

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ III NĂM 2019**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2019**

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

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

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Giấy Chứng nhận<br/>Đăng ký Doanh nghiệp</b> | 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 48 ngày 6 tháng 9 năm 2019. |   |
| <b>Hội đồng Quản trị</b>                        | Ông Bùi Thành Nhơn<br>Ông Bùi Xuân Huy<br>Bà Hoàng Thu Châu<br>Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy<br>Ông Phạm Tiến Vân<br><br>Ông David Frederick Proctor   | Chủ tịch Hội đồng quản trị<br>Thành viên<br>Thành viên<br>Thành viên độc lập<br>Thành viên độc lập<br>(từ ngày 26 tháng 4 năm 2019)<br>Thành viên độc lập<br>(cho đến ngày 20 tháng 3 năm 2019) |
| <b>Ban Kiểm toán nội bộ</b>                     | Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy<br>Bà Nguyễn Thị Minh Thanh<br>Bà Võ Thị Thu Vân<br>Ông David Frederick Proctor  | Trưởng ban<br>Thành viên<br>Thành viên<br>Thành viên<br>(cho đến ngày 6 tháng 3 năm 2019)   |
| <b>Ban Tổng Giám đốc</b>                        | Ông Bùi Xuân Huy<br>Bà Hoàng Thu Châu  | Tổng Giám đốc<br>Phó Tổng Giám đốc  |
| <b>Người đại diện theo<br/>pháp luật</b>        | Ông Bùi Xuân Huy   | Tổng Giám đốc   |
| <b>Trụ sở chính</b>                             | 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3,<br>Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam   |   |
| <b>Văn phòng giao dịch</b>                      | 65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1,<br>Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  |   |

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

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 3 đến trang 67. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 30 tháng 10 năm 2019



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

| Mã số      | TÀI SẢN                                    | Thuyết minh  | Tại ngày                  |                           |
|------------|--|--------------|---------------------------|---------------------------|
|            |  |              | 30/09/2019<br>VND         | 31/12/2018<br>VND         |
| <b>100</b> | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                    |              | <b>56.823.768.158.008</b> | <b>50.860.944.465.153</b> |
| <b>110</b> | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>  | <b>4</b>     | <b>4.300.966.912.717</b>  | <b>12.326.942.295.680</b> |
| 111        | Tiền                                       |              | 882.840.065.833           | 7.595.717.278.814         |
| 112        | Các khoản tương đương tiền                 |              | 3.418.126.846.884         | 4.731.225.016.866         |
| <b>120</b> | <b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> |              | <b>420.864.681.735</b>    | <b>95.691.805.879</b>     |
| 123        | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn            | 5(a)         | 420.864.681.735           | 95.691.805.879            |
| <b>130</b> | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         |              | <b>7.758.582.757.738</b>  | <b>4.665.352.597.458</b>  |
| 131        | Phải thu ngắn hạn của khách hàng           | 6            | 1.055.694.248.954         | 759.035.366.510           |
| 132        | Trả trước cho người bán ngắn hạn           | 7            | 813.634.887.029           | 1.501.273.791.900         |
| 135        | Phải thu về cho vay ngắn hạn               | 8            | 472.688.727.270           | 430.653.870.350           |
| 136        | Phải thu ngắn hạn khác                     | 9(a)         | 5.426.828.540.263         | 1.984.653.214.476         |
| 137        | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi         | 10           | (10.263.645.778)          | (10.263.645.778)          |
| <b>140</b> | <b>Hàng tồn kho</b>                        | <b>11(a)</b> | <b>43.341.218.066.969</b> | <b>32.826.041.845.846</b> |
| 141        | Hàng tồn kho                               |              | 43.343.292.365.090        | 32.833.620.893.772        |
| 149        | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho             |              | (2.074.298.121)           | (7.579.047.926)           |
| <b>150</b> | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>               |              | <b>1.002.135.738.849</b>  | <b>946.915.920.290</b>    |
| 151        | Chi phí trả trước ngắn hạn                 | 12(a)        | 93.648.230.515            | 133.941.405.843           |
| 152        | Thuế GTGT được khấu trừ                    | 20(a)        | 871.828.860.786           | 726.686.085.221           |
| 153        | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước   | 20(a)        | 36.658.647.548            | 86.288.429.226            |

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 67 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

| Mã số      | TÀI SẢN (tiếp theo)                          | Thuyết minh | Tại ngày                  |                           |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
|            |  |             | 30/09/2019<br>VND         | 31/12/2018<br>VND         |
| <b>200</b> | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       |             | <b>17.754.953.962.143</b> | <b>19.051.268.698.390</b> |
| <b>210</b> | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>            |             | <b>219.814.441.748</b>    | <b>255.403.896.052</b>    |
| 216        | Phải thu dài hạn khác                        | 9(b)        | 219.814.441.748           | 255.403.896.052           |
| <b>220</b> | <b>Tài sản cố định</b>                       |             | <b>847.872.114.997</b>    | <b>787.142.924.879</b>    |
| 221        | Tài sản cố định hữu hình                     | 13          | 708.750.196.835           | 705.600.012.062           |
| 222        | Nguyên giá                                   |             | 909.413.712.856           | 875.356.758.139           |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (200.663.516.021)         | (169.756.746.077)         |
| 227        | Tài sản cố định vô hình                      | 14          | 139.121.918.162           | 81.542.912.817            |
| 228        | Nguyên giá                                   |             | 160.946.997.817           | 91.934.799.597            |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (21.825.079.655)          | (10.391.886.780)          |
| <b>230</b> | <b>Bất động sản đầu tư</b>                   | 15          | <b>3.064.125.997.592</b>  | <b>3.056.785.356.717</b>  |
| 231        | Nguyên giá                                   |             | 3.235.959.693.260         | 3.199.456.319.499         |
| 232        | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (171.833.695.668)         | (142.670.962.782)         |
| <b>240</b> | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>               |             | <b>651.118.155.598</b>    | <b>430.179.529.043</b>    |
| 241        | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 11(b)       | 181.995.269.013           | 181.962.136.884           |
| 242        | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 16          | 469.122.886.585           | 248.217.392.159           |
| <b>250</b> | <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>              |             | <b>5.602.942.679.681</b>  | <b>7.556.238.420.121</b>  |
| 252        | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 5(c)        | 5.557.883.842.196         | 7.548.298.670.121         |
| 253        | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 5(b)        | 45.058.837.485            | 7.939.750.000             |
| <b>260</b> | <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  |             | <b>7.369.080.572.527</b>  | <b>6.965.518.571.578</b>  |
| 261        | Chi phí trả trước dài hạn                    | 12(b)       | 339.028.632.555           | 414.115.027.558           |
| 262        | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 39(a)       | 61.655.060.674            | 70.055.011.414            |
| 269        | Lợi thế thương mại                           | 17          | 6.968.396.879.298         | 6.481.348.532.606         |
| <b>270</b> | <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                          |             | <b>74.578.722.120.151</b> | <b>69.912.213.163.543</b> |

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 67 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.



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

| Mã số      | NGUỒN VỐN   | Thuyết minh | Tại ngày                  |                           |
|------------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
|            |   |             | 30/09/2019<br>VND         | 31/12/2018<br>VND         |
| <b>300</b> | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>  |             | <b>52.088.736.460.447</b> | <b>49.452.086.677.765</b> |
| <b>310</b> | <b>Nợ ngắn hạn</b>  |             | <b>18.360.394.834.802</b> | <b>27.969.394.567.002</b> |
| 311        | Phải trả người bán ngắn hạn                                   | 18          | 1.641.161.533.681         | 2.523.012.259.596         |
| 312        | Người mua trả tiền trước ngắn hạn                             | 19          | 1.996.044.485.426         | 7.779.944.907.345         |
| 313        | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                           | 20(b)       | 264.340.004.513           | 558.242.968.117           |
| 314        | Phải trả người lao động                                       | 21          | 58.461.769.880            | 33.168.157.749            |
| 315        | Chi phí phải trả ngắn hạn                                     | 22          | 2.547.451.531.791         | 2.711.170.532.425         |
| 318        | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                             |             | 1.769.001.379             | 1.457.601.871             |
| 319        | Phải trả ngắn hạn khác  | 23(a)       | 4.229.874.681.547         | 2.711.456.498.429         |
| 320        | Vay ngắn hạn  | 24(a)       | 7.615.742.915.192         | 11.645.389.730.077        |
| 322        | Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                     |             | 5.548.911.393             | 5.551.911.393             |
| <b>330</b> | <b>Nợ dài hạn</b>   |             | <b>33.728.341.625.645</b> | <b>21.482.692.110.763</b> |
| 336        | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                              |             | 18.506.141.101            | 27.058.815.648            |
| 337        | Phải trả dài hạn khác   | 23(b)       | 10.311.967.752.707        | 2.495.831.870.100         |
| 338        | Vay dài hạn   | 24(b)       | 18.773.392.884.834        | 16.262.686.196.964        |
| 341        | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                               | 39(a)       | 4.624.474.847.003         | 2.697.115.228.051         |
| <b>400</b> | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>   |             | <b>22.489.985.659.704</b> | <b>20.460.126.485.778</b> |
| <b>410</b> | <b>Vốn chủ sở hữu</b>   |             | <b>22.489.985.659.704</b> | <b>20.460.126.485.778</b> |
| 411        | Vốn góp của chủ sở hữu  | 25, 26      | 9.372.766.740.000         | 9.372.766.740.000         |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      |             | 9.304.466.740.000         | 9.304.466.740.000         |
| 411b       | - Cổ phiếu ưu đãi   |             | 68.300.000.000            | 68.300.000.000            |
| 412        | Thặng dư vốn cổ phần  | 26          | 3.996.839.781.026         | 3.996.839.781.026         |
| 421        | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                             | 26          | 7.214.535.437.753         | 6.107.694.627.582         |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 6.107.694.627.582         | 2.886.728.106.652         |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   |             | 1.106.840.810.171         | 3.220.966.520.930         |
| 429        | Lợi ích cổ đông không kiểm soát                               | 27          | 1.905.843.700.925         | 982.825.337.170           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>   |             | <b>74.578.722.120.151</b> | <b>69.912.213.163.543</b> |


Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng

Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 10 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 67 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

| Mã số | Thuyết minh                                     | Quý 3/2019<br>VND | Quý 3/2018<br>VND   | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                     |
|-------|---|-------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
|       |   |                   |                     | 30/09/2019<br>VND        | 30/09/2018<br>VND   |
| 01    | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 1.524.634.149.618 | 2.457.894.591.192   | 9.639.424.623.173        | 6.786.683.130.757   |
| 02    | Các khoản giảm trừ doanh thu                    | (18.492.107.248)  | (14.481.152.845)    | (88.685.160.846)         | (53.535.525.600)    |
| 10    | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1.506.142.042.370 | 2.443.413.438.347   | 9.550.739.462.327        | 6.733.147.605.157   |
| 11    | Giá vốn hàng bán                                | (984.330.461.983) | (1.782.335.243.929) | (6.865.914.694.829)      | (4.662.245.692.764) |
| 20    | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 521.811.580.387   | 661.078.194.418     | 2.684.824.767.498        | 2.070.901.912.393   |
| 21    | Doanh thu hoạt động tài chính                   | 359.693.103.198   | 85.853.754.076      | 589.141.286.101          | 989.558.033.599     |
| 22    | Chi phí tài chính                               | (256.267.271.666) | (471.627.580.596)   | (1.468.102.233.959)      | (1.400.293.443.210) |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                     | (141.373.644.505) | (310.284.104.503)   | (755.193.842.804)        | (1.023.632.028.876) |
| 24    | Phần lãi trong công ty liên kết                 | (10.223.974.166)  | 814.508.774.570     | (9.199.571.986)          | 1.054.940.097.312   |
| 25    | Chi phí bán hàng                                | (57.955.501.342)  | (89.104.529.492)    | (208.515.273.295)        | (225.381.547.879)   |
| 26    | Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | (286.579.272.607) | (173.208.477.599)   | (868.987.048.556)        | (497.416.022.302)   |
| 30    | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         | 270.478.663.804   | 827.500.135.377     | 719.161.925.803          | 1.992.309.029.913   |
| 31    | Thu nhập khác                                   | 300.997.852.235   | 9.713.757.158       | 1.264.732.458.758        | 22.994.991.139      |
| 32    | Chi phí khác                                    | (14.556.141.351)  | (34.112.712.504)    | (103.350.380.092)        | (45.598.751.230)    |
| 40    | Lợi nhuận khác                                  | 286.441.710.884   | (24.398.955.346)    | 1.161.382.078.666        | (22.603.760.091)    |
| 50    | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế               | 556.920.374.688   | 803.101.180.031     | 1.880.544.004.469        | 1.969.705.269.822   |
| 51    | Chi phí thuế TNDN hiện hành                     | (127.683.866.155) | (119.071.601.718)   | (591.872.111.693)        | (465.244.454.988)   |
| 52    | Chi phí thuế TNDN hoãn lại                      | (142.683.956.370) | (16.879.385.756)    | (214.667.525.129)        | (91.993.377.523)    |
| 60    | Lợi nhuận sau thuế TNDN                         | 286.552.552.163   | 667.150.192.557     | 1.074.004.367.647        | 1.412.467.437.311   |

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 67 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.



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

| Mã số | Thuyết minh                                    | Quý 3/2019<br>VND | Quý 3/2018<br>VND | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                   |
|-------|--|-------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
|       |  |                   |                   | 30/09/2019<br>VND        | 30/09/2018<br>VND |
|       | <i>Phân bổ cho:</i>                            |                   |                   |                          |                   |
| 61    | Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ              | 300.610.545.832   | 657.259.561.851   | 1.106.922.734.410        | 1.380.051.684.088 |
| 62    | Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | (14.057.993.669)  | 9.890.630.706     | (32.918.366.763)         | 32.415.753.223    |
| 70    | Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 311               | 745               | 1.148                    | 1.517             |
| 71    | Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 311               | 745               | 1.148                    | 1.517             |



Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 10 năm 2019



Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 67 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

| Mã số  | Thuyết minh  | Kỳ kế toán kết thúc ngày    |                            |
|--|--|-----------------------------|----------------------------|
|  |  | 30/09/2019<br>VND           | 30/09/2018<br>VND          |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> |  |                             |                            |
| <b>01</b>                                      | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>  | <b>1.880.544.004.469</b>    | <b>1.969.705.269.822</b>   |
|  | Điều chỉnh cho các khoản:  |                             |                            |
| 02   | Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ | (485.682.130.430)           | 332.739.216.846            |
| 03   | Hoàn nhập các khoản dự phòng   | (5.504.749.805)             | (2.503.079.944)            |
| 04   | (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái  | 14.091.779.333              | 177.283.928.098            |
| 05   | Lãi từ hoạt động đầu tư  | (565.036.450.296)           | (1.900.059.960.611)        |
| 06   | Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu  | 780.651.516.868             | 1.073.875.168.716          |
| <b>08</b>                                      | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>       | <b>1.619.063.970.139</b>    | <b>1.651.040.542.927</b>   |
| 09   | Tăng các khoản phải thu  | 2.762.962.249.977           | 2.595.364.733.472          |
| 10   | Giảm/(tăng) hàng tồn kho   | 3.310.227.165.269           | (2.018.038.192.312)        |
| 11   | (Giảm)/tăng các khoản phải trả   | (648.046.575.227)           | (2.372.224.292.898)        |
| 12   | Giảm/(tăng) chi phí trả trước  | 115.922.165.538             | (66.089.282.897)           |
| 14   | Tiền lãi vay đã trả  | (1.988.189.842.907)         | (1.295.187.711.196)        |
| 15   | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | (841.630.320.193)           | (574.538.251.226)          |
| <b>20</b>                                      | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                             | <b>4.330.308.812.596</b>    | <b>(2.079.672.454.130)</b> |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |  |                             |                            |
| 21   | Chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác             | (223.913.287.604)           | (91.455.402.288)           |
| 22   | Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn   | 18.130.107.831              | 410.877.424                |
| 23   | Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | (547.762.514.413)           | (579.671.128.122)          |
| 24   | Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                          | 180.554.781.637             | 2.559.722.268.391          |
| 25   | Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | (10.952.084.091.732)        | (7.707.486.692.055)        |
| 26   | Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 432.259.820.000             | 833.835.774.717            |
| 27   | Thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                     | 277.894.683.347             | 311.778.754.499            |
| <b>30</b>                                      | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                 | <b>(10.814.920.500.934)</b> | <b>(4.672.865.547.434)</b> |

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 67 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.



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

| Mã số   | Thuyết minh   | Kỳ kế toán kết thúc ngày   |                            |
|---|---|----------------------------|----------------------------|
|   |   | 30/09/2019<br>VND          | 30/09/2018<br>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  | 1.758.500.000              | 3.417.756.535.626          |
| 32  | Chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu                      | -                          | (49.855.482.000)           |
| 33  | Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn                            | 10.271.841.303.051         | 12.952.889.965.029         |
| 34  | Chi trả nợ gốc vay                                      | (11.815.051.077.128)       | (11.345.569.804.829)       |
| 36  | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                 | -                          | (4.620.091.000)            |
| <b>40</b>                                     | <b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>          | <b>(1.541.451.274.077)</b> | <b>4.970.601.122.826</b>   |
| <b>50</b>                                     | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                   | <b>(8.026.062.962.415)</b> | <b>(1.781.936.878.738)</b> |
| <b>60</b>                                     | <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                 | <b>12.326.942.295.680</b>  | <b>6.650.160.994.741</b>   |
| 61  | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 87.579.452                 | 1.023.983.739              |
| <b>70</b>                                     | <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ/cuối năm</b>        | <b>4.300.966.912.717</b>   | <b>4.869.248.099.742</b>   |



Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 67 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2019**

**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 48 ngày 6 tháng 9 năm 2019. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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

Hoạt động chính của 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 2019, Tập đoàn có 2.018 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.077 nhân viên).

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Tập đoàn có 66 công ty con và 5 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 53 công ty con và 5 công ty liên kết) như sau:



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

| STT                    | Tên  | Địa điểm       | Hoạt động kinh doanh chính                       | 30/09/2019       |                      | 31/12/2018       |                      |
|------------------------|--|----------------|--|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
|                        |  |                |  | 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                          | 99,99            | 99,99                | 99,98            | 99,98                |
| 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 Địa ốc No Va                              | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,51            | 99,51                | 100,00           | 100,00               |
| 5                      | Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal           | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                |
| 6                      | Công ty Cổ phần Phát triển nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn    | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 98,00            | 98,00                | 98,00            | 98,00                |
| 7                      | Công ty TNHH Nova Lucky Palace                         | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 100,00           | 100,00               | 100,00           | 100,00               |
| 8                      | Công ty Cổ phần The Prince Residence                   | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,81            | 99,81                | 99,81            | 99,81                |
| 9                      | Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn                      | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,72            | 99,72                | 99,72            | 99,72                |
| 10                     | Công ty TNHH Nova Sagel                                | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 83,81            | 74,00                | 83,81            | 83,81                |
| 11                     | Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent             | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 100,00           | 100,00               | 100,00           | 100,00               |
| 12                     | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long           | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                |
| 13                     | Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu  | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 65,00            | 65,00                | 65,00            | 65,00                |
| 14                     | Công ty Cổ Phần Nova Richstar                          | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho | 99,98            | 99,99                | 99,97            | 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               | 100,00           | 100,00               |
| 17                     | Công ty TNHH Nova Nam Á                                | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 92,71            | 92,71                | 92,71            | 92,71                |
| 18                     | Công ty TNHH Nova Sasco                                | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                |
| 19                     | Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Mỹ Đình                    | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                |
| 20                     | Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn                  | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 100,00           | 100,00               | 100,00           | 100,00               |
| 21                     | Công ty TNHH Nova An Phú                               | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 100,00           | 100,00               | 100,00           | 100,00               |
| 22                     | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                          | 99,89            | 99,89                | 99,89            | 99,89                |
| 23                     | Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản 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                | 99,88            | 99,89                |
| 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                          | 99,97            | 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                                      | 30/09/2019       |                      | 31/12/2018       |                      |
|------------------------------------|---|----------------|---|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
|                                    |   |                |   | 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               | 100,00           | 100,00               |
| 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 Bất động sản Gia Phú                       | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                |
| 35                                 | 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                |
| 36                                 | 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                |
| 37                                 | Công ty TNHH Nova Property Management                   | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | 99,99            | 99,99                | 99,99            | 99,99                |
| 38                                 | Công ty TNHH Merufa-Nova                                | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | 99,89            | 99,90                | 99,89            | 99,90                |
| 39                                 | 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                |
| 40                                 | Công ty TNHH Sài Gòn Gòn (*)                            | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | 99,72            | 100,00               | 99,72            | 100,00               |
| 41                                 | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên             | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | 99,99            | 99,99                | 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                | 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                | 99,98            | 99,98                |
| 44                                 | Công ty TNHH BĐS Phúc Bình                              | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | 97,77            | 97,95                | 97,77            | 97,95                |
| 45                                 | Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | 98,86            | 100,00               | 98,86            | 100,00               |
| 46                                 | Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát                  | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | 99,91            | 99,92                | 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                | 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                | 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                | 51,00            | 51,00                |
| 50                                 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền          | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | 50,99            | 50,99                | 50,99            | 50,99                |
| 51                                 | Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thịnh Vượng                | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | 99,98            | 99,98                | 100,00           | 100,00               |
| 52                                 | Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản Thái Bình       | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | 99,95            | 99,96                | 99,96            | 99,96                |
| 53                                 | Công ty Cổ phần Nova Hospitality                        | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | 100,00           | 100,00               | 99,98            | 99,98                |
| 54                                 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây          | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | 99,97            | 99,98                | -                | -                    |
| 55                                 | Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt                     | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | 99,67            | 99,69                | 49,50            | 49,51                |
| 56                                 | Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | 73,41            | 80,00                | -                | -                    |



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

| STT                                | Tên   | Địa điểm               | Hoạt động kinh doanh chính                                     | 30/09/2019       |                      | 31/12/2018       |                      |
|------------------------------------|---|------------------------|--|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
|                                    |   |                        |  | Quyền sở hữu (%) | Quyền biểu quyết (%) | Quyền sở hữu (%) | Quyền biểu quyết (%) |
| <b>I - Công ty con (tiếp theo)</b> |   |                        |  |                  |                      |                  |                      |
| 57                                 | Công ty TNHH Thành phố Aqua                             | Tỉnh Đồng Nai          | Kinh doanh bất động sản  | 69,87            | 70,00                | -                | -                    |
| 58                                 | Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy                           | Tỉnh Bình Thuận        | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                      | 99,98            | 99,98                | -                | -                    |
| 59                                 | Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Địa Ốc 38                | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản  | 99,99            | 99,99                | -                | -                    |
| 60                                 | Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng               | Tỉnh Bình Thuận        | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                      | 95,79            | 95,80                | -                | -                    |
| 61                                 | Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn                  | Tỉnh Bình Thuận        | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                      | 96,14            | 96,15                | -                | -                    |
| 62                                 | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản  | 97,99            | 99,99                | -                | -                    |
| 63                                 | Công ty TNHH Carava Resort                              | Tỉnh Khánh Hòa         | Kinh doanh bất động sản  | 97,97            | 99,98                | -                | -                    |
| 64                                 | Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm                     | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Hoạt động các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên | 99,00            | 99,00                | -                | -                    |
| 65                                 | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát       | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản  | 97,99            | 97,99                | -                | -                    |
| 66                                 | Công ty TNHH The Forest City                            | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Kinh doanh bất động sản  | 97,89            | 99,90                | -                | -                    |
| <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    | 37,75            | 37,75                | 37,75            | 37,75                |
| 2                                  | Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành     | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản  | 25,00            | 25,00                | 25,00            | 25,00                |
| 3                                  | Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi                        | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản  | 49,90            | 49,90                | 49,90            | 49,90                |
| 4                                  | Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (**)                       | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản  | 55,63            | 55,88                | 55,63            | 55,88                |
| 5                                  | Công ty Cổ phần Phát Triển Đất Việt                     | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản  | -                | -                    | 49,50            | 49,51                |
| 6                                  | Công ty Cổ phần Đầu tư SQN                              | TP Hồ Chí Minh         | Kinh doanh bất động sản  | 49,72            | 49,72                | -                | -                    |

(\*) Ngày 26 tháng 11 năm 2018, Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn ("Địa ốc Thành Nhơn") và Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một Thành Viên ("Sài Gòn Tourist") đã ký Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Sài Gòn Gòn ("Sài Gòn Gòn") mà hai bên đã ký ngày 3 tháng 3 năm 2017 và hoàn tất chuyển nhượng trong năm 2017. Theo Thỏa thuận hủy bỏ này, các bên đồng ý giao trả cho nhau toàn bộ những gì đã nhận từ bên còn lại, các bên phối hợp thực hiện thủ tục điều chỉnh Điều lệ Công ty và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Sài Gòn Gòn, và Sài Gòn Tourist cử người đại diện phần vốn góp tại Sài Gòn Gòn. Đến ngày 9 tháng 1 năm 2019, Sài Gòn Tourist đã chuyển hoàn lại cho Địa ốc Thành Nhơn tiền chuyển nhượng vốn góp là 645.444.132.075 đồng. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất này, hai bên vẫn chưa hoàn tất các thủ tục còn lại theo như Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng, do đó, theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc, Tập đoàn vẫn nắm quyền kiểm soát tại Sài Gòn Gòn. Số tiền chuyển nhượng vốn góp nhận được được trình bày là một khoản phải trả khác (Thuyết minh 23(a)). Khi thủ tục hủy bỏ được hoàn tất, nếu Tập đoàn không còn nắm quyền kiểm soát tại Sài Gòn Gòn thì khi đó Tập đoàn sẽ đánh giá ảnh hưởng của việc hủy bỏ hợp đồng và ghi nhận kết quả này trên báo cáo tài chính hợp nhất.



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

(\*\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Tập đoàn nắm giữ 55,63% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi và có ảnh hưởng trọng yếu nhưng thỏa thuận cổ đông chưa được nắm quyền kiểm soát, nên Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi hiện chỉ được xem là công ty liên kết của Tập đoàn.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****2.1 Cơ sở của việc soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

**2.2 Năm tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

***Công ty con***

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



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

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

#### **Công ty con (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

### 2.5 Lợi thế thương mại

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

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

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

### 2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 2.7 Khoản phải thu khách hàng

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



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

### 2.8 Hàng tồn kho

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

### 2.9 Đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

#### (c) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

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

### 2.10 Cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

### 2.11 Tài sản cố định

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

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.11 Tài sản cố định (tiếp theo)***Khấu hao và hao mòn*

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

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

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

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

**2.12 Thuê tài sản**

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

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



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

### 2.13 Bất động sản đầu tư

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

#### *Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 - 50 năm

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

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

#### *Thanh lý*

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

### 2.14 Chi phí trả trước

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

### 2.15 Nợ phải trả

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

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

### 2.16 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong 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)

### 2.17 Vay và nợ thuê tài chính

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

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

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

### 2.18 Các khoản dự phòng

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

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

### 2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

### 2.20 Doanh thu chưa thực hiện

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



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

### 2.21 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

### 2.22 Vốn chủ sở hữu

*Vốn góp cổ phần* của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông. 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

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quỹ 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 5 điều kiện sau:

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

#### (b) Doanh thu dịch vụ

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

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

#### (c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

#### (d) Thu nhập từ cổ tức

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

### 2.25 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, chi phí mua lại trái phiếu chuyển đổi và chiết khấu thanh toán.

### 2.28 Chi phí bán hàng

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

### 2.29 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

### 2.31 Các bên liên quan

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

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

### 2.32 Báo cáo bộ phận

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

### 2.33 Sử dụng các ước tính kế toán

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



**3 HỢP NHẤT KINH DOANH****(a) Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây ("Trường Tây") và Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt ("Đất Việt")**

Vào ngày 8 tháng 1 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,97% lợi ích vốn chủ sở hữu của Trường Tây với giá phí là 2.535.002.901.000 đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Đất Việt do Trường Tây nắm giữ 50,18% lợi ích vốn chủ sở hữu của Đất Việt, cùng với việc trước đó Tập đoàn đã sở hữu 49,50% trong Đất Việt.

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   | 457.548.753.233                                 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn  | 17.271.070.008                                  |
| Hàng tồn kho   | 4.873.984.171.543                               |
| Tài sản khác   | 15.461.347.274                                  |
|  | <b>5.364.265.342.058</b>                        |
| <b>Nợ phải trả</b>   |   |
| Nợ phải trả  | 1.234.609.672.568                               |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả  | 432.805.796.437                                 |
|  | <b>1.667.415.469.005</b>                        |
| <b>Tài sản thuần</b>   | <b>3.696.849.873.053</b>                        |
| Lợi thế thương mại   | 890.051.372.955                                 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát  | (12.009.910.165)                                |
| Tổng giá phí   | 4.574.891.335.843                               |
| <i>Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i> | 2.025.100.993.856                               |
| <i>Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua</i>                                 | 14.787.440.987                                  |
| <i>Giá mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>   | 2.535.002.901.000                               |
| Khoản tiền thu được  | (457.548.753.233)                               |
| Lợi nhuận sau thuế lũy kế từ công ty liên kết  | (1.025.082.993.856)                             |
| <b>Tiền thuần chi ra</b>   | <b>3.077.472.147.767</b>                        |

Lợi thế thương mại trị giá 890.051.372.955 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 Trường Tây và Đất Việt. Tiền thuần chi ra đã bao gồm 1.000.018.000.000 đồng chi ra trong năm 2018 và 2.077.454.147.767 đồng chi ra trong năm 2019.

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****(b) Mua Công ty TNHH Thành phố Aqua ("Thành phố Aqua")**

Vào ngày 28 tháng 5 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 69,87% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thành Phố Aqua với giá phí là 2.234.786.116.813 đồng.

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

|                                    | <b>Giá trị hợp lý ghi<br/>nhận tại ngày mua<br/>VND</b> |
|------------------------------------|---|
| <b>Tài sản</b>                     |   |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 57.407.001  |
| Các khoản phải thu ngắn hạn        | 14.949.536.928  |
| Hàng tồn kho                       | 3.642.894.592.897                                       |
| Tài sản khác                       | 24.743.211.841  |
|                                    | <b>3.682.644.748.667</b>                                |
| <b>Nợ phải trả</b>                 |   |
| Nợ phải trả                        | 286.188.969.156   |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả    | 519.746.860.251   |
|                                    | <b>805.935.829.407</b>                                  |
| <b>Tài sản thuần</b>               | <b>2.876.708.919.260</b>                                |
| Lợi thế thương mại                 | 220.668.749.763   |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát    | (862.591.552.210)                                       |
| Tổng giá phí                       | 2.234.786.116.813                                       |
| Khoản tiền thu được                | (57.407.001)  |
| <b>Tiền thuần chi ra</b>           | <b>2.234.728.709.812</b>                                |

Lợi thế thương mại trị giá 220.668.749.763 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 Thành Phố Aqua.



**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****(c) Mua Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy ("Huỳnh Gia Huy")**

Vào ngày 17 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của Huỳnh Gia Huy với giá phí là 383.500.000.000 đồng.

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

|                                    | <b>Giá trị hợp lý ghi<br/>nhận tại ngày mua<br/>VND</b> |
|------------------------------------|---|
| <b>Tài sản</b>                     |   |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 238.535.024   |
| Các khoản phải thu ngắn hạn        | 186.101.768.268   |
| Hàng tồn kho                       | 589.601.921.255   |
| Tài sản khác                       | 8.406.736.701   |
|                                    | <b>784.348.961.248</b>                                  |
| <b>Nợ phải trả</b>                 |   |
| Nợ phải trả                        | 19.604.361.277  |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả    | 109.672.021.624   |
|                                    | <b>129.276.382.901</b>                                  |
| <b>Tài sản thuần</b>               | <b>655.072.578.347</b>                                  |
| Lãi từ giao dịch mua rẻ            | (271.440.903.792)                                       |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát    | (131.674.555)   |
| Tổng giá phí                       | 383.500.000.000   |
| Khoản tiền thu được                | (238.535.024)   |
| <b>Tiền thuần chi ra</b>           | <b>251.761.464.976</b>                                  |
| Khoản phải trả                     | 131.500.000.000   |

Lãi từ giao dịch mua rẻ là khoản chênh lệch giữa phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con với giá phí hợp nhất kinh doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****(d) Mua nhóm công ty: Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Địa Ốc 38 ("Địa ốc 38"), Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Thắng ("Hòa Thắng") và Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn ("Thư Minh Nguyễn")**

Vào ngày 25 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Địa ốc 38 với giá phí là 1.625.000.000.000 đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Hòa Thắng và Thư Minh Nguyễn do Địa ốc 38 nắm giữ 95,80% lợi ích vốn chủ sở hữu của Hòa Thắng và 96,15% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thư Minh Nguyễn.

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 | 727.022.761                                     |
| Các khoản phải thu ngắn hạn        | 787.403.085.820                                 |
| Hàng tồn kho                       | 1.274.074.900.495                               |
| Tài sản khác                       | 865.469.904.815                                 |
|                                    | <b>2.927.674.913.891</b>                        |
| <b>Nợ phải trả</b>                 |   |
| Nợ phải trả                        | 396.787.439.348                                 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả    | 243.591.720.138                                 |
|                                    | <b>640.379.159.486</b>                          |
| <b>Tài sản thuần</b>               | <b>2.287.295.754.405</b>                        |
| Lãi từ giao dịch mua rẻ            | (589.413.656.409)                               |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát    | (72.882.097.996)                                |
| Tổng giá phí                       | 1.625.000.000.000                               |
| Khoản tiền thu được                | (727.022.761)                                   |
| <b>Tiền thuần chi ra</b>           | <b>1.624.272.977.239</b>                        |

Lãi từ giao dịch mua rẻ là khoản chênh lệch giữa phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con với giá phí hợp nhất kinh doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.



**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****(e) Mua nhóm công ty: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An ("Khánh An"), Công ty TNHH Carava Resort ("Carava Resort")**

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 97,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Khánh An với giá phí là 727.900.000.000 đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Carava Resort do Khánh An nắm giữ 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của Carava Resort.

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

|                                    | <b>Giá trị hợp lý ghi<br/>nhận tại ngày mua<br/>VND</b> |
|------------------------------------|---|
| <b>Tài sản</b>                     |   |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 13.402.143.534  |
| Các khoản phải thu ngắn hạn        | 309.902.762.596   |
| Hàng tồn kho                       | 910.029.521.890   |
| Tài sản khác                       | 19.154.382.783  |
|                                    | <b>1.252.488.810.803</b>                                |
| <b>Nợ phải trả</b>                 |   |
| Nợ phải trả                        | 286.677.639.559   |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả    | 148.119.490.856   |
|                                    | <b>434.797.130.415</b>                                  |
| <b>Tài sản thuần</b>               | <b>817.691.680.388</b>                                  |
| Lãi từ giao dịch mua rẻ            | (87.725.579.836)  |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát    | (2.066.100.552)   |
| Tổng giá phí                       | 727.900.000.000   |
| Khoản tiền thu được                | (13.402.143.534)  |
| <b>Tiền thuần chi ra</b>           | <b>264.497.856.466</b>                                  |
| Khoản phải trả                     | 450.000.000.000   |

Lãi từ giao dịch mua rẻ là khoản chênh lệch giữa phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con với giá phí hợp nhất kinh doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

## 3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

## (f) Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát ("Vạn Phát"), Công ty TNHH The Forest City ("Forest City")

Vào ngày 20 tháng 9 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 48,99% cổ phần của Vạn Phát với giá phí là 324.934.000.000 đồng. Thông qua giao dịch này, Tập đoàn đã nâng tỷ lệ lợi ích vốn chủ sở hữu trong Vạn Phát lên 97,99% vì trước đó Tập đoàn đã sở hữu 49% trong Vạn Phát. Ngoài ra, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Forest City do Vạn Phát nắm giữ 99,9% lợi ích vốn chủ sở hữu của Forest City.

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

|  | <b>Giá trị hợp lý ghi<br/>nhận tại ngày mua<br/>VND</b> |
|--|---|
| <b>Tài sản</b>   |   |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 7.701.090.616   |
| Các khoản phải thu ngắn hạn  | 7.563.734.003   |
| Hàng tồn kho   | 1.438.280.445.091                                       |
| Tài sản khác   | 18.450.345.882  |
|  | <b>1.471.995.615.592</b>                                |
| <b>Nợ phải trả</b>   |   |
| Nợ phải trả  | 47.737.809.851  |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả  | 267.156.155.257   |
|  | <b>314.893.965.108</b>                                  |
| <b>Tài sản thuần</b>   | <b>1.157.101.650.484</b>                                |
| Lãi từ giao dịch mua rẻ  | (241.339.636.960)                                       |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát  | (24.414.843.979)  |
| Tổng giá phí   | 891.347.169.545   |
| <i>Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở<br/>hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i> | 263.997.262.083   |
| <i>Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua</i>                                     | 302.415.907.462   |
| <i>Giá mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>   | 324.934.000.000   |
| Khoản tiền thu được  | (7.701.090.616)   |
| Lợi nhuận sau thuế lũy kế từ công ty liên kết  | 10.485.737.917  |
| <b>Tiền thuần chi ra</b>   | <b>591.715.909.384</b>                                  |

Lãi từ giao dịch mua rẻ là khoản chênh lệch giữa phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con với giá phí hợp nhất kinh doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.



## 4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                | 30/09/2019<br>VND        | 31/12/2018<br>VND         |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Tiền mặt                       | 757.691.493              | 1.259.084.952             |
| Tiền gửi ngân hàng             | 882.082.374.340          | 7.594.458.193.862         |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 3.418.126.846.884        | 4.731.225.016.866         |
|                                | <u>4.300.966.912.717</u> | <u>12.326.942.295.680</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 2018: từ 2,0%/năm đến 6,0%/năm).

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 699.105 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 754.343 triệu đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 139.804 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 696.931 triệu đồng).

**5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

|                    | 30/09/2019      |                 |                       | 31/12/2018     |                 |                       |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|----------------|-----------------|-----------------------|
|                    | Giá gốc<br>VND  | Dự phòng<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 420.864.681.735 | -               | 420.864.681.735       | 95.691.805.879 | -               | 95.691.805.879        |

Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu trên ba tháng và thời hạn còn lại không quá mười hai tháng tại các ngân hàng thương mại, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 5,5%/năm đến 8,25%/năm (31 tháng 12 năm 2018: 4,8%/năm đến 8,2%/năm).

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 83.842 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2018: 45.661 triệu đồng), không có tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án (31 tháng 12 năm 2018: 3.317 triệu đồng).

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

| Tên công ty                            | Hoạt động chính | 30/09/2019            |                          | 31/12/2018            |                          |
|--|-----------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|  |                 | Giá trị ghi sổ<br>VND | Giá trị<br>hợp lý<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND | Giá trị<br>hợp lý<br>VND |
| Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát (i) | Tư vấn quản lý  | 37.119.087.485        | (*)                      | -                     | (*)                      |
| Công ty Cổ phần Du lịch Huế            | Dịch vụ du lịch | 7.939.750.000         | (*)                      | 7.939.750.000         | (*)                      |
|  |                 | <u>45.058.837.485</u> |                          | <u>7.939.750.000</u>  |                          |

(\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn chưa thể xác định về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn không niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(i) Theo Quyết định số 10A/2019-QĐ-NVL ngày 1 tháng 2 năm 2019, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va (“Địa ốc No Va”) đã thông qua việc đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát (“Long Hưng Phát”) với số tiền là 294.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 49% vốn điều lệ tại Long Hưng Phát. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Địa ốc No Va đã góp được 37.119.087.485 đồng, chiếm 14,82% vốn thực góp tại Long Hưng Phát.



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

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

| Tên công ty  | Hoạt động chính                         | 30/09/2019               |                          | 31/12/2018               |                          |
|--|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  |   | Giá trị ghi sổ<br>VND    | Giá trị<br>hợp lý<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND    | Giá trị<br>hợp lý<br>VND |
| Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi                           | Kinh doanh bất động sản                 | 5.438.969.672.840        | (*)                      | 5.440.688.978.371        | (*)                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành    | Kinh doanh bất động sản                 | 70.549.716.949           | (*)                      | 68.903.452.997           | (*)                      |
| Công ty Cổ phần 234 Thanh Mỹ Lợi                       | Kinh doanh bất động sản                 | 9.576.061.056            | (*)                      | 9.455.467.548            | (*)                      |
| Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn | Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông | 2.990.901.387            | (*)                      | 4.149.777.349            | (*)                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt (i)                | Kinh doanh bất động sản                 | -                        |                          | 2.025.100.993.856        | (*)                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư SQN (ii)                        | Kinh doanh bất động sản                 | 35.797.489.964           | (*)                      | -                        |                          |
|  |   | <u>5.557.883.842.196</u> |                          | <u>7.548.298.670.121</u> |                          |

(\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn chưa thể xác định về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn không niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

- (i) Tại ngày 8 tháng 1 năm 2019, Đất Việt đã trở thành công ty con sau khi Tập đoàn hoàn tất mua 99,97% lợi ích vốn chủ sở hữu của Trường Tây (Thuyết minh 3(a)).
- (ii) Theo Quyết định số 12/2019-QĐ-HPT ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Hội đồng Quản trị, Công ty Cổ phần Nova Hospitality ("Nova Hospitality") nhận chuyển nhượng 980.000 cổ phần phổ thông tại Công ty Cổ phần Đầu tư SQN ("SQN"), tương đương tổng mệnh giá 9.800.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 49% vốn điều lệ tại SQN. Theo Quyết định số 14/2019-QĐ-HPT ngày 24 tháng 9 năm 2019, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Nova Hospitality thông qua việc Nova Hospitality mua thêm 2.600.000 cổ phần, tương đương 26.000.000.000 đồng do SQN phát hành. Sau khi mua thêm cổ phần, tổng vốn góp của Nova Hospitality tại SQN là 3.580.000 cổ phần với tổng mệnh giá phát hành là 35.800.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 49,72% vốn điều lệ.

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

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

|   | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2019<br>VND | Năm tài chính<br>kết thúc ngày<br>31/12/2018<br>VND |
|---|--|---|
| Số dư đầu kỳ/năm                            | 7.548.298.670.121                                | 1.042.972.935.246                                   |
| Đầu tư thêm trong kỳ/năm                    | 310.283.000.000                                  | 1.341.481.075.000                                   |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh trong kỳ/năm    | -  | 5.444.758.705.148                                   |
| Lãi từ các công ty liên kết                 | (9.199.571.986)                                  | 1.322.274.553.324                                   |
| Chuyển từ công ty liên kết sang công ty con | (2.289.098.255.939)                              | (1.601.388.598.597)                                 |
| Cổ tức nhận được                            | (2.400.000.000)                                  | (1.800.000.000)                                     |
| Số dư cuối kỳ/năm                           | <u>5.557.883.842.196</u>                         | <u>7.548.298.670.121</u>                            |

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

|   | 30/09/2019<br>VND        | 31/12/2018<br>VND      |
|---|--------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản</b>    |                          |                        |
| Bên thứ ba (*)                                    | 894.335.279.765          | 622.706.858.764        |
| Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))                 | 31.020.779.732           | 40.173.876.488         |
| <b>Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác</b> |                          |                        |
| Bên thứ ba (*)                                    | 130.338.189.457          | 96.154.631.258         |
|   | <u>1.055.694.248.954</u> | <u>759.035.366.510</u> |

(\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018, 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 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán là 10.263.645.778 đồng như đã trình bày tại Thuyết minh số 10.

**7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|   | 30/09/2019<br>VND      | 31/12/2018<br>VND        |
|---|------------------------|--------------------------|
| <b>Bên thứ ba</b>                                 |                        |                          |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn          | 323.024.476.227        | 323.024.476.227          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn Coop | 102.500.000.000        | 102.500.000.000          |
| Công ty TNHH Imperia An Phú                       | -                      | 195.617.468.000          |
| Công ty TNHH Kinh Doanh Quốc tế Silver Field      | -                      | 197.883.347.000          |
| Các công ty khác                                  | 388.110.410.802        | 682.248.500.673          |
|   | <u>813.634.887.029</u> | <u>1.501.273.791.900</u> |

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018, 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 NGẮN HẠN**

|                                   | <b>30/09/2019</b>      | <b>31/12/2018</b>      |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                   | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Bên thứ ba (*)                    | 415.539.723.970        | 373.504.867.050        |
| Bên liên quan (Thuyết minh 42(b)) | 57.149.003.300         | 57.149.003.300         |
|                                   | <u>472.688.727.270</u> | <u>430.653.870.350</u> |

(\*) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 5,3%/năm đến 18,0%/năm (31 tháng 12 năm 2018: từ 5,0%/năm đến 12,2%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản cho vay này là từ 5 tháng đến 12 tháng.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018, 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**

|  | <b>30/09/2019</b>        |              | <b>31/12/2018</b>        |              |
|--|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
|  | <b>Giá trị</b>           | <b>Dự</b>    | <b>Giá trị</b>           | <b>Dự</b>    |
|  | <b>VND</b>               | <b>phòng</b> | <b>VND</b>               | <b>phòng</b> |
|  |                          | <b>VND</b>   |                          | <b>VND</b>   |
| Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)  | 4.248.712.118.603        | -            | 702.640.000.000          | -            |
| Tạm ứng cho các dự án                                | 378.989.011.222          | -            | 342.471.627.467          | -            |
| Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư (**)      | 260.733.831.709          | -            | 273.253.992.251          | -            |
| Đặt cọc, ký quỹ dự án                                | 125.198.668.392          | -            | 106.874.918.392          | -            |
| Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư | 69.881.074.764           | -            | 85.134.153.924           | -            |
| Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (***)             | 53.219.000.000           | -            | 53.219.000.000           | -            |
| Phải thu khác  | 290.094.835.573          | -            | 421.059.522.442          | -            |
|  | <u>5.426.828.540.263</u> |              | <u>1.984.653.214.476</u> |              |

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

|                                   | <b>30/09/2019</b>     |              | <b>31/12/2018</b>     |              |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|
|                                   | <b>Giá trị</b>        | <b>Dự</b>    | <b>Giá trị</b>        | <b>Dự</b>    |
|                                   | <b>VND</b>            | <b>phòng</b> | <b>VND</b>            | <b>phòng</b> |
|                                   |                       | <b>VND</b>   |                       | <b>VND</b>   |
| Bên thứ ba                        | 5.351.261.166.100     | -            | 1.913.125.953.261     | -            |
| Bên liên quan (Thuyết minh 42(b)) | <u>75.567.374.163</u> | -            | <u>71.527.261.215</u> | -            |

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

- (\*) Đây là các khoản tiền đặt cọc để mua cổ phần của các công ty mà Tập đoàn đang đầu tư, khoản tiền này sẽ được chuyển sang như một khoản đầu tư vào công ty con hay liên kết khi Tập đoàn hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần.
- (\*\*) Khoản tiền này thể hiện các khoản tiền đặt cọc như một khoản đảm bảo cho hợp đồng tư vấn đầu tư với các đối tác. Theo hợp đồng, bên đối tác sẽ tư vấn, tìm kiếm và lựa chọn các dự án đầu tư phù hợp với Tập đoàn, phí dịch vụ tư vấn được trả trên cơ sở tỉ lệ phần trăm của giao dịch thành công.
- (\*\*\*) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với các đối tác. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Tập đoàn sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

**(b) Phải thu dài hạn khác**

|                                       | 30/09/2019             |                    | 31/12/2018             |                    |
|---------------------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
|                                       | Giá trị<br>VND         | Dự<br>phòng<br>VND | Giá trị<br>VND         | Dự<br>phòng<br>VND |
| Đặt cọc, ký quỹ dự án (*)             | 189.311.837.452        | -                  | 131.810.982.000        | -                  |
| Phát triển và hợp tác<br>đầu tư dự án | -                      | -                  | 46.000.000.000         | -                  |
| Phải thu khác                         | 30.502.604.296         | -                  | 77.592.914.052         | -                  |
|                                       | <u>219.814.441.748</u> | <u>-</u>           | <u>255.403.896.052</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.

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

|                                      | 30/09/2019           |                    | 31/12/2018            |                    |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
|                                      | Giá trị<br>VND       | Dự<br>phòng<br>VND | Giá trị<br>VND        | Dự<br>phòng<br>VND |
| Bên thứ ba                           | 214.132.124.293      | -                  | 203.721.578.597       | -                  |
| Bên liên quan<br>(Thuyết minh 42(b)) | <u>5.682.317.455</u> | <u>-</u>           | <u>51.682.317.455</u> | <u>-</u>           |

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn không có khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.



10 NỢ XẤU

|  | 30/09/2019            |                       | 31/12/2018            |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND       | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND       |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng<br/>quá hạn thanh toán</b> |                       |                       |                       |                       |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Hoàng Phúc                   | 10.263.645.778        | 10.263.645.778        | 10.263.645.778        | 10.263.645.778        |
|  | <u>10.263.645.778</u> | <u>10.263.645.778</u> | <u>10.263.645.778</u> | <u>10.263.645.778</u> |

11 HÀNG TỒN KHO

(a) Hàng tồn kho

|  | 30/09/2019                |                        | 31/12/2018                |                        |
|--|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
|  | Giá gốc<br>VND            | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>VND            | Dự phòng<br>VND        |
| Bất động sản đang xây dựng (i)           | 36.271.133.111.693        | -                      | 20.799.820.785.446        | -                      |
| Bất động sản đã xây dựng hoàn thành (ii) | 6.929.516.999.339         | (2.074.298.121)        | 11.871.883.992.461        | (5.867.148.345)        |
| Hàng hóa bất động sản                    | 134.823.529.223           | -                      | 155.096.506.823           | (1.711.899.581)        |
| Hàng hóa khác                            | 7.818.724.835             | -                      | 6.819.609.042             | -                      |
|  | <u>43.343.292.365.090</u> | <u>(2.074.298.121)</u> | <u>32.833.620.893.772</u> | <u>(7.579.047.926)</u> |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho           | (2.074.298.121)           |                        | (7.579.047.926)           |                        |
|  | <u>43.341.218.066.969</u> |                        | <u>32.826.041.845.846</u> |                        |

**11 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

|                    | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2019<br>VND | Năm tài chính<br>kết thúc ngày<br>31/12/2018<br>VND |
|--------------------|--|---|
| Số dư đầu kỳ/năm   | (7.579.047.926)                                  | (7.521.680.252)                                     |
| Tăng dự phòng      | -  | (3.792.850.224)                                     |
| Hoàn nhập dự phòng | 5.504.749.805                                    | 3.735.482.550                                       |
| Số dư cuối kỳ/năm  | <u>(2.074.298.121)</u>                           | <u>(7.579.047.926)</u>                              |

(i) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, 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 2019, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 9.485.220 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 7.404.683 triệu đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019 là 1.138.082 triệu đồng (năm 2018: 686.510 triệu đồng).

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

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

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

|                                   | 30/09/2019<br>VND     | 31/12/2018<br>VND      |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Công cụ dụng cụ                   | 2.416.318.682         | 2.857.427.925          |
| Chi phí lãi trả trước             | -                     | 27.597.380.840         |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác | 91.231.911.833        | 103.486.597.078        |
|                                   | <u>93.648.230.515</u> | <u>133.941.405.843</u> |



## 12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

## (b) Chi phí trả trước dài hạn

|  | 30/09/2019<br>VND | 31/12/2018<br>VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản              | 42.272.724.445    | 86.735.761.736    |
| Chi phí trả trước thuê bãi giữ xe                            | 112.832.712.133   | 114.578.565.290   |
| Chi phí xây dựng, cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê | 66.514.801.974    | 82.749.424.868    |
| Chi phí đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng                    | 41.703.539.035    | 42.449.725.618    |
| Công cụ dụng cụ  | 9.821.848.593     | 1.935.214.411     |
| Chi phí chờ phân bổ khác                                     | 65.883.006.375    | 85.666.335.635    |
|  | 339.028.632.555   | 414.115.027.558   |

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

|  | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2019<br>VND | Năm tài chính<br>kết thúc ngày<br>31/12/2018<br>VND |
|--|--|---|
| Số dư đầu kỳ/năm                         | 414.115.027.558                                  | 449.352.171.677                                     |
| Tăng do mua sắm                          | 147.209.790.916                                  | 182.961.420.973                                     |
| Chuyển từ XD/CB dở dang (Thuyết minh 16) | -  | 58.419.635.995                                      |
| Tăng do mua công ty con                  | 433.315.679                                      | 121.994.349   |
| Phân bổ trong kỳ/năm                     | (222.729.501.598)                                | (276.740.195.436)                                   |
| Số dư cuối kỳ/năm                        | 339.028.632.555                                  | 414.115.027.558                                     |

13 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|  | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc<br>và thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý<br>VND | Tài sản<br>cố định khác<br>VND | Tổng cộng<br>VND         |
|--|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                          |                                  |                               |                               |                                     |                                |                          |
| Tại ngày 01/01/2019                        | 653.476.267.623                  | 16.106.301.657                | 171.399.226.014               | 34.033.353.754                      | 341.609.091                    | 875.356.758.139          |
| Mua trong kỳ                               | 1.694.313.348                    | 1.119.026.974                 | 6.698.122.000                 | 8.425.523.270                       | -                              | 17.936.985.592           |
| Chuyển từ XDCB dở dang<br>(Thuyết minh 16) | 20.372.476.158                   | 10.914.220.240                | -                             | -                                   | -                              | 31.286.696.398           |
| Thanh lý                                   | -                                | -                             | (15.166.727.273)              | -                                   | -                              | (15.166.727.273)         |
| Tại ngày 30/09/2019                        | <u>675.543.057.129</u>           | <u>28.139.548.871</u>         | <u>162.930.620.741</u>        | <u>42.458.877.024</u>               | <u>341.609.091</u>             | <u>909.413.712.856</u>   |
| <b>Khấu hao lũy kế</b>                     |                                  |                               |                               |                                     |                                |                          |
| Tại ngày 01/01/2019                        | (98.225.199.652)                 | (12.587.320.127)              | (40.758.160.541)              | (17.862.908.957)                    | (323.156.800)                  | (169.756.746.077)        |
| Khấu hao trong kỳ                          | (13.293.962.234)                 | (1.025.211.248)               | (17.444.898.825)              | (4.422.194.486)                     | (8.740.559)                    | (36.195.007.352)         |
| Thanh lý                                   | -                                | -                             | 5.288.237.408                 | -                                   | -                              | 5.288.237.408            |
| Tại ngày 30/09/2019                        | <u>(111.519.161.886)</u>         | <u>(13.612.531.375)</u>       | <u>(52.914.821.958)</u>       | <u>(22.285.103.443)</u>             | <u>(331.897.359)</u>           | <u>(200.663.516.021)</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                     |                                  |                               |                               |                                     |                                |                          |
| Tại ngày 01/01/2019                        | 555.251.067.971                  | 3.518.981.530                 | 130.641.065.473               | 16.170.444.797                      | 18.452.291                     | 705.600.012.062          |
| Tại ngày 30/09/2019                        | <u>564.023.895.243</u>           | <u>14.527.017.496</u>         | <u>110.015.798.783</u>        | <u>20.173.773.581</u>               | <u>9.711.732</u>               | <u>708.750.196.835</u>   |

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, nguyên giá của tài sản cố định (“TSCĐ”) hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 29.829 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 26.554 triệu đồng).

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



## 14 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

|   | Quyền sử dụng đất<br>VND | Nhãn hiệu, tên<br>thương mại<br>VND | Phần mềm<br>máy tính<br>VND | Tổng cộng<br>VND        |
|---|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                       |                          |                                     |                             |                         |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019             | 68.582.465.587           | 30.000.000                          | 23.322.334.010              | 91.934.799.597          |
| Mua trong kỳ                            | -                        | -                                   | 3.333.130.000               | 3.333.130.000           |
| Chuyển từ XDCB dở dang (Thuyết minh 16) | -                        | -                                   | 65.643.483.220              | 65.643.483.220          |
| Tặng do mua công ty con                 | -                        | -                                   | 35.585.000                  | 35.585.000              |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019            | <u>68.582.465.587</u>    | <u>30.000.000</u>                   | <u>92.334.532.230</u>       | <u>160.946.997.817</u>  |
| <b>Khấu hao lũy kế</b>                  |                          |                                     |                             |                         |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019             | -                        | (30.000.000)                        | (10.361.886.780)            | (10.391.886.780)        |
| Khấu hao trong kỳ                       | -                        | -                                   | (11.397.607.875)            | (11.397.607.875)        |
| Tặng do mua công ty con                 | -                        | -                                   | (35.585.000)                | (35.585.000)            |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019            | <u>-</u>                 | <u>(30.000.000)</u>                 | <u>(21.795.079.655)</u>     | <u>(21.825.079.655)</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                  |                          |                                     |                             |                         |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019             | <u>68.582.465.587</u>    | <u>-</u>                            | <u>12.960.447.230</u>       | <u>81.542.912.817</u>   |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019            | <u>68.582.465.587</u>    | <u>-</u>                            | <u>70.539.452.575</u>       | <u>139.121.918.162</u>  |

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, nguyên giá của tài sản cố định (“TSCĐ”) vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 3.477 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 3.071 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<br>dụng đất<br>VND | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Tổng cộng<br>VND         |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>            |                             |                                  |                          |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019  | 1.080.322.321.985           | 2.119.133.997.514                | 3.199.456.319.499        |
| Chuyển từ hàng tồn kho       | -                           | 78.718.267.484                   | 78.718.267.484           |
| Chuyển sang hàng tồn kho     | -                           | (37.195.313.098)                 | (37.195.313.098)         |
| Giảm khác                    | -                           | (5.019.580.625)                  | (5.019.580.625)          |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 | <u>1.080.322.321.985</u>    | <u>2.155.637.371.275</u>         | <u>3.235.959.693.260</u> |
| <b>Khấu hao lũy kế</b>       |                             |                                  |                          |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019  | -                           | (142.670.962.782)                | (142.670.962.782)        |
| Khấu hao trong kỳ            | -                           | (32.973.255.314)                 | (32.973.255.314)         |
| Giảm khác                    | -                           | 30.819.394                       | 30.819.394               |
| Chuyển sang hàng tồn kho     | -                           | 3.779.703.034                    | 3.779.703.034            |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 | -                           | <u>(171.833.695.668)</u>         | <u>(171.833.695.668)</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>       |                             |                                  |                          |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019  | <u>1.080.322.321.985</u>    | <u>1.976.463.034.732</u>         | <u>3.056.785.356.717</u> |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 | <u>1.080.322.321.985</u>    | <u>1.983.803.675.607</u>         | <u>3.064.125.997.592</u> |

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 giá trị bất động sản đầu tư được thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng của Tập đoàn là 2.146.103 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.169.471 triệu đồng).

## 16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

|                         | 30/09/2019<br>VND      | 31/12/2018<br>VND      |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí xây dựng dự án  | 260.419.749.801        | 112.501.193.888        |
| Mua sắm tài sản cố định | 142.211.462.060        | 111.143.618.459        |
| Cải tạo văn phòng       | 34.195.279.285         | 19.493.162.674         |
| Thi công nhà mẫu        | 24.945.023.779         | 2.303.440.369          |
| Khác                    | 7.351.371.660          | 2.775.976.769          |
|                         | <u>469.122.886.585</u> | <u>248.217.392.159</u> |



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

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

|   | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2019<br>VND | Năm tài chính<br>kết thúc ngày<br>31/12/2018<br>VND |
|---|--|---|
| Số dư đầu kỳ/năm  | 248.217.392.159                                  | 136.896.442.364                                     |
| Tăng trong kỳ/năm   | 324.766.713.684                                  | 686.555.734.213                                     |
| Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 13)     | (31.286.696.398)                                 | (476.791.120.805)                                   |
| Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh 14)      | (65.643.483.220)                                 | (39.314.579.203)                                    |
| Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 12(b)) | -  | (58.419.635.995)                                    |
| Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn                    | -  | (314.370.291)                                       |
| Giảm khác   | (6.931.039.640)                                  | (395.078.124)                                       |
| Số dư cuối kỳ/năm   | <u>469.122.886.585</u>                           | <u>248.217.392.159</u>                              |

**17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

|                                   | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2019<br>VND | Năm tài chính<br>kết thúc ngày<br>31/12/2018<br>VND |
|-----------------------------------|--|---|
| Số đầu kỳ/năm                     | 6.481.348.532.606                                | 2.406.227.189.374                                   |
| Tăng trong kỳ/năm (*)             | 1.110.720.122.718                                | 4.556.626.494.260                                   |
| Giảm trong năm do bán công ty con | -  | (55.496.126.738)                                    |
| Phân bổ trong kỳ/năm              | (623.671.776.026)                                | (426.009.024.290)                                   |
| Số cuối kỳ/năm                    | <u>6.968.396.879.298</u>                         | <u>6.481.348.532.606</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<br>thương mại<br>VND | Thời gian<br>phân bổ<br>Năm |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| Nhóm công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây và Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt | 890.051.372.955              | 10                          |
| Công ty TNHH Thành phố Aqua   | 220.668.749.763              | 10                          |
|   | <u>1.110.720.122.718</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**

|  | 30/09/2019<br>VND        | 31/12/2018<br>VND        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Bên thứ ba</b>                        |                          |                          |
| Công ty TNHH Henry Enterprise Group      | 619.680.395.588          | 619.680.395.588          |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova      | 19.457.865.939           | 322.726.367.725          |
| Khác (*)                                 | 1.001.693.831.324        | 1.580.116.070.988        |
| <b>Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))</b> | 329.440.830              | 489.425.295              |
|  | <u>1.641.161.533.681</u> | <u>2.523.012.259.596</u> |

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

(\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư khoản mục này.

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

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

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

|                                       | 30/09/2019<br>VND      | 31/12/2018<br>VND      |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Thuế GTGT được khấu trừ               | 871.828.860.786        | 726.686.085.221        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% | 28.571.597.927         | 76.162.454.487         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa   | 6.963.260.714          | 9.005.080.697          |
| Khác                                  | 1.123.788.907          | 1.120.894.042          |
|                                       | <u>908.487.508.334</u> | <u>812.974.514.447</u> |

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

|                            | 30/09/2019<br>VND      | 31/12/2018<br>VND      |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 212.230.179.420        | 510.495.602.928        |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 24.794.573.680         | 21.120.586.488         |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 8.682.599.449          | 13.932.100.758         |
| Khác                       | 18.632.651.964         | 12.694.677.943         |
|                            | <u>264.340.004.513</u> | <u>558.242.968.117</u> |



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

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

|                                       | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND | Số phát sinh<br>trong kỳ<br>VND | Cán trừ<br>trong kỳ<br>VND | Số đã thực nộp<br>trong kỳ<br>VND | Tại ngày<br>30/09/2019<br>VND |
|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| <b>(a) Phải thu</b>                   |                               |                                 |                            |                                   |                               |
| Thuế GTGT được khấu trừ               | (726.686.085.221)             | (384.815.434.658)               | 239.672.659.093            | -                                 | (871.828.860.786)             |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% | (76.162.454.487)              | -                               | 69.726.425.871             | (22.135.569.311)                  | (28.571.597.927)              |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa   | (9.005.080.697)               | (19.416.292)                    | 2.061.236.275              | -                                 | (6.963.260.714)               |
| Thuế khác                             | (1.120.894.042)               | 105.135                         | 37.662.851                 | (40.662.851)                      | (1.123.788.907)               |
| <b>Cộng</b>                           | <b>(812.974.514.447)</b>      | <b>(384.834.745.815)</b>        | <b>311.497.984.090</b>     | <b>(22.176.232.162)</b>           | <b>(908.487.508.334)</b>      |
| <b>(b) Phải nộp</b>                   |                               |                                 |                            |                                   |                               |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp            | 510.495.602.928               | 593.014.889.520                 | (71.785.562.146)           | (819.494.750.882)                 | 212.230.179.420               |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa            | 21.120.586.488                | 400.796.926.310                 | (239.672.659.093)          | (157.450.280.025)                 | 24.794.573.680                |
| Thuế thu nhập cá nhân                 | 13.932.100.758                | 53.469.074.009                  | (37.662.851)               | (58.680.912.467)                  | 8.682.599.449                 |
| Tiền sử dụng đất                      | -                             | 8.481.912.424                   | -                          | (7.145.711.809)                   | 1.336.200.615                 |
| Thuế khác                             | 12.694.677.943                | 93.120.744.729                  | (2.100.000)                | (88.516.871.323)                  | 17.296.451.349                |
| <b>Cộng</b>                           | <b>558.242.968.117</b>        | <b>1.148.883.546.992</b>        | <b>(311.497.984.090)</b>   | <b>(1.129.952.325.891)</b>        | <b>264.340.004.513</b>        |

**21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG**

|                             | 30/09/2019<br>VND     | 31/12/2018<br>VND     |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền lương                  | 590.991.254           | 242.838.365           |
| Tiền lương tháng 13, thưởng | 57.870.778.626        | 32.925.319.384        |
|                             | <u>58.461.769.880</u> | <u>33.168.157.749</u> |

**22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                     | 30/09/2019<br>VND        | 31/12/2018<br>VND        |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí xây dựng                    | 1.642.273.836.069        | 1.458.085.703.406        |
| Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư | 701.190.556.150          | 793.230.782.566          |
| Chi phí khác                        | 203.987.139.572          | 459.854.046.453          |
|                                     | <u>2.547.451.531.791</u> | <u>2.711.170.532.425</u> |

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

|            |                          |                          |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| Bên thứ ba | <u>2.547.451.531.791</u> | <u>2.711.170.532.425</u> |
|            | <u>2.547.451.531.791</u> | <u>2.711.170.532.425</u> |

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

|   | 30/09/2019<br>VND        | 31/12/2018<br>VND        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh 23(b)(*)) | 1.721.385.018.800        | 1.683.365.000.000        |
| Quỹ bảo trì (i)   | 452.656.872.501          | 491.047.930.179          |
| Đặt cọc mua bất động sản                                | 111.027.877.962          | 96.978.456.978           |
| Phải trả theo hợp đồng chuyển nhượng vốn (ii)           | 1.226.944.132.075        | -                        |
| Phải trả khác   | 717.860.780.209          | 440.065.111.272          |
|   | <u>4.229.874.681.547</u> | <u>2.711.456.498.429</u> |

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

(ii) Khoản phải trả này bao gồm số dư phải trả Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một Thành Viên (Thuyết minh 1(\*)) và số dư các khoản phải trả cho bên chuyển nhượng cổ phần khi mua công ty con (Thuyết minh 3).

**(b) Phải trả dài hạn khác**

|                                      | 30/09/2019<br>VND         | 31/12/2018<br>VND        |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (*) | 10.306.901.409.000        | 2.491.850.000.000        |
| Phải trả khác                        | 5.066.343.707             | 3.981.870.100            |
|                                      | <u>10.311.967.752.707</u> | <u>2.495.831.870.100</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 theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn không có bất kỳ khoản phải trả ngắn hạn và dài hạn khác nào bị quá hạn thanh toán.



24 CÁC KHOẢN VAY

|                                | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND | Tăng<br>VND              | Giảm<br>VND                 | Vay dài hạn<br>đến hạn trả<br>VND | Tại ngày<br>30/09/2019<br>VND |
|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| <b>(a) Vay ngắn hạn</b>        |                               |                          |                             |                                   |                               |
| - Vay ngân hàng (*)            | 1.788.874.788.035             | 202.262.878.358          | (2.021.433.499.091)         | 1.391.867.541.809                 | 1.361.571.709.111             |
| - Phát hành trái phiếu (**)    | 5.041.840.000.000             | 600.000.000.000          | (4.820.000.000.000)         | 1.046.000.000.000                 | 1.867.840.000.000             |
| - Vay bên thứ ba (***)         | 4.833.216.940.896             | 1.527.842.152.113        | (4.329.509.093.009)         | 2.363.975.000.000                 | 4.395.525.000.000             |
| - Chi phí phát hành trái phiếu | (18.541.998.854)              | (6.600.000.000)          | 21.692.338.763              | (5.744.133.828)                   | (9.193.793.919)               |
|                                | <b>11.645.389.730.077</b>     | <b>2.323.505.030.471</b> | <b>(11.149.250.253.337)</b> | <b>4.796.098.407.981</b>          | <b>7.615.742.915.192</b>      |
| <b>(b) Vay dài hạn</b>         |                               |                          |                             |                                   |                               |
| - Vay ngân hàng (*)            | 3.942.190.026.837             | 5.692.907.297.506        | (244.108.485.028)           | (1.391.867.541.809)               | 7.999.121.297.506             |
| - Phát hành trái phiếu (**)    | 8.801.555.000.000             | 2.235.975.000.000        | (400.000.000.000)           | (1.046.000.000.000)               | 9.591.530.000.000             |
| - Vay bên thứ ba (***)         | 3.834.687.500.000             | 500.000.000              | -                           | (2.363.975.000.000)               | 1.471.212.500.000             |
| - Chi phí phát hành trái phiếu | (315.746.329.873)             | (45.093.272.813)         | 66.624.556.186              | 5.744.133.828                     | (288.470.912.672)             |
|                                | <b>16.262.686.196.964</b>     | <b>7.884.289.024.693</b> | <b>(577.483.928.842)</b>    | <b>(4.796.098.407.981)</b>        | <b>18.773.392.884.834</b>     |

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

|   | 30/09/2019<br>VND        | 31/12/2018<br>VND        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>(a) Vay ngắn hạn</b>   |                          |                          |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)   | 519.536.000.000          | -                        |
| Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (ii) | 104.715.000.000          | 313.807.500.000          |
| Ngân hàng quốc tế Maybank - Chi nhánh Labuan (ii)                                   | 62.829.000.000           | 188.284.500.000          |
| Ngân hàng Shanghai & Savings - Offshore Banking (ii)                                | 20.943.000.000           | 62.761.500.000           |
| Công ty Dịch vụ tài chính quốc tế Chailease (ii)                                    | 13.962.000.000           | 41.841.000.000           |
| 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 (iii)   | 190.000.000.000          | 190.000.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (iv)                   | 163.367.278.358          | 226.342.014.763          |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 4 (v)                            | 151.731.430.753          | 151.731.436.000          |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (vi)                                   | 67.375.000.000           | 48.125.000.000           |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (vii)                       | 60.441.000.000           | -                        |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (viii)                       | -                        | 444.108.485.028          |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TP HCM                              | -                        | 94.666.000.000           |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn                                     | -                        | 7.191.352.244            |
|   | <u>1.361.571.709.111</u> | <u>1.788.874.788.035</u> |
| <b>(b) Vay dài hạn</b>  |                          |                          |
| Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ix)  | 3.467.230.000.000        | -                        |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (ix)                        | 23.500.000.000           | -                        |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)   | 2.080.464.000.000        | 2.000.000.000.000        |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (x)                         | 1.505.000.000.000        | -                        |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iii)   | 427.500.000.000          | 570.000.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (vi)                                   | 250.250.000.000          | 317.625.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (vii)                       | 148.000.000.000          | 208.441.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (xi)                                  | 97.177.297.506           | -                        |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (viii)                       | -                        | 732.325.455.084          |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 4 (v)                            | -                        | 113.798.571.753          |
|   | <u>7.999.121.297.506</u> | <u>3.942.190.026.837</u> |



**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(i) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với tổng số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.600.000.000.000 đồng, có thời hạn từ 36 - 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, khoản vay có dư nợ là 2.600.000.000.000 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 4,45% - 4,8%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng cổ phần và phần vốn góp của công ty con, công ty liên kết của Tập đoàn và quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất tại quận 2, TP.HCM.

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

(iii) Khoản vay theo HĐTĐ có hạn mức 760.000.000.000 đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 27 tháng 12 năm 2017. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau bậc thang cao nhất cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của một khu đất tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và vốn góp của Công ty tại một công ty con.

(iv) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTĐ hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Tập đoàn có dư nợ là 163.367.278.358 đồng với lãi suất là 7,2%/năm đến 7,3%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10% hạn mức tín dụng.

(v) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTĐ 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 09 năm 2017. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

(vi) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTĐ có hạn mức là 385.000.000.000 đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay là 9,65%/năm trong một (1) tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân và 10,5%/năm trong hai (2) tháng tiếp theo, sau đó sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần, được tính bằng lãi suất tiết kiệm 13 tháng (trả lãi cuối kỳ) cộng (+) biên độ 3,69%/năm và không thấp hơn lãi suất cho vay hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh (cùng loại hình và phương thức vay). Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Tập đoàn có dư nợ là 317.625.000.000 đồng với lãi suất là 10,47%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng một bất động sản tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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



**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(viii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng ("HĐTD") hạn mức 3.400.000.000.000 đồng, có thời hạn là bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 3 tháng 8 năm 2016. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Bình Khánh. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2019, khoản vay đã được thanh toán trước hạn.

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

- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch; Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần và phần vốn góp của 3 công ty con của Tập đoàn, các khoản phải thu của 1 công ty con của Tập đoàn, và được Công ty và công ty con của Tập đoàn bảo lãnh thanh toán. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2019, khoản vay đã được giải ngân 149.000.000 đô la Mỹ.

- Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.500.000.000 đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng và tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại Quận 2.

(x) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.505.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, khoản vay có dư nợ là 1.505.000.000.000 đồng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười ba (13) tháng trả lãi cuối kỳ của ngân hàng cộng biên độ 4,0%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của công ty con của Tập đoàn và các bất động sản, quyền tài sản thuộc dự án tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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



**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

|  | 30/09/2019<br>VND        | 31/12/2018<br>VND        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn</b>                                 |                          |                          |
| <b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>                                      |                          |                          |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)  | 500.000.000.000          | -                        |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (ii)                                      | 400.000.000.000          | 400.000.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam<br>- Chi nhánh TP.HCM (iii)          | 221.000.000.000          | 295.000.000.000          |
| Tập đoàn Bảo Việt (iv)   | 200.000.000.000          | -                        |
| Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng TMCP Công<br>Thương Việt Nam (v) | 100.000.000.000          | 100.000.000.000          |
| Công ty TNHH Vàng bạc đá quý Ngân hàng TMCP Công<br>Thương Việt Nam (v)  | 100.000.000.000          | 100.000.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn<br>(vi)            | 200.000.000.000          | -                        |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (vii)                                     | 146.840.000.000          | 346.840.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viii)                   | -                        | 500.000.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam  | -                        | 1.500.000.000.000        |
| Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương                                       | -                        | 750.000.000.000          |
| Ngân hàng TNHH Indovina  | -                        | 1.050.000.000.000        |
|  | <u>1.867.840.000.000</u> | <u>5.041.840.000.000</u> |

**(b) Phát hành trái phiếu dài hạn**

|   | 30/09/2019<br>VND        | 31/12/2018<br>VND        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>                             |                          |                          |
| The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London (ix)             | 5.561.530.000.000        | 5.555.555.000.000        |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (x)             | 1.730.000.000.000        | 1.000.000.000.000        |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn<br>(vi)   | 1.100.000.000.000        | -                        |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)                                   | 1.000.000.000.000        | 1.500.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xi)                             | 200.000.000.000          | -                        |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam<br>- Chi nhánh TP.HCM (iii) | -                        | 146.000.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Quân đội (xii)                                   | -                        | 400.000.000.000          |
| Tập đoàn Bảo Việt (iv)  | -                        | 200.000.000.000          |
|   | <u>9.591.530.000.000</u> | <u>8.801.555.000.000</u> |

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bao gồm ba (3) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.500.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái phiếu A: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 18 tháng, đáo hạn vào năm 2020.
- Trái Phiếu B: tổng giá trị 300.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2020.
- Trái Phiếu C: tổng giá trị 700.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2021.

Lãi suất 3 tháng đầu bằng 10,5%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng của TPBank cộng 4%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển Dự án Grand Manhattan và cổ phần của Chủ đầu tư dự án Grand Manhattan thuộc sở hữu của cổ đông.



**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(ii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, gồm gói trái phiếu có tổng mệnh giá 400.000.000.000 đồng, đáo hạn 200.000.000.000 đồng vào tháng 3 năm 2020 và đáo hạn 200.000.000.000 đồng vào tháng 5 năm 2020. Khoản trái phiếu đáo hạn tháng 3 năm 2020 chịu mức lãi suất cố định là 10,8%/năm. Khoản trái phiếu đáo hạn vào tháng 5 năm 2020 chịu mức lãi suất 11%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh sáu (06) tháng/lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân đội cộng (+) với biên độ 3,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(iii) Đây là các khoản huy động 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. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty đã mua lại tổng cộng 515.000.000.000 đồng phần mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 221.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông, các khoản phải thu liên quan đến một dự án của Công ty, một phần vốn góp của Công ty tại công ty chủ đầu tư.

(iv) 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 của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(v) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành gói 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 9 năm 2020, chịu mức lãi suất cố định 10,75%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

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

(vii) 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 146.840.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 10 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,6%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản trái phiếu này đã được mua lại.



**24 CÁC KHOẢN VAY (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 - Chi nhánh Bắc Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, sẽ đáo hạn vào năm 2019, chịu lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội. Khoản huy động bằng trái phiếu này có tài sản đảm bảo bao gồm: quyền phát triển dự án Golden Mansion và cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2019, khoản trái phiếu này đã được Tập đoàn mua lại trước hạn.

(ix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 27/04/2018 ("Ngày Phát Hành") và phát hành thêm 400 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 14/12/2018 theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và ngân hàng Credit Suisse - chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 240.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 27/04/2023 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,5%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 74.750 đồng/cổ phần, và được điều chỉnh thành 71.000 đồng/cổ phần tại ngày 27/10/2018, tương ứng với tỷ lệ chuyển đổi là 64.149,3 cổ phần/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL với mức điều chỉnh không quá 75% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, tương đương 56.062,5 đồng/cổ phần. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty đã chuyển đổi tổng cộng 1.000.000 đô la Mỹ mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 239.000.000 đô la Mỹ.

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

(xi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty Cổ phần Chứng khoán MB, có tổng mệnh giá 200.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 5 năm 2021, chịu mức lãi suất 11,0%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh sáu (06) tháng/lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) với biên độ 4,0%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xii) 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 sở hữu bởi 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 tại công ty chủ đầu tư. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2019, khoản trái phiếu này đã được Tập đoàn mua lại trước hạn.



**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

|   | 30/09/2019<br>VND | 31/12/2018<br>VND |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>(a) Vay ngắn hạn</b>                     |                   |                   |
| GPI3 Co., Ltd (i)                           | 1.392.000.000.000 | -                 |
| Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)  | 954.085.000.000   | 286.225.500.000   |
| Crane Investment Ltd. (ii)                  | 482.790.000.000   | 144.837.000.000   |
| Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii) | 814.450.000.000   | 1.627.150.000.000 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (iv)    | 407.800.000.000   | 1.563.454.440.896 |
| GW Supernova Pte.Ltd. (v)                   | -                 | 1.162.250.000.000 |
| Khác (iv)                                   | 344.400.000.000   | 49.300.000.000    |
|   | 4.395.525.000.000 | 4.833.216.940.896 |
| <b>(b) Vay dài hạn</b>                      |                   |                   |
| GPI3 Co., Ltd (i)                           | -                 | 1.392.000.000.000 |
| Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)  | 667.859.500.000   | 1.621.944.500.000 |
| Crane Investment Ltd. (ii)                  | 337.953.000.000   | 820.743.000.000   |
| GW Supernova Pte.Ltd. (v)                   | 465.400.000.000   | -                 |
|   | 1.471.212.500.000 | 3.834.687.500.000 |

(i) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 90.000.000 đô la Mỹ do Standard Chartered Bank là bên sắp xếp, đại lý tính toán và Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited là bên đại diện tín dụng và nhận tài sản bảo đảm. Khoản vay đáo hạn vào tháng 9 năm 2020, trả gốc tại ngày đáo hạn. Lãi suất vay 6%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 11%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2019, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ từ GPI3 Co., Ltd.

(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 bên sắp xếp khoản vay. Trong năm 2017, Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore đã chuyển nhượng một phần khoản vay có giá trị 42.000.000 đô la Mỹ cho Crane Investments Limited In Respect Of Series 211. Thời hạn của khoản vay là bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trả gốc theo tiến độ mỗi 6 tháng/lần bắt đầu từ tháng thứ 18 kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày đáo hạn. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR cộng với biên độ biên 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho các bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 13%/năm. Đây là khoản vay không có tài sản bảo đảm. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2019, khoản vay đã được thanh toán 18.750.000 đô la Mỹ.

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 150.000.000 đô la Mỹ giữa Công ty Cổ phần Nova Hospitality với Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore với tư cách là bên cho vay và bên sắp xếp khoản vay. Thời hạn của khoản vay được thay đổi tới tháng 11 năm 2019. Lãi suất được tính theo: (a) 3 tháng đầu từ ngày điều chỉnh lãi suất LIBOR +1,75%/năm (b) 3 tháng tiếp theo lãi suất LIBOR +3,25%/năm. Lãi được trả định kỳ một (1) tháng một (1) lần. Đây là khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và được Công ty bảo lãnh thanh toán. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2019, khoản vay đã được giải ngân 70.000.000 đô la Mỹ cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality và Công ty Cổ phần Nova Hospitality đã thanh toán 35.000.000 đô la Mỹ.

(iv) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn 5 tháng, chịu lãi suất từ 5,0%/năm đến 9,9%/năm và không có tài sản đảm bảo.



**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(v) Đây là khoản vay theo HĐTD có giá trị là 50.000.000 đô la Mỹ với GW Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn ban đầu là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm gói vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Khoản vay giá trị 20.000.000 đô la Mỹ có thời hạn được thay đổi đến 31 tháng 3 năm 2021. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả lãi định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, gốc trả một lần vào cuối kỳ. Trường hợp Công ty thực hiện trả nợ hoặc trả nợ trước hạn vào bất kỳ thời điểm nào trước ngày 21/12/2019, Công ty phải trả một khoản phí để đảm bảo tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 15%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 01/4/2019 đến ngày thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ trước hạn đó. Trường hợp Công ty thực hiện trả nợ hoặc trả nợ trước hạn vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 21/12/2019, Công ty phải trả một khoản phí để đảm bảo tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là: 15%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 01/4/2019 đến và bao gồm ngày 21/12/2019 và 13%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 22/12/2019 đến ngày thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ trước hạn đó. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2019, khoản vay 30.000.000 đô la Mỹ đã được tắt toán.

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

|                                | 30/09/2019        |                | 31/12/2018        |                |
|--------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                                | Cổ phần phổ thông | Cổ phần ưu đãi | Cổ phần phổ thông | Cổ phần ưu đãi |
| Số lượng cổ phần đăng ký       | 930.446.674       | 6.830.000      | 930.446.674       | 6.830.000      |
| Số lượng cổ phần đã phát hành  | 930.446.674       | 6.830.000      | 930.446.674       | 6.830.000      |
| Số lượng cổ phần đang lưu hành | 930.446.674       | 6.830.000      | 930.446.674       | 6.830.000      |

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

|   | Cổ phần thường | Cổ phần ưu đãi | Tổng cộng   |
|---|----------------|----------------|-------------|
| Tại ngày 01/01/2018                                   | 642.828.788    | 6.830.000      | 649.658.788 |
| Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP 2017 | 9.809.962      | -              | 9.809.962   |
| Phát hành cổ phiếu thường                             | 202.317.178    | -              | 202.317.178 |
| Phát hành riêng lẻ cổ phiếu thường                    | 52.500.000     | -              | 52.500.000  |
| Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi                      | 320.746        | -              | 320.746     |
| Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP 2018 | 22.670.000     | -              | 22.670.000  |
| Tại ngày 31/12/2018                                   | 930.446.674    | 6.830.000      | 937.276.674 |
| Tại ngày 30/09/2019                                   | 930.446.674    | 6.830.000      | 937.276.674 |

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

26 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

|  | Cổ phần thường<br>VND | Cổ phần ưu đãi<br>VND | Thặng dư<br>vốn cổ phần<br>VND | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối<br>VND | Tổng cộng<br>VND   |
|--|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|---|--------------------|
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018                                | 6.428.287.880.000     | 68.300.000.000        | 3.206.830.905.400              | 2.907.218.106.652                           | 12.610.636.892.052 |
| Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP 2017       | 98.099.620.000        | -                     | -                              | -   | 98.099.620.000     |
| Phát hành cổ phiếu thưởng                                  | 2.023.171.780.000     | -                     | (2.023.171.780.000)            | -   | -                  |
| Phát hành riêng lẻ cổ phần thưởng                          | 525.000.000.000       | -                     | 2.793.725.115.626              | -   | 3.318.725.115.626  |
| Phát hành cổ phần thưởng để hoán đổi trái phiếu chuyển đổi | 3.207.460.000         | -                     | 19.565.540.000                 | -   | 22.773.000.000     |
| Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP 2018       | 226.700.000.000       | -                     | (110.000.000)                  | -   | 226.590.000.000    |
| Lợi nhuận trong năm  | -                     | -                     | -                              | 3.227.004.714.155                           | 3.227.004.714.155  |
| Chia cổ tức  | -                     | -                     | -                              | (20.490.000.000)                            | (20.490.000.000)   |
| Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát      | -                     | -                     | -                              | (6.038.193.225)                             | (6.038.193.225)    |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018                              | 9.304.466.740.000     | 68.300.000.000        | 3.996.839.781.026              | 6.107.694.627.582                           | 19.477.301.148.608 |
| Lợi nhuận trong kỳ   | -                     | -                     | -                              | 1.106.922.734.410                           | 1.106.922.734.410  |
| Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát      | -                     | -                     | -                              | (81.924.239)                                | (81.924.239)       |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019                               | 9.304.466.740.000     | 68.300.000.000        | 3.996.839.781.026              | 7.214.535.437.753                           | 20.584.141.958.779 |



**27 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

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

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

|  | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2019<br>VND | Năm tài chính<br>kết thúc ngày<br>31/12/2018<br>VND |
|--|--|---|
| Số dư đầu kỳ/năm   | 982.825.337.170                                  | 645.753.611.368                                     |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong kỳ/năm | (32.918.366.763)                                 | 40.065.474.562                                      |
| Tăng do mua mới, thành lập công ty con                           | 974.296.179.457                                  | 453.995.837.235                                     |
| Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong kỳ                          | 1.360.424.239                                    | (144.080.939.285)                                   |
| Thoái vốn công ty con  | -  | 115.202   |
| Giảm do nhận cổ tức  | (19.719.873.178)                                 | (12.908.761.912)                                    |
| Số dư cuối kỳ/năm  | <b>1.905.843.700.925</b>                         | <b>982.825.337.170</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.

|  | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | 30/09/2019<br>VND        | 30/09/2018<br>VND        |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)  | 1.106.922.734.410        | 1.380.051.684.088        |
| 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)  | <b>1.091.555.234.410</b> | <b>1.364.684.184.088</b> |
| Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)   | 930.446.674              | 879.046.573              |
| Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)  | 20.490.000               | 20.490.000               |
| Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu) | <b>950.936.674</b>       | <b>899.536.573</b>       |
| Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)   | <b>1.148</b>             | <b>1.517</b>             |

**28 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)****(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho tổng của số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong 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 kế toán kết thúc ngày</b> |                          |
|---|---------------------------------|--------------------------|
|   | <b>30/09/2019</b>               | <b>30/09/2018</b>        |
|   | <b>VND</b>                      | <b>VND</b>               |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)                         | 1.106.922.734.410               | 1.380.051.684.088        |
| Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)  | (15.367.500.000)                | (15.367.500.000)         |
| Các khoản điều chỉnh (VND) (*)  | -                               | -                        |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)                     | <u>1.091.555.234.410</u>        | <u>1.364.684.184.088</u> |
| Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành                         | 930.446.674                     | 879.046.573              |
| Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)               | 20.490.000                      | 20.490.000               |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)                  | -                               | -                        |
| Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu) | <u>950.936.674</u>              | <u>899.536.573</u>       |
| Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)                                  | <u>1.148</u>                    | <u>1.517</u>             |

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

Trong kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019 và kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018, có cổ phiếu tiềm năng nhưng không có tác động suy giảm.

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

|                         | <b>30/09/2019</b> | <b>31/12/2018</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Ngoại tệ các loại (USD) | 1.259.033         | 132.996.989       |



## 30 DOANH THU

|   | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | 30/09/2019<br>VND        | 30/09/2018<br>VND        |
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                       |                          |                          |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản                                | 9.083.330.475.002        | 6.495.928.812.127        |
| Doanh thu tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng       | 428.188.573.606          | 183.718.302.956          |
| Doanh thu cho thuê tài sản  | 84.072.837.406           | 63.170.244.977           |
| Doanh thu khác  | 43.832.737.159           | 43.865.770.697           |
|   | <u>9.639.424.623.173</u> | <u>6.786.683.130.757</u> |
| <b>Các khoản giảm trừ</b>   |                          |                          |
| Chiết khấu thương mại   | (57.878.526.623)         | (43.870.299.037)         |
| Giảm giá hàng bán   | (1.378.181.818)          | -                        |
| Hàng bán bị trả lại   | (29.428.452.405)         | (9.665.226.563)          |
|   | <u>(88.685.160.846)</u>  | <u>(53.535.525.600)</u>  |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>              |                          |                          |
| Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản                          | 8.994.645.314.156        | 6.442.393.286.527        |
| Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng | 428.188.573.606          | 183.718.302.956          |
| Doanh thu thuần cho thuê tài sản                                    | 84.072.837.406           | 63.170.244.977           |
| Doanh thu thuần khác  | 43.832.737.159           | 43.865.770.697           |
|   | <u>9.550.739.462.327</u> | <u>6.733.147.605.157</u> |

## 31 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|   | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | 30/09/2019<br>VND        | 30/09/2018<br>VND        |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản                          | 6.378.804.951.899        | 4.417.035.087.098        |
| Giá vốn tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng | 379.109.398.599          | 150.677.874.794          |
| Giá vốn cho thuê tài sản                                    | 54.801.401.224           | 39.377.652.509           |
| Giá vốn khác  | 53.198.943.107           | 55.155.078.363           |
|   | <u>6.865.914.694.829</u> | <u>4.662.245.692.764</u> |

**32 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|  | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                        |
|--|--------------------------|------------------------|
|  | 30/09/2019<br>VND        | 30/09/2018<br>VND      |
| Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn | 317.203.348.449          | 558.381.287.952        |
| Lãi tiền gửi ngân hàng   | 224.739.783.094          | 177.667.642.688        |
| Lãi tiền cho vay   | 34.916.837.942           | 62.188.714.824         |
| Lãi do chênh lệch tỷ giá   | 8.395.867.793            | 1.609.926.765          |
| Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư                                   | 372.602.740              | 67.820.619.208         |
| Lãi do khách hàng chậm thanh toán                                | 694.003.345              | 59.479.284.043         |
| Lãi từ thoái vốn công ty con                                     | -                        | 61.630.398.838         |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác                               | 2.818.842.738            | 780.159.281            |
|  | <u>589.141.286.101</u>   | <u>989.558.033.599</u> |

**33 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|   | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | 30/09/2019<br>VND        | 30/09/2018<br>VND        |
| Chi phí lãi vay                         | 755.193.842.804          | 1.023.632.028.876        |
| Chi phí liên quan đến khoản vay (*)     | 467.367.282.367          | 60.796.325.339           |
| Chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền | 116.853.115.631          | 17.843.686.583           |
| Lãi hợp tác đầu tư                      | 75.069.185.340           | 42.974.652.992           |
| Lỗ do chênh lệch tỷ giá                 | 22.487.647.126           | 184.199.251.474          |
| Chi phí phát hành trái phiếu            | 25.457.674.064           | 50.243.139.840           |
| Chiết khấu thanh toán cho người mua     | -                        | 14.067.215.115           |
| Chi phí tài chính khác                  | 5.673.486.627            | 6.537.142.991            |
|   | <u>1.468.102.233.959</u> | <u>1.400.293.443.210</u> |

(\*) Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019, chi phí liên quan đến các khoản vay chủ yếu là chi phí phát sinh do mua lại khoản vay chuyển đổi (Thuyết minh 24).

**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.

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019, phần lãi trong công ty liên kết không có khoản chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được với giá phí của khoản đầu tư.

**35 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                                  | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                        |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                  | 30/09/2019<br>VND        | 30/09/2018<br>VND      |
| Chi phí nhân viên                | 19.964.214.356           | 25.978.572.495         |
| Chi phí nguyên vật liệu, bao bì  | 7.950.000                | 80.825.801             |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng         | 16.629.896               | 684.557.561            |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.717.641.820            | 1.316.086.865          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 110.491.462.880          | 94.611.491.555         |
| Chi phí bằng tiền khác           | 75.317.374.343           | 102.710.013.602        |
|                                  | <u>208.515.273.295</u>   | <u>225.381.547.879</u> |





**36 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|   | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                        |
|---|--------------------------|------------------------|
|   | 30/09/2019<br>VND        | 30/09/2018<br>VND      |
| Chi phí nhân viên quản lý                   | 47.671.263.765           | 47.452.008.488         |
| Chi phí vật liệu quản lý                    | 994.254.721              | 460.383.108            |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                   | 2.136.066.859            | 3.157.501.129          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định            | 9.499.393.673            | 10.082.830.578         |
| Thuế, phí và lệ phí                         | 3.870.225.524            | 5.368.958.839          |
| Chi phí dự phòng                            | 1.793.500.167            | 1.683.129.415          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                   | 112.203.924.504          | 116.772.850.531        |
| Chi phí bằng tiền khác                      | 67.146.643.317           | 49.699.174.978         |
| Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 17) | 623.671.776.026          | 262.739.185.236        |
|   | <u>868.987.048.556</u>   | <u>497.416.022.302</u> |

**37 THU NHẬP KHÁC**

|   | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                       |
|---|--------------------------|-----------------------|
|   | 30/09/2019<br>VND        | 30/09/2018<br>VND     |
| Lãi từ giao dịch mua rẻ (*)                 | 1.189.919.776.997        | -                     |
| Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng              | 70.765.571.994           | 16.159.769.605        |
| Thu nhập thanh lý tài sản cố định           | 1.090.909                | 587.816.657           |
| Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ | 143.627.727              | 1.019.973.504         |
| Các khoản thu nhập khác                     | 3.902.391.131            | 5.227.431.373         |
|   | <u>1.264.732.458.758</u> | <u>22.994.991.139</u> |

(\*) Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019, lãi từ giao dịch mua rẻ là phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được thấp hơn giá phí khoản đầu tư vào Huỳnh Gia Huy; nhóm công ty Địa ốc 38, Hòa Thắng và Thư Minh Nguyễn; nhóm công ty Khánh An và Carava Resort; nhóm công ty Vạn Phát và Forest City (Thuyết minh 3).

**38 CHI PHÍ KHÁC**

|   | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                       |
|---|--------------------------|-----------------------|
|   | 30/09/2019<br>VND        | 30/09/2018<br>VND     |
| Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng | 93.286.166.399           | 28.606.645.123        |
| Lỗ do thanh lý tài sản cố định            | 3.189.421.674            | 15.335.997.660        |
| Các khoản chi phí khác                    | 6.874.792.019            | 1.656.108.447         |
|   | <u>103.350.380.092</u>   | <u>45.598.751.230</u> |

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

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

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

|   | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2019<br>VND | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2018<br>VND |
|---|--|--|
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                    | 70.055.011.414                                   | 115.783.534.333                                  |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                   | (2.697.115.228.051)                              | (1.659.990.918.872)                              |
| Số dư đầu kỳ                                      | (2.627.060.216.637)                              | (1.544.207.384.539)                              |
| Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | (214.667.525.129)                                | (91.993.377.523)                                 |
| Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong kỳ (*)     | (1.721.092.044.563)                              | (418.006.009.789)                                |
| Số dư cuối kỳ                                     | <u>(4.562.819.786.329)</u>                       | <u>(2.054.206.771.851)</u>                       |
| Trong đó:   |  |  |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                    | 61.655.060.674                                   | 99.612.388.926                                   |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                   | <u>(4.624.474.847.003)</u>                       | <u>(2.153.819.160.777)</u>                       |

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

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả năm 2019 là 20% (2018: 20%).

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

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



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

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

|   | <b>Kỳ kế toán kết thúc ngày</b> |                        |
|---|---------------------------------|------------------------|
|   | <b>30/09/2019</b>               | <b>30/09/2018</b>      |
|   | <b>VND</b>                      | <b>VND</b>             |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế  | 1.880.544.004.469               | 1.969.705.269.822      |
| Thuế tính ở thuế suất 20%   | 376.108.800.894                 | 393.941.053.964        |
| Điều chỉnh:   |                                 |                        |
| Lợi thế thương mại phân bổ  | 124.734.355.205                 | 52.547.837.047         |
| Chi phí không được khấu trừ   | 9.243.885.878                   | 2.708.268.291          |
| Thu nhập không chịu thuế  | -                               | -                      |
| Sử dụng lỗ tính thuế  | (8.710.798.375)                 | (11.090.814.178)       |
| Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại   | 540.035.805.974                 | 327.202.883.729        |
| Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con                          | -                               | (292.488.368)          |
| Phần lãi trong công ty liên kết   | 1.839.914.397                   | (210.988.019.462)      |
| Lãi từ mua công ty con trong kỳ   | (237.983.955.399)               | (4.433.687)            |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước  | 1.271.628.248                   | 3.213.545.175          |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)  | <u>806.539.636.822</u>          | <u>557.237.832.511</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  | 591.872.111.693                 | 465.244.454.988        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại   | 214.667.525.129                 | 91.993.377.523         |
|   | <u>806.539.636.822</u>          | <u>557.237.832.511</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.

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

|  | Kỳ kế toán kết thúc ngày  |                           |
|--|---------------------------|---------------------------|
|  | 30/09/2019<br>VND         | 30/09/2018<br>VND         |
| Chi phí phát triển bất động sản để bán         | 16.811.033.229.434        | 10.437.556.423.483        |
| Chi phí nhân công                              | 557.191.851.487           | 581.571.527.494           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | 308.094.515.296           | 271.238.019.732           |
| Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại | 704.237.646.567           | 332.761.385.283           |
| Các chi phí khác bằng tiền                     | 149.489.144.660           | 162.161.415.018           |
|  | <u>18.530.046.387.444</u> | <u>11.785.288.771.010</u> |

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

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

|   | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                   |
|---|--------------------------|-------------------|
|   | 30/09/2019<br>VND        | 30/09/2018<br>VND |
| Phát hành cổ phần phổ thông từ thặng dư vốn cổ phần | -                        | 2.023.171.780.000 |

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

|                              | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                   |
|------------------------------|--------------------------|-------------------|
|                              | 30/09/2019<br>VND        | 30/09/2018<br>VND |
| Vay theo kế ước thông thường | 7.493.534.575.864        | 8.259.027.014.763 |
| Phát hành trái phiếu thường  | 2.778.306.727.187        | 4.693.862.950.266 |

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

|  | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                     |
|--|--------------------------|---------------------|
|  | 30/09/2019<br>VND        | 30/09/2018<br>VND   |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | (6.595.051.077.128)      | (8.965.569.804.829) |
| Thanh toán tiền trái phiếu phát hành         | (5.220.000.000.000)      | (2.380.000.000.000) |



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

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

| Mối quan hệ                      | Tên   |
|----------------------------------|---|
| Công ty liên kết                 | Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn                                |
| Công ty liên kết                 | Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành                                   |
| Công ty 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 Đầu tư Phát triển NSQ (tách ra từ Công ty Cổ phần Diamond Properties) |

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

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

|  | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                      |
|--|--------------------------|----------------------|
|  | 30/09/2019<br>VND        | 30/09/2018<br>VND    |
| <b>i) Mua dịch vụ</b>                                      |                          |                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành        | 39.245.412.438           | 56.337.039.833       |
| <b>ii) Lãi cho vay</b>                                     |                          |                      |
| Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn     | 638.698.667              | 3.194.015.664        |
| Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi                               | 4.528.612.558            | 120.328.768          |
|  | <u>5.167.311.225</u>     | <u>3.314.344.432</u> |
| <b>iii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b> |                          |                      |
| Lương và các quyền lợi gộp khác                            | 15.971.229.227           | 17.591.686.542       |

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

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

|   | 30/09/2019<br>VND     | 31/12/2018<br>VND     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)</b>      |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ                           | 30.410.645.644        | 40.024.130.644        |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành             | 610.134.088           | 149.745.844           |
|   | <u>31.020.779.732</u> | <u>40.173.876.488</u> |
| <b>ii) Các khoản phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8)</b>  |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn          | 7.520.000.000         | 7.520.000.000         |
| Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi                                    | 49.629.003.300        | 49.629.003.300        |
|   | <u>57.149.003.300</u> | <u>57.149.003.300</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             | 37.197.543.097        | 38.324.741.374        |
| Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn          | 27.378.804.106        | 26.740.105.439        |
| Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi                                    | 10.991.026.960        | 6.462.414.402         |
|   | <u>75.567.374.163</u> | <u>71.527.261.215</u> |
| <b>iv) Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))</b>   |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt (*)                         | -                     | 46.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành             | 5.682.317.455         | 5.682.317.455         |
|   | <u>5.682.317.455</u>  | <u>51.682.317.455</u> |
| <b>v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 18)</b>          |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành             | 329.440.830           | 489.425.295           |

(\*) Trong kỳ và đến ngày 30 tháng 9 năm 2019, công ty này trở thành công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Tập đoàn.

## 43 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

|                | 30/09/2019<br>VND      | 31/12/2018<br>VND      |
|----------------|------------------------|------------------------|
| Dưới 1 năm     | 67.831.326.799         | 31.642.142.336         |
| Từ 1 đến 5 năm | 124.795.283.345        | 52.541.621.124         |
| Trên 5 năm     | 306.691.374.160        | 268.351.209.756        |
|                | <u>499.317.984.304</u> | <u>352.534.973.216</u> |



**44 CAM KẾT VỐN**

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

|                        | 30/09/2019<br>VND | 31/12/2018<br>VND |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Chi phí xây dựng dự án | 3.520.575.704.000 | 3.579.134.581.403 |

**45 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

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

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

**46 SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

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

**(a) Thoái vốn tại Công ty TNHH Địa ốc No Va**

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 49/2019-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25 tháng 9 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Địa ốc No Va với tổng giá trị phần vốn góp chuyển nhượng là 81.600.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99,51% vốn điều lệ tại công ty này. Tại ngày phê duyệt báo cáo hợp nhất này, việc chuyển nhượng đang được thực hiện.

**(b) Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động (“ESOP”)**

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 54/2019-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17 tháng 10 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã thông qua Quy chế phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động (“ESOP”) với số lượng cổ phần dự kiến phát hành là 18.608.933 cổ phần. Trong đó, số lượng cổ phần không hạn chế chuyển nhượng là 808.933 cổ phần và số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng là 17.800.000 cổ phần. Số cổ phần này được dự kiến phát hành trong Quý IV năm 2019.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 30 tháng 10 năm 2019.



Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 10 năm 2019