.412.152.487</u>	<u>173.339.226.014</u>	<u>33.229.303.189</u>	<u>532.866.527</u>	<b><u>460.259.738.938</u></b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	(87.133.387.788)	(9.724.288.173)	(20.731.612.447)	(11.453.533.054)	(280.502.507)	<b>(129.323.323.969)</b>
Khấu hao trong kỳ	(7.461.614.645)	(1.344.822.743)	(16.897.763.777)	(4.890.868.103)	(39.740.753)	<b>(30.634.810.021)</b>
Tăng do mua công ty con	-	(986.891.455)	-	-	(191.257.436)	<b>(1.178.148.891)</b>
Thanh lý, nhượng bán	4.909.584.553	501.987.528	683.425.494	39.092.179	-	<b>6.134.089.754</b>
Phân loại lại	616.000.000	(616.000.000)	-	-	-	<b>-</b>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018	<u>(89.069.417.880)</u>	<u>(12.170.014.843)</u>	<u>(36.945.950.730)</u>	<u>(16.305.308.978)</u>	<u>(511.500.696)</u>	<b><u>(155.002.193.127)</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	<u>163.256.895.658</u>	<u>8.522.283.030</u>	<u>93.290.206.940</u>	<u>16.715.106.908</u>	<u>61.106.584</u>	<b><u>281.845.599.120</u></b>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018	<u>148.676.772.841</u>	<u>3.242.137.644</u>	<u>136.393.275.284</u>	<u>16.923.994.211</u>	<u>21.365.831</u>	<b><u>305.257.545.811</u></b>

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, nguyên giá tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 19.856 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 17.343 triệu đồng).

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**14 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	34.880.498.260	30.000.000	15.634.334.283	<b>50.544.832.543</b>
Mua trong kỳ	-	-	1.791.037.851	<b>1.791.037.851</b>
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	-	-	2.987.611.876	<b>2.987.611.876</b>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018	<u>34.880.498.260</u>	<u>30.000.000</u>	<u>20.412.984.010</u>	<b><u>55.323.482.270</u></b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	-	(30.000.000)	(5.750.992.301)	<b>(5.780.992.301)</b>
Khấu hao trong kỳ	-	-	(3.258.319.863)	<b>(3.258.319.863)</b>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018	<u>-</u>	<u>(30.000.000)</u>	<u>(9.009.312.164)</u>	<b><u>(9.039.312.164)</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	<u>34.880.498.260</u>	<u>-</u>	<u>9.883.341.982</u>	<b><u>44.763.840.242</u></b>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018	<u>34.880.498.260</u>	<u>-</u>	<u>11.403.671.846</u>	<b><u>46.284.170.106</u></b>

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 3.071 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 351 triệu đồng).

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

**15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	1.088.015.804.724	1.967.616.453.552	<b>3.055.632.258.276</b>
Chuyển từ hàng tồn kho	-	571.074.449.912	<b>571.074.449.912</b>
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(7.537.450.150)	<b>(7.537.450.150)</b>
Thanh lý, nhượng bán	(7.693.482.739)	(11.857.287.675)	<b>(19.550.770.414)</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018	1.080.322.321.985	2.519.296.165.639	<b>3.599.618.487.624</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	-	(111.015.724.077)	<b>(111.015.724.077)</b>
Khấu hao trong kỳ	-	(36.129.070.163)	<b>(36.129.070.163)</b>
Chuyển sang hàng tồn kho	-	398.078.648	<b>398.078.648</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	3.321.305.910	<b>3.321.305.910</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018	-	(143.425.409.682)	<b>(143.425.409.682)</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	1.088.015.804.724	1.856.600.729.475	<b>2.944.616.534.199</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018	1.080.322.321.985	2.375.870.755.957	<b>3.456.193.077.942</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Tại ngày 30 tháng 9 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 2.178.935 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.271.830 triệu đồng).

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

	30.9.2018 VND	31.12.2017 VND
Mua sắm tài sản cố định	107.696.495.609	89.582.304.871
Cải tạo văn phòng	25.072.433.067	20.731.302.400
Thi công nhà mẫu	20.223.429.150	20.211.429.150
Sửa chữa lớn tài sản cố định	21.517.373.436	6.371.405.943
	<hr/>	<hr/>
	174.509.731.262	136.896.442.364
	<hr/>	<hr/>



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

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2018 VND	Năm kết thúc ngày 31.12.2017 VND
Số dư đầu kỳ/năm	136.896.442.364	51.379.788.428
Tăng trong kỳ/năm	101.900.164.301	176.621.475.784
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13)	(60.984.893.236)	(38.303.709.498)
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 14)	(2.987.611.876)	(3.057.100.000)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(1.380.309.663)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 12(b))	-	(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/năm	<u>174.509.731.262</u>	<u>136.896.442.364</u>

**17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2018 VND	Năm kết thúc ngày 31.12.2017 VND
Số dư đầu kỳ/năm	2.406.227.189.374	2.217.606.029.051
Tăng trong kỳ/năm (*)	3.736.989.550.862	649.355.733.731
Giảm trong kỳ/năm do bán công ty con	(55.496.126.738)	(54.862.071.860)
Giảm trong kỳ/năm do sáp nhập công ty con	-	(146.640.884.246)
Phân bổ trong kỳ/năm	(262.739.185.236)	(259.231.617.302)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>5.824.981.428.262</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 Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sabetrans Trung Thủy	56.919.104.347	10
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	68.799.594.114	10
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City	505.654.783.391	10
Công ty Cổ phần Bất động sản Đỉnh Phát	2.575.321.834.035	10
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	20.685.622.622	10
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	508.355.907.037	10
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	1.252.705.316	10
	<u>3.736.989.550.862</u>	

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

**18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30.9.2018 VND	31.12.2017 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà No va</i>	628.165.363.519	336.914.898.682
<i>Công ty TNHH Henry Enterprise Group</i>	619.680.395.588	619.680.395.588
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình</i>	139.603.937.530	493.562.576.250
<i>Khác (*)</i>	980.474.879.517	1.198.175.647.275
	2.367.924.576.154	2.648.333.517.795

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

(\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư này.

**19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

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

	30.9.2018 VND	31.12.2017 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	677.724.935.789	649.739.747.874
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	116.949.405.411	62.481.003.869
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	62.043.669.625	60.027.108.901
Khác	1.121.027.046	60.745.828
	857.839.037.871	772.308.606.472

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

	30.9.2018 VND	31.12.2017 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	162.068.034.044	207.324.266.996
Thuế GTGT hàng bán nội địa	15.430.461.287	120.814.880.491
Thuế thu nhập cá nhân	5.594.223.834	12.962.075.302
Tiền sử dụng đất	-	242.500.000.000
Khác	3.246.244.444	5.060.798.643
	186.338.963.609	588.662.021.432

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

**Mẫu số B 09a – DN/HN**

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

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

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Số phát sinh trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Cần trừ trong kỳ VND	Tại ngày 30.9.2018 VND
<b>(a) Phải thu</b>					
Thuế GTGT được khấu trừ	(649.739.747.874)	(618.887.788.142)	-	590.902.600.227	(677.724.935.789)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	(62.481.003.869)	28.235.177	(83.844.602.429)	29.347.965.710	(116.949.405.411)
Thuế thu nhập doanh nghiệp (nộp thừa)	(60.027.108.901)	4.372.026.239	(325.853.246)	(6.062.733.717)	(62.043.669.625)
Thuế khác	(60.745.828)	(1.093.491.097)	-	33.209.879	(1.121.027.046)
	<u>(772.308.606.472)</u>	<u>(615.581.017.823)</u>	<u>(84.170.455.675)</u>	<u>614.221.042.099</u>	<u>(857.839.037.871)</u>
<b>(b) Phải nộp</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	207.324.266.996	468.396.794.592	(490.367.795.551)	(23.285.231.993)	162.068.034.044
Thuế GTGT hàng bán nội địa	120.814.880.491	895.346.186.560	(409.828.005.537)	(590.902.600.227)	15.430.461.287
Thuế thu nhập cá nhân	12.962.075.302	64.370.862.944	(71.707.604.533)	(31.109.879)	5.594.223.834
Tiền sử dụng đất	242.500.000.000	49.128.651.664	(291.628.651.664)	-	-
Thuế khác	5.060.798.643	25.758.433.632	(27.570.887.831)	(2.100.000)	3.246.244.444
	<u>588.662.021.432</u>	<u>1.503.000.929.392</u>	<u>(1.291.102.945.116)</u>	<u>(614.221.042.099)</u>	<u>186.338.963.609</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG**

	<b>30.9.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền lương	643.239.292	1.449.930.286
Tiền lương tháng 13, thưởng	126.712.395.270	113.499.731.408
	<u>127.355.634.562</u>	<u>114.949.661.694</u>

**22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>30.9.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí xây dựng	421.230.839.115	552.464.269.227
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	750.922.679.097	522.156.467.006
Chi phí khác	224.289.632.893	307.965.638.882
	<u>1.396.443.151.105</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	1.392.331.507.268	1.382.461.474.765
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	4.111.643.837	124.900.350
	<u>1.396.443.151.105</u>	<u>1.382.586.375.115</u>

**23 PHẢI TRẢ KHÁC**

**(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>30.9.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh 23(b)(*))	2.452.400.000.000	735.820.000.000
- Bên thứ ba	2.029.400.000.000	735.820.000.000
- Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	423.000.000.000	-
Quỹ bảo trì (i)	412.820.201.231	358.058.792.927
Đặt cọc mua căn hộ, lô thương mại	186.064.418.243	11.200.981.253
Phải trả khác	274.761.495.812	213.920.081.628
	<u>3.326.046.115.286</u>	<u>1.318.999.855.808</u>

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

**23 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

**(b) Phải trả dài hạn khác**

	<b>30.9.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Hợp tác đầu tư (*)	863.400.000.000	1.660.275.400.000
Phải trả khác	3.760.179.095	3.753.825.075
	<u>867.160.179.095</u>	<u>1.664.029.225.075</u>

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Tăng VND	Giảm VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 30.9.2018 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>					
- Vay ngân hàng (*)	2.400.572.207.620	939.780.014.763	(2.502.472.207.620)	740.464.933.376	1.578.344.948.139
- Phát hành trái phiếu (**)	1.900.000.000.000	800.000.000.000	(2.380.000.000.000)	4.645.000.000.000	4.965.000.000.000
- Vay bên thứ ba (***)	3.448.306.773.026	5.119.341.250.000	(5.902.438.597.209)	426.356.250.000	3.091.565.675.817
- Vay bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	-	208.600.000.000	(107.100.000.000)	-	101.500.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	(18.811.363.636)	32.606.190.132	(39.664.808.844)	(25.869.982.348)
	<u>7.748.878.980.646</u>	<u>7.048.909.901.127</u>	<u>(10.859.404.614.697)</u>	<u>5.772.156.374.532</u>	<u>9.710.540.641.608</u>
<b>(b) Vay dài hạn</b>					
- Vay ngân hàng (*)	1.841.758.940.112	3.307.987.366.753	(453.559.000.000)	(740.464.933.376)	3.955.722.373.489
- Phát hành trái phiếu (**)	5.566.000.000.000	4.139.200.000.000	-	(4.645.000.000.000)	5.060.200.000.000
- Vay bên thứ ba (***)	2.841.875.000.000	1.195.668.750.000	-	(426.356.250.000)	3.611.187.500.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(48.760.194.439)	(135.325.686.098)	17.636.949.708	39.664.808.844	(126.784.121.985)
	<u>10.200.873.745.673</u>	<u>8.507.530.430.655</u>	<u>(435.922.050.292)</u>	<u>(5.772.156.374.532)</u>	<u>12.500.325.751.504</u>

**24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

	30.9.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Đồng Nai (i)	250.000.000.000	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (ii)	227.857.500.000	34.140.000.000
Ngân hàng Quốc tế Maybank – Chi nhánh Labuan (ii)	136.714.500.000	20.484.000.000
Ngân hàng Shanghai & Savings - Offshore Banking (ii)	45.571.500.000	6.828.000.000
Công ty Dịch vụ tài chính quốc tế Chailease (ii)	30.381.000.000	4.552.000.000
Ngân Hàng Malayan Banking Berhad (Maybank) – Chi nhánh TP HCM (ii)	14.456.000.000	2.224.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (iii)	226.342.014.763	73.542.207.620
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP HCM (iv)	210.000.000.000	360.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4 (v)	151.731.433.376	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (vi)	142.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh TP HCM (vii)	94.666.000.000	100.002.000.000
Ngân Hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Sài Gòn (viii)	48.125.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	897.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	451.800.000.000
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn	-	200.000.000.000
	1.578.344.948.139	2.400.572.207.620

24 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	30.9.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ix)	1.474.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP HCM (iv)	976.433.940.112	846.433.940.112
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (vi)	617.500.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Sài Gòn (viii)	317.625.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Trung tâm (x)	208.441.000.000	232.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4 (v)	151.731.433.377	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (ii)	105.165.000.000	306.885.000.000
Ngân hàng Quốc tế Maybank – Chi nhánh Labuan (ii)	63.099.000.000	184.131.000.000
Ngân hàng Shanghai & Savings - Offshore Banking (ii)	21.033.000.000	61.377.000.000
Chailease International Financial Services Co., Ltd (ii)	14.022.000.000	40.918.000.000
Ngân Hàng Malayan Banking Berhad (Maybank) – Chi nhánh TP HCM (ii)	6.672.000.000	20.016.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh TP HCM (vii)	-	99.998.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn	-	50.000.000.000
	3.955.722.373.489	1.841.758.940.112

- (i) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng ("HĐTĐ") hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn 18 ngày dùng để bổ sung vốn lưu động với mức lãi suất 7,1%. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng cho vay. Tại ngày phát hành báo cáo này, khoản vay đã được tất toán.
- (ii) 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. Trong năm 2017, Maybank International Labuan Branch đã lần lượt chuyển nhượng một phần khoản vay cho The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch và Chailease International Financial Services Co., Ltd. Giá trị khoản vay là 30 triệu đô la Mỹ trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là 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.



**24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

- (iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn 12 tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Tập đoàn có dư nợ là 226.342.014.763 đồng với lãi suất là 7,1%/năm đến 7,6%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10% hạn mức tín dụng.
- (iv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức 3.400.000.000.000 đồng, có thời hạn là bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 3 tháng 8 năm 2016. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Bình Khánh.
- (v) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD có tổng hạn mức là 800.000.000.000 đồng, có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 28 tháng 9 năm 2017. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (vi) Khoản vay theo HĐTD có hạn mức 760.000.000.000 đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 27 tháng 12 năm 2017. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau bậc thang cao nhất cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của một khu đất tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và vốn góp của Công ty mẹ tại một công ty con.
- (vii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức 200.000.000.000 đồng, có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 22 tháng 8 năm 2016. Khoản vay này chịu lãi suất là 11%/năm và được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ thuộc sở hữu của các cổ đông.
- (viii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD có hạn mức là 385.000.000.000 đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay là 9,65%/năm trong một (1) tháng đầu tiên 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 30 tháng 9 năm 2018, Tập đoàn có dư nợ là 365.750.000.000 đồng với lãi suất là 9,32%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng một bất động sản tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ix) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.000.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, khoản vay có dư nợ là 1.474.000.000.000 đồng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm thông thường áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất của ngân hàng cộng biên độ từ 4,7% - 4,8%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng cổ phần và phần vốn góp của công ty con, công ty liên kết của Tập đoàn và quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất tại Quận 2, TP.HCM.
- (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).

**24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

	30.9.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
<b>Loại phát hành có chiết khấu</b>		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương	-	450.000.000.000
<b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>		
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (i)	1.500.000.000.000	-
Ngân hàng TNHH Indovina (i)	1.050.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (i)	750.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (ii)	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iii)	400.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (iv)	365.000.000.000	275.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (v)	200.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (vi)	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Vàng bạc đá quý Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (vi)	100.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	-	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	125.000.000.000
	<u>4.965.000.000.000</u>	<u>1.900.000.000.000</u>
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
<b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>		
The Bank of New York Mellon – Chi nhánh London (vii)	3.739.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội (viii)	500.000.000.000	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội (ix)	400.000.000.000	-
Tập đoàn Bảo Việt (x)	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh (iv)	221.000.000.000	441.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (i)	-	1.500.000.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina (i)	-	1.050.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (i)	-	750.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	-	750.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	375.000.000.000
	<u>5.060.200.000.000</u>	<u>5.566.000.000.000</u>

**24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (iii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, có mệnh giá 400.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 2 và tháng 5 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.
- (iv) Đây là các khoản huy động dưới hình thức phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 736.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 8 năm 2020, chịu lãi suất là 10%/năm cho 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 30 tháng 9 năm 2018, Công ty đã mua lại tổng cộng 130.000.000.000 đồng phần mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 586.000.000.000 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.
- (v) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán IB tư vấn, có mệnh giá 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,6%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty 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, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tư vấn, có mệnh giá 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 7 năm 2019, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông.
- (vii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 27/04/2018 (“Ngày Phát Hành”) theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon – Chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và ngân hàng Credit Suisse – Chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 160.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 27/04/2023 (“Ngày Đáo Hạn”), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,5%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 74.750 đồng/cổ phần, tương ứng với tỷ lệ chuyển đổi là 60.931 cổ phần/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL với mức điều chỉnh không quá 75% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, tương đương 56.062,5 đồng/cổ phần. Số lượng cổ phần dự kiến phát hành để thực hiện chuyển đổi 800 Trái Phiếu là 48.744.800 cổ phần, và có thể thay đổi theo các sự kiện điều chỉnh Giá Chuyển Đổi Ban Đầu.

**24 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

- (viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Bắc Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, sẽ đáo hạn vào năm 2019, chịu lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội. Khoản huy động bằng trái phiếu này có tài sản đảm bảo bao gồm: quyền phát triển dự án Golden Mansion và cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông.
- (ix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn ("MB"). Gói trái phiếu có tổng giá trị 400.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2021, chịu lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 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 được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ thuộc sở hữu của các cổ đông, các tài sản của Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 liên quan đến dự án Lakeview City, một phần vốn góp của công ty mẹ tại công ty chủ đầu tư.
- (x) 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.

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

	30.9.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (i)	2.558.853.175.817	3.340.306.773.026
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	286.225.500.000	-
Crane Investment Ltd. (ii)	144.837.000.000	-
Khác (i)	101.650.000.000	108.000.000.000
	3.091.565.675.817	3.448.306.773.026
	3.091.565.675.817	3.448.306.773.026

## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	30.9.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	1.621.944.500.000	750.255.000.000
GW Supernova Pte.Ltd. (iii)	1.168.500.000.000	1.136.750.000.000
Crane Investment Ltd. (ii)	820.743.000.000	954.870.000.000
	<u>3.611.187.500.000</u>	<u>2.841.875.000.000</u>

- (i) Đây là các khoản vay bằng đồng Việt Nam, có thời hạn từ 4 đến 5 tháng, chịu lãi suất từ 4,5%/năm đến 11%/năm và không tài sản đảm bảo.
- (ii) 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 tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 13%. Đây là khoản vay không có tài sản bảo đảm. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ 125 triệu đô la Mỹ.
- (iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có giá trị là 50.000.000 đô la Mỹ với Công ty GW Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm gói vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả lãi định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty mẹ phải hoàn trả toàn bộ nợ gốc vay một lần vào cuối kỳ. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả nợ gốc trước hạn hoặc chuyển đổi, Công ty mẹ phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên cho vay nhận được 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 30 tháng 9 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 30 tháng 9 năm 2018, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ. Nếu bên cho vay thực hiện quyền chuyển đổi vào cuối kỳ, số cổ phiếu có thể chuyển đổi tối đa theo gói vay chuyển đổi là 21.408.936 cổ phiếu. Tại ngày của báo cáo tài chính này, gói vay chuyển đổi chưa được thực hiện.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**25 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phiếu**

	30.9.2018		31.12.2017	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	907.455.928	6.830.000	642.828.788	6.830.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	907.455.928	6.830.000	642.828.788	6.830.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	907.455.928	6.830.000	642.828.788	6.830.000

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

	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	589.369.234	6.830.000	<b>596.199.234</b>
Chuyển đổi nợ thành cổ phiếu	33.459.554	-	<b>33.459.554</b>
Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP	20.000.000	-	<b>20.000.000</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	642.828.788	6.830.000	<b>649.658.788</b>
Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP	9.809.962	-	<b>9.809.962</b>
Phát hành cổ phiếu thưởng	202.317.178	-	<b>202.317.178</b>
Phát hành riêng lẻ cổ phiếu phổ thông	52.500.000	-	<b>52.500.000</b>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018	907.455.928	6.830.000	<b>914.285.928</b>

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**26 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Cổ phiếu phổ thông VND	Cổ phiếu ưu đãi VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	5.893.692.340.000	68.300.000.000	2.174.026.445.400	952.449.830.514	<b>9.088.468.615.914</b>
Phát hành riêng lẻ cổ phiếu thường để hoán đổi nợ	334.595.540.000	-	1.032.804.460.000	-	<b>1.367.400.000.000</b>
Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP	200.000.000.000	-	-	-	<b>200.000.000.000</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	2.033.481.810.322	<b>2.033.481.810.322</b>
Chia cổ tức	-	-	-	(24.765.000.000)	<b>(24.765.000.000)</b>
Kết chuyển phần lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	-	-	102.000.000.000	<b>102.000.000.000</b>
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã năm quyền kiểm soát	-	-	-	(155.948.534.184)	<b>(155.948.534.184)</b>
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	<b>12.610.636.892.052</b>
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP (i)	98.099.620.000	-	-	-	<b>98.099.620.000</b>
Phát hành cổ phần thường (ii)	2.023.171.780.000	-	(2.023.171.780.000)	-	<b>-</b>
Phát hành riêng lẻ cổ phần thường (iii)	525.000.000.000	-	2.793.725.115.626	-	<b>3.318.725.115.626</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	1.380.051.684.088	<b>1.380.051.684.088</b>
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã năm quyền kiểm soát	-	-	-	5.052.807.673	<b>5.052.807.673</b>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018	9.074.559.280.000	68.300.000.000	3.977.384.241.026	4.292.322.598.413	<b>17.412.566.119.439</b>





**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 phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động với số lượng tối đa là 29.809.962 cổ phiếu. Trong năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 20.000.000 cổ phiếu phổ thông cho nhân viên. Đồng thời, theo Quyết định số 004/2018-QĐ.HĐQT-NVVG ngày 12 tháng 1 năm 2018, Hội đồng Quản trị cũng đã thông qua Quy chế phát hành số cổ phiếu dự kiến phát hành còn lại theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông là 9.809.962 cổ phiếu với giá phát hành mỗi cổ phiếu là 10.000 đồng. Do giá phát hành bằng với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu nên toàn bộ giá trị cổ phiếu phát hành được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu.
- (ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2018-QĐ-NVVG ngày 1 tháng 3 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn Thặng dư vốn cổ phần dựa trên phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 thông qua.
- (iii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 05/2018-NQ-NVVG ngày 28 tháng 2 năm 2018, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2018-QĐ-NVVG ngày 9 tháng 4 năm 2018 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 34/2018-CV-NVVG ngày 23 tháng 4 năm 2018, Công ty đã thông qua việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần theo phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2018 với số lượng cổ phiếu là 52.500.000 cổ phiếu. Giá phát hành mỗi cổ phiếu là 64.837 đồng, tổng chi phí phát hành là 85.217.384.374 đồng nên giá trị cổ phiếu phát hành được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu và Thặng dư vốn cổ phần với giá trị lần lượt là 525.000.000.000 đồng và 2.793.725.115.626 đồng.

**27 CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con tại ngày kết thúc kỳ báo cáo:

	<b>30.9.2018</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>
Vốn điều lệ	805.476.009.673	500.423.132.544
Các quỹ khác	19.725.110	19.705.357
Thặng dư vốn cổ phần	(20.938.381)	38.495
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	155.394.544.260	145.310.734.972
<b>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</b>	<b>960.869.340.662</b>	<b>645.753.611.368</b>

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

	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc</b> <b>ngày 30.9.2018</b> <b>VND</b>	<b>Năm kết thúc</b> <b>ngày 31.12.2017</b> <b>VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	645.753.611.368	958.421.521.157
Lợi nhuận/(lỗ) thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong kỳ/năm	32.415.753.223	28.161.421.934
Tăng do mua mới, thành lập công ty con	405.589.562.964	269.039.884.157
Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong kỳ/năm	(109.980.940.183)	(489.372.722.733)
Thoái vốn các công ty con	115.202	(77.096.396.147)
Giảm do nhận cổ tức	(12.908.761.912)	(43.400.097.000)
<b>Số dư cuối kỳ/năm</b>	<b>960.869.340.662</b>	<b>645.753.611.368</b>

**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.

	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.9.2018</b>	<b>30.9.2017</b>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	1.380.051.684.088	1.323.213.109.024
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	(15.367.500.000)	(15.367.500.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>1.364.684.184.088</u>	<u>1.307.845.609.024</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	879.046.573	787.326.597
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	<u>20.490.000</u>	<u>20.490.000</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	<u>899.536.573</u>	<u>807.816.597</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>1.517</u>	<u>1.619</u>

**(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.

	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.9.2018</b>	<b>30.9.2017</b>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	1.380.051.684.088	1.323.213.109.024
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	(15.367.500.000)	(15.367.500.000)
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND)	<u>1.364.684.184.088</u>	<u>1.307.845.609.024</u>
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 đang lưu hành	879.046.573	787.326.597
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	<u>899.536.573</u>	<u>807.816.597</u>
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>1.517</u>	<u>1.619</u>

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018, có cổ phiếu phổ thông tiềm năng nhưng chưa có tác động suy giảm.

014  
ÔNG  
Ô P  
ĐOÀN  
ĐỊA  
ỐC  
TR

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

	<b>30.9.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Kim khí quý, đá quý (lượng vàng)	-	2,4
Ngoại tệ các loại (USD)	1.851.213	2.053.377

**30 DOANH THU**

	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.9.2018</b>	<b>30.9.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.495.928.812.127	5.239.105.523.847
Doanh thu tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	183.718.302.956	494.312.574.491
Doanh thu cho thuê tài sản	63.170.244.977	62.677.353.295
Doanh thu khác	43.865.770.697	17.408.840.392
	<u>6.786.683.130.757</u>	<u>5.813.504.292.025</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Chiết khấu thương mại	(43.870.299.037)	(69.302.074.910)
Hàng bán bị trả lại	(9.665.226.563)	(7.493.070.238)
	<u>(53.535.525.600)</u>	<u>(76.795.145.148)</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	6.442.393.286.527	5.162.310.378.699
Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	183.718.302.956	494.312.574.491
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	63.170.244.977	62.677.353.295
Doanh thu thuần khác	43.865.770.697	17.408.840.392
	<u>6.733.147.605.157</u>	<u>5.736.709.146.877</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**31 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.9.2018</b>	<b>30.9.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	4.417.035.087.098	3.520.584.943.591
Giá vốn tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	150.677.874.794	485.131.588.545
Giá vốn cho thuê tài sản	39.377.652.509	58.303.769.244
Giá vốn khác	55.155.078.363	12.161.699.566
	<u>4.662.245.692.764</u>	<u>4.076.182.000.946</u>

**32 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.9.2018</b>	<b>30.9.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn (*)	558.381.287.952	967.130.690.742
Lãi tiền gửi ngân hàng	177.667.642.688	140.000.807.562
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	67.820.619.208	25.118.225.000
Lãi tiền cho vay	62.188.714.824	196.707.932.928
Lãi từ thoái vốn công ty con	61.630.398.838	92.484.121.178
Lãi do khách hàng chậm thanh toán	59.479.284.043	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.387.817.921	48.546.455
Lãi do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	222.108.844	2.190.953.276
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	212.400.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	780.159.281	2.606.801.643
	<u>989.558.033.599</u>	<u>1.426.500.478.784</u>

(\*) Đây là khoản đánh giá lại khoản đầu tư ban đầu của Tập đoàn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City tại ngày nắm được quyền kiểm soát.

**33 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2018 VND	30.9.2017 VND
Chi phí lãi vay	1.023.632.028.876	767.028.589.845
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	177.237.786.942	898.287.851
Chi phí liên quan khoản vay	60.796.325.339	58.568.598.462
Chi phí phát hành trái phiếu	50.243.139.840	35.437.000.977
Lãi hợp tác đầu tư	42.974.652.992	51.704.070.895
Chiết khấu thanh toán cho người mua	14.067.215.115	9.011.992.212
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	6.961.464.532	3.417.545.785
Lỗ từ thoái vốn công ty con	-	789.770.893
Chi phí tài chính khác	24.380.829.574	4.736.902.249
	<u>1.400.293.443.210</u>	<u>931.592.759.169</u>

**34 PHẦN LÃI TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT**

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018, phần lãi trong công ty liên kết bao gồm 1.039.930.267.217 đồng là phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được lớn hơn giá phí khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình và Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt tại ngày đầu tư (Thuyết minh 5(b)).

**35 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2018 VND	30.9.2017 VND
Chi phí nhân viên	25.978.572.495	29.009.352.036
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	80.825.801	105.049.458
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	684.557.561	659.685.926
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.316.086.865	458.466.601
Chi phí dịch vụ mua ngoài	94.611.491.555	44.983.659.308
Chi phí bằng tiền khác	102.710.013.602	51.163.604.648
	<u>225.381.547.879</u>	<u>126.379.817.977</u>

**36 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.9.2018</b>	<b>30.9.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên	47.452.008.488	59.291.265.637
Chi phí vật liệu quản lý	460.383.108	483.651.961
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.157.501.129	2.738.804.519
Chi phí khấu hao TSCĐ	10.082.830.578	4.522.456.312
Thuế, phí và lệ phí	5.368.958.839	3.605.934.977
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	1.683.129.415	(7.801.497.981)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	116.772.850.531	45.381.929.300
Chi phí bằng tiền khác	49.699.174.978	9.597.577.636
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 17)	262.739.185.236	191.638.611.465
Giảm lợi thế thương mại do sáp nhập công ty con	-	146.640.884.246
	<u>497.416.022.302</u>	<u>456.099.618.072</u>

**37 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.9.2018</b>	<b>30.9.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	16.159.769.605	7.555.346.293
Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ	1.019.973.504	617.458.422
Lãi do thanh lý TSCĐ	587.816.657	1.447.189.960
Các khoản thu nhập khác	5.227.431.373	5.291.670.355
	<u>22.994.991.139</u>	<u>14.911.665.030</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	28.606.645.123	11.777.564.793
Lỗ do thanh lý TSCĐ	15.335.997.660	4.914.219.904
Các khoản chi phí khác	1.656.108.447	5.715.021.802
	<u>45.598.751.230</u>	<u>22.406.806.499</u>

**38 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

**(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2018 VND	30.9.2017 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	(91.993.377.523)	237.963.342.950
Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh trong kỳ (*)	(418.006.009.789)	(404.456.197.140)
Ảnh hưởng do thoái vốn công ty con	-	4.574.270.834
Số dư cuối kỳ	(2.054.206.771.851)	(1.572.817.651.897)
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	99.612.388.926	142.460.074.247
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(2.153.819.160.777)	(1.715.277.726.144)

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

**38 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**(b) Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.9.2018</b>	<b>30.9.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.969.705.269.822	1.560.777.889.426
Thuế tính ở thuế suất 20%	393.941.053.964	312.155.577.885
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	52.547.837.047	38.327.722.293
Chi phí không được khấu trừ	2.708.268.291	1.631.120.380
Thu nhập không chịu thuế	-	(2.660.187.482)
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	(11.090.814.178)	(21.348.900.638)
Chênh lệch tạm thời các năm trước chưa ghi nhận thuế hoãn lại phải trả	-	(26.134.848)
Lỗi tính thuế không ghi nhận tài sản thuế hoãn lại	327.202.883.729	141.848.368.977
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	(292.488.368)	(18.338.870.057)
Phần (lãi)/lỗ trong công ty liên kết	(210.988.019.462)	936.479.720
Lãi từ mua công ty con trong kỳ	(4.433.687)	(6.529.464)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	3.213.545.175	13.543.170
Ảnh hưởng do sáp nhập công ty con trong kỳ	-	(236.601.820.564)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	<u>557.237.832.511</u>	<u>215.930.369.372</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	465.244.454.988	453.893.712.322
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 38(a))	91.993.377.523	(237.963.342.950)
	<u>557.237.832.511</u>	<u>215.930.369.372</u>

(\*) 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.



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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2018 VND	30.9.2017 VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	10.818.963.724.578	14.223.385.123.647
Chi phí nhân công	212.037.733.374	511.861.697.105
Chi phí dịch vụ mua ngoài	259.364.512.757	167.108.250.485
Chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại	332.761.385.283	251.912.850.424
Giảm lợi thế thương mại do sáp nhập công ty con trong kỳ	-	146.640.884.246
Các chi phí khác bằng tiền	162.161.415.018	68.354.309.125
	<u>11.785.288.771.010</u>	<u>15.369.263.115.032</u>

**40 THUYẾT MINH CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****(a) Các giao dịch không bằng tiền trọng yếu ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2018 VND	30.9.2017 VND
Chuyển đổi nợ gốc vay thành cổ phần	-	334.595.540.000
Phát hành cổ phần phổ thông từ thặng dư vốn cổ phần	2.023.171.780.000	-
	<u>2.023.171.780.000</u>	<u>-</u>

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2018 VND	30.9.2017 VND
Vay theo kế ước thông thường	8.259.027.014.763	10.509.431.658.255
Phát hành trái phiếu thường	4.693.862.950.266	4.960.278.000.000
	<u>12.952.889.965.029</u>	<u>15.469.709.658.255</u>

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2018 VND	30.9.2017 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(8.965.569.804.829)	(10.473.801.391.906)
Tiền trả nợ vay trái phiếu	(2.380.000.000.000)	(996.000.000.000)
	<u>(11.345.569.804.829)</u>	<u>(11.469.801.391.906)</u>

**41 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 liên kết	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Diamond Properties

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

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2018 VND	30.9.2017 VND
<b>i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh (*)	-	110.000.003
<b>ii) Mua dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	56.337.039.833	18.939.165.316
<b>iii) Lãi cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	3.194.015.664	3.343.822.443
Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	120.328.768	-
	3.314.344.432	3.343.822.443
<b>iv) Chi phí lãi vay</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Thái Bình	4.111.643.837	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh (*)	-	322.993.125
	4.111.643.837	322.993.125
<b>v) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>		
Lương và các quyền lợi gộp khác	17.591.686.542	29.636.772.398

(\*) Trong kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018, công ty này không còn là bên liên quan của Tập đoàn.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

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

	30.9.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>i) Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>		
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	105.285.781	159.103.170
	<u>40.129.416.425</u>	<u>40.183.233.814</u>
<b>ii) Các khoản phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8(a))</b>		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	7.520.000.000	43.420.000.000
Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi	12.000.000.000	-
	<u>19.520.000.000</u>	<u>43.420.000.000</u>
<b>iii) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	38.700.474.133	39.827.672.410
Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi	47.744.290.111	-
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	26.524.866.328	23.907.772.634
	<u>112.969.630.572</u>	<u>63.735.445.044</u>
<b>iv) Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	5.667.539.055	1.398.776.000
<b>v) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 22)</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	-	124.900.350
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	4.111.643.837	-
	<u>4.111.643.837</u>	<u>124.900.350</u>

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

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

	<b>30.9.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>vi) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 23(a))</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	423.000.000.000	-
<b>vii) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 24(a))</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	101.500.000.000	-

**42 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

	<b>Thuê văn phòng</b>	
	<b>30.9.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dưới 1 năm	50.630.581.196	51.798.974.424
Từ 1 đến 5 năm	65.462.920.380	25.319.743.416
Trên 5 năm	261.961.895.238	-
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	378.055.396.814	77.118.717.840

**43 CAM KẾT VỐN**

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

	<b>30.9.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí xây dựng dự án	5.067.274.149.323	6.081.197.094.885

**44 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

*Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:*

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

**44 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

*Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:*

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

**45 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Một vài số so sánh kỳ/năm trước đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ này.

**46 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****(a) Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền ("Phong Điền")**

Theo Nghị quyết số 73/2018-NQ.HĐQT-NV/LG ngày 24 tháng 10 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền với số tiền là 46.000.000.000 đồng, tương đương 4.600.000 cổ phần. Sau khi hoàn tất việc góp thêm vốn, Công ty sẽ sở hữu 4.895.500 cổ phần phổ thông tương đương tổng mệnh giá là 48.955.000.000 đồng, chiếm 50,995% vốn điều lệ tại Phong Điền. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất này, việc góp thêm vốn đã được thực hiện.


**(b) Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2018**


Theo Nghị quyết số 75/2018-NQ.HĐQT-NV/LG ngày 24 tháng 10 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã thông qua Quy chế phát hành và việc triển khai phương án phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2018. Thời gian phát hành dự kiến trong quý 4 năm 2018 với tổng số lượng cổ phần dự kiến phát hành là 22.670.000 cổ phần, sẽ phát hành trực tiếp cho nhân viên Công ty và nhân viên các công ty con của Công ty với giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phần. Trong đó, số lượng cổ phần không hạn chế chuyển nhượng và số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng lần lượt là 4.500.000 và 18.170.000 cổ phần. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất này, việc phát hành cổ phần chưa được thực hiện.


**(c) Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông để chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi**

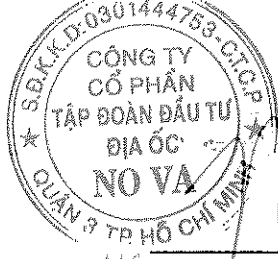
Theo Nghị quyết số 77/2018-NQ.HĐQT-NV/LG ngày 24 tháng 10 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc triển khai phương án phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông để chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi năm 2015 đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018 thông qua. Thời gian phát hành dự kiến trong quý 4 năm 2018, trong đó số lượng cổ phần phát hành thêm là 13.660.000 cổ phần, số lượng cổ phần thay đổi tính chất từ cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông là 6.830.000 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 giữa niên độ cho kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 6 tháng 11 năm 2018.

  
Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập

  
Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng

  
Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc

  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ  
ĐI A ỐC  
NO VA  
QUẬN 9 TP. HỒ CHÍ MINH