

Số: 17./2020-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 30 tháng 1 năm 2020

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

LNST hợp nhất so với cùng kỳ năm trước

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước**

**Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

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

Căn cứ theo khoản 4, điều 11, chương III của Thông tư 155/2015/TT-BTC ban hành ngày 06/10/2015 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2016 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Tập đoàn Novaland”) xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất của quý 4 năm 2019 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

ĐVT: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018 (Trình bày lại)	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.297.235.814.059	1.854.761.941.264	442.473.872.795	24%

Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất của Tập đoàn Novaland quý 4 năm 2019 tăng 24% so với cùng kỳ năm 2018 chủ yếu là do ghi nhận khoản lãi giao dịch mua rẻ từ chênh lệch đánh giá lại giữa phần 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 khi mua các công ty con mới trong kỳ.

Bằng công văn này Tập đoàn Novaland kính giải trình lên HOSE và UBCKNN việc tăng lợi nhuận sau thuế trong BCTC hợp nhất quý 4 năm 2019 này.

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



HOÀNG THU CHÂU

Số: 16./2020-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 30 tháng 1 năm 2020

V/v: Giải trình điều chỉnh hồi tố báo cáo  
tài chính hợp nhất năm 2018

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước**

**Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

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

Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Tập đoàn Novaland”) xin được giải trình về việc điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 được trình bày tại mục 47 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 như sau:

Như đã trình bày ở thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất các kỳ trước của Tập đoàn, 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.

Ngày 9 tháng 1 năm 2019, Sài Gòn Tourist đã chuyển hoàn lại cho Địa ốc Thành Nhơn khoản tiền chuyển nhượng vốn góp là 645.444.132.075 đồng. Ngày 26 tháng 06 năm 2019, Sài Gòn Tourist cũng đã cử người đại diện phần vốn góp tại Sài Gòn Gòn theo như Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng vốn. Các thủ tục tiếp theo của Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng này đang tiếp tục được thực hiện. Căn cứ vào nội dung và tiến độ thực hiện Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng, Ban Tổng Giám đốc đánh giá và quyết định giao dịch chuyển nhượng vốn và nghiệp vụ kế toán hợp nhất kinh doanh Sài Gòn Gòn được thực hiện trong năm 2017 được hủy bỏ. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc quyết định thực hiện điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 và 2018 nhằm không hợp nhất kinh doanh Sài Gòn Gòn do không phải là công ty con, mà xác định là công ty liên kết nên được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn trong các năm 2017 và 2018.

Bằng công văn này Tập đoàn Novaland kính giải trình lên HOSE và UBCKNN về việc điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 của Tập đoàn.

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

  
**HOÀNG THU CHÂU**

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

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



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 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 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 49 ngày 16 tháng 12 năm 2019.	
<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Bùi Xuân Huy Bà Hoàng Thu Châu Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy Ông Phạm Tiến Văn  Ông David Frederick Proctor	Chủ tịch Hội đồng quản trị Thành viên Thành viên Thành viên độc lập Thành viên độc lập (từ ngày 26 tháng 4 năm 2019) Thành viên độc lập (cho đến ngày 20 tháng 3 năm 2019)
<b>Ban Kiểm toán nội bộ</b>	Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy Bà Nguyễn Thị Minh Thanh Bà Võ Thị Thu Vân Ông David Frederick Proctor	Trưởng ban Thành viên Thành viên Thành viên (cho đến ngày 6 tháng 3 năm 2019)
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Bùi Xuân Huy Bà Hoàng Thu Châu	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc
<b>Người đại diện theo 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, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
<b>Văn phòng giao dịch</b>	65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	

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

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc 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 78. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 30 tháng 01 năm 2020

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2019 VND	31/12/2018 (Trình bày lại) VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>71.272.427.321.769</b>	<b>50.081.021.580.369</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>6.513.219.516.007</b>	<b>12.315.170.763.611</b>
111	Tiền		1.951.125.603.881	7.583.945.746.745
112	Các khoản tương đương tiền		4.562.093.912.126	4.731.225.016.866
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>419.222.941.609</b>	<b>95.691.805.879</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	419.222.941.609	95.691.805.879
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.979.742.308.954</b>	<b>5.621.529.636.151</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.076.689.087.366	759.035.366.510
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	834.794.221.001	1.423.446.698.518
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	768.720.953.764	430.653.870.350
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	3.309.801.692.601	3.018.657.346.551
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>57.197.687.821.323</b>	<b>31.122.887.148.542</b>
141	Hàng tồn kho		57.201.331.751.293	31.130.466.196.468
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(3.643.929.970)	(7.579.047.926)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.162.554.733.876</b>	<b>925.742.226.186</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12(a)	75.480.339.169	133.900.783.619
152	Thuế GTGT được khấu trừ	20(a)	978.948.280.932	705.713.717.315
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20(a)	108.126.113.775	86.127.725.252

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 78 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	
		31/12/2019	31/12/2018 (Trình bày lại)
		VND	VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>18.700.071.842.539</b>	<b>19.041.105.364.812</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>284.856.191.748</b>	<b>255.403.896.052</b>
216	Phải thu dài hạn khác	284.856.191.748	255.403.896.052
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>841.693.296.275</b>	<b>755.850.432.888</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	700.184.520.135	674.307.520.071
222	Nguyên giá	909.093.068.515	838.625.978.989
223	Giá trị hao mòn lũy kế	(208.908.548.380)	(164.318.458.918)
227	Tài sản cố định vô hình	141.508.776.140	81.542.912.817
228	Nguyên giá	168.587.127.662	91.814.799.597
229	Giá trị hao mòn lũy kế	(27.078.351.522)	(10.271.886.780)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>3.798.443.216.145</b>	<b>3.056.785.356.717</b>
231	Nguyên giá	4.011.910.701.980	3.199.456.319.499
232	Giá trị hao mòn lũy kế	(213.467.485.835)	(142.670.962.782)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>849.982.214.969</b>	<b>430.179.529.043</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	181.995.269.013	181.962.136.884
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	667.986.945.956	248.217.392.159
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>5.744.314.191.185</b>	<b>7.702.903.772.477</b>
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5.694.610.841.185	7.694.964.022.477
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	7.939.750.000	7.939.750.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	41.763.600.000	-
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>7.180.782.732.217</b>	<b>6.839.982.377.635</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	262.799.716.897	414.115.027.558
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	76.536.468.863	69.958.310.238
269	Lợi thế thương mại	6.841.446.546.457	6.355.909.039.839
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>89.972.499.164.308</b>	<b>69.122.126.945.181</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 78 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	
		31/12/2019 VND	31/12/2018 (Trình bày lại) VND
<b>300</b>	<b>NGUỒN VỐN</b>		
	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>65.516.622.861.558</b>	<b>49.152.327.254.974</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>17.992.941.950.319</b>	<b>27.995.143.422.573</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	2.545.366.397.974
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	1.254.023.590.387
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20(b)	205.780.547.358
314	Phải trả người lao động	21	30.779.419.175
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22	2.697.632.574.820
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.275.072.463
319	Phải trả ngắn hạn khác	23(a)	3.623.115.608.423
320	Vay ngắn hạn	24(a)	7.629.419.828.326
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.548.911.393
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>47.523.680.911.239</b>	<b>21.157.183.832.401</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		18.710.125.371
337	Phải trả dài hạn khác	23(b)	14.133.031.990.444
338	Vay dài hạn	24(b)	26.960.862.630.493
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	40(a)	6.254.052.184.620
342	Dự phòng phải trả dài hạn	25	157.023.980.311
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>24.455.876.302.750</b>	<b>19.969.799.690.207</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24.455.876.302.750</b>	<b>19.969.799.690.207</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	26, 27	9.695.407.970.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.695.407.970.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-
412	Thặng dư vốn cổ phần	27	3.860.189.781.026
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27	8.717.663.866.997
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		5.618.698.169.829
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		3.098.965.697.168
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	2.182.614.684.727
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>89.972.499.164.308</b>	<b>69.122.126.945.181</b>


Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởngBùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 01 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 78 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mẫu số B 02a – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
		31/12/2019	31/12/2018
		VND	(Trình bày lại) VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.848.554.588.936	15.635.304.112.693
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(291.491.854.700)	(345.027.380.300)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.557.062.734.236	15.290.276.732.393
11	Giá vốn hàng bán	(5.469.998.099.544)	(10.132.300.385.714)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.087.064.634.692	5.157.976.346.679
21	Doanh thu hoạt động tài chính	307.123.692.696	1.296.606.693.933
22	Chi phí tài chính	(532.142.616.352)	(1.932.436.059.562)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(359.705.869.054)	(1.383.337.897.930)
24	Phân lãi trong công ty liên kết	264.063.573.953	1.318.760.717.206
25	Chi phí bán hàng	(198.835.761.247)	(424.217.309.126)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(242.356.255.619)	(727.814.339.948)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	2.684.917.268.123	4.688.876.049.182
31	Thu nhập khác	48.080.196.098	71.219.801.005
32	Chi phí khác	(28.882.788.720)	(74.481.539.950)
40	Lợi nhuận khác	19.197.407.378	(3.261.738.945)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.704.114.675.501	4.685.614.310.237
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(520.927.072.231)	(986.171.527.219)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(328.425.662.006)	(420.493.495.532)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.854.761.941.264	3.278.949.287.486

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 78 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mẫu số B 02a – DN/HN

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
		31/12/2019 (Trình bày lại) VND	31/12/2018 (Trình bày lại) VND
61	<i>Phân bổ cho:</i> Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	2.308.315.872.954	3.426.100.645.176
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(11.080.058.895)	(43.997.573.455)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.977	3.574
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.878	3.528
			40.070.983.473
			3.238.878.304.013
			3.546
			3.401



Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 01 năm 2020



Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 78 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
		31/12/2019 VND	31/12/2018 (Trình bày lại) VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>4.265.491.662.017</b>	<b>4.685.614.310.237</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	(2.750.429.959.907)	496.873.282.783
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng	153.088.862.355	10.321.013.452
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái	4.193.535.206	137.534.095.002
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(974.205.367.885)	(2.465.359.610.460)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	1.194.284.814.582	1.443.733.040.227
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>1.892.423.546.368</b>	<b>4.308.716.131.241</b>
09	Giảm các khoản phải thu	1.262.337.175.445	2.737.020.422.473
10	Giảm hàng tồn kho	2.486.955.104.016	170.559.217.745
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	902.879.079.965	(4.266.634.953.316)
12	Giảm chi phí trả trước	119.121.036.818	65.351.414.972
14	Tiền lãi vay đã trả	(2.649.674.879.820)	(1.793.232.461.571)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(971.247.780.944)	(647.084.574.232)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>3.042.793.281.848</b>	<b>574.695.197.312</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	(383.243.115.853)	(170.397.994.908)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn	11.449.068.191	44.855.532.242
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(1.062.336.844.946)	(699.653.602.882)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	460.664.701.169	2.997.627.188.115
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(14.398.343.074.655)	(9.232.241.493.214)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.716.435.250.550	834.105.774.717
27	Thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	296.606.181.393	364.583.371.093
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(13.358.767.834.151)</b>	<b>(5.861.121.224.837)</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 78 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
		31/12/2019 VND	31/12/2018 (Trình bày lại) 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	205.339.730.000	3.644.346.535.626
32	Chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	(82.000.000)	(50.046.482.000)
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	20.460.412.729.964	22.153.049.489.009
34	Chi trả nợ gốc vay	(16.150.195.525.803)	(14.771.863.168.477)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	(12.908.761.912)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>4.515.474.934.161</b>	<b>10.962.577.612.246</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>(5.800.499.618.142)</b>	<b>5.676.151.584.721</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>4 12.315.170.763.611</b>	<b>6.638.739.520.534</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(1.451.629.462)	279.658.356
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4 6.513.219.516.007</b>	<b>12.315.170.763.611</b>



Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 01 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 78 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 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 49 ngày 16 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có 2.247 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.077 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có 74 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:

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	31/12/2019		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	99,91	99,91	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 Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
5	Công ty Cổ phần Phát triển nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	98,00	98,00
6	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
7	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,81	99,81	99,81
8	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,72	99,72	99,72	99,72
9	Công ty TNHH Nova Sagesl	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	83,81	74,00	83,81	83,81
10	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
11	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,99	99,99
12	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
13	Công ty Cổ Phần Nova Richstar	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,98	99,99	99,97	99,99
14	Công ty Cổ phần Nova Nippon	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
15	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
16	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71	92,71	92,71
17	Công ty TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
18	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Mỹ Đình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
19	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
20	Công ty TNHH Nova An Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
21	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BDS Nova Phúc Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
22	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
23	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,96	98,97	98,96	98,97
24	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,89	99,88	99,89
25	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
26	Công ty Cổ Phần Nova Princess Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
27	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,96	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	31/12/2019		31/12/2018	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền quyết định (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền quyết định (%)
<b>I - Công ty con (tiếp theo)</b>							
28	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	98,60	98,60
29	Công ty TNHH Mega Tie	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
30	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
31	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
32	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
33	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
34	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
35	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
36	Công ty TNHH Nova Property Management	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
37	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,89	99,90
38	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
39	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	51,00	51,00
40	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
41	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
42	Công ty TNHH BDS Phúc Bình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,77	97,95	97,77	97,95
43	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
44	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,91	99,92
45	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản 350	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,95	99,99
46	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản CQ89	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,56	99,59	99,54	99,59
47	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
48	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
49	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
50	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
51	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	99,98	99,98
52	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,98	99,98
53	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
54	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	79,93	80,00	-	-
55	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	69,87	70,00	-	-



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2019		31/12/2018	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con (tiếp theo)</b>							
56	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	-	-
57	Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Địa Ốc 38	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	-	-
58	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	-	-
59	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	-	-
60	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,94	99,99	-	-
61	Công ty TNHH Carava Resort	Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản	95,44	95,49	-	-
62	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	-	-
63	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,98	97,99	-	-
64	Công ty TNHH The Forest City	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	97,89	99,90	-	-
65	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	-	-
66	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	-	-
67	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,92	99,94	-	-
68	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,82	99,90	-	-
69	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,82	100,00	-	-
70	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	-	-
71	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	66,62	66,67	-	-
72	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	66,62	100,00	-	-
73	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	-	-
74	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	96,88	96,90	-	-
75	Công ty TNHH Địa ốc No Va (*)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	100,00	100,00
<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 TNHH Sài Gòn Gòn (**)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,86	50,00	49,86	50,00
4	Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi (***)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	55,64	55,88	55,63	55,88

**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	31/12/2019		31/12/2018	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>II - Công ty liên kết (tiếp theo)</b>							
5	Công ty Cổ phần Đầu tư SQN	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,72	49,72	-	-
6	Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi (****)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	49,90	49,90
(*)	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. Trong năm 2019, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng công ty con này với tổng giá trị chuyển nhượng là 296.984.117.493 đồng. Khoản lãi 214.601.984.325 đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).						

(\*\*) Công ty TNHH Sài Gòn Gòn ("Sài Gòn Gòn") là công ty liên kết của Tập đoàn theo Thuyết minh 47.

(\*\*\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 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.

(\*\*\*\*\*) Theo Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi ("234 Thạnh Mỹ Lợi") ngày 7 tháng 5 năm 2019, các cổ đông đã quyết định giải thể 234 Thạnh Mỹ Lợi. Đến ngày 4 tháng 10 năm 2019, việc giải thể đã được hoàn tất.

## 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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 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.

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

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

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

### 2.11 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 - 50 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	2 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 8 năm
Phần mềm	2 - 10 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 năm
Tài sản khác	3 - 4 năm

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

#### *Thanh lý*

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

#### *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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.

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

### 2.19 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 nhận tại ngày mua 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 nhận tại ngày mua 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>383.261.464.976</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)**

- (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 Thăng ("Hòa Thăng") 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 Thăng và Thư Minh Nguyễn do Địa ốc 38 nắm giữ 95,80% lợi ích vốn chủ sở hữu của Hòa Thăng 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 nhận tại ngày mua 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>714.497.856.466</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)****(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 nhận tại ngày mua 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	1.436.025.622.283
Tài sản khác	18.450.345.882
	<b>1.469.740.792.784</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	48.520.764.396
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	266.705.190.695
	<b>315.225.955.091</b>
<b>Tài sản thuần</b>	<b>1.154.514.837.693</b>
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(240.072.977.824)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(24.360.953.500)
Tổng giá phí	890.080.906.369
<i>Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở 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>	301.149.644.286
<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.

## 3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

- (g) Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất Động Sản Ngọc Uyên ("Ngọc Uyên"), Công ty TNHH Bất Động Sản Bảo Phúc ("Bảo Phúc"), Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington ("Nova Lexington"), Công ty TNHH Tập Đoàn Đầu Tư KM ("KM") và Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận ("Delta Valley")

Vào ngày 28 tháng 11 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Ngọc Uyên với giá phí là 3.949.568.382.000 đồng. Thông qua giao dịch này, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Bảo Phúc, Nova Lexington, KM và Delta Valley do Ngọc Uyên nắm giữ 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Bảo Phúc, Bảo Phúc nắm giữ 99,94% lợi ích vốn chủ sở hữu của Nova Lexington, Nova Lexington nắm giữ 99,90% lợi ích vốn chủ sở hữu của KM và KM nắm giữ 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Delta Valley.

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	21.870.770.156
Các khoản phải thu ngắn hạn	193.729.582.464
Hàng tồn kho	10.794.410.933.260
Tài sản khác	312.029.655.319
	<b>11.322.040.941.199</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	3.638.031.786.325
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.771.414.604.634
	<b>5.409.446.390.959</b>
<b>Tài sản thuần</b>	<b>5.912.594.550.240</b>
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(1.949.390.072.859)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(13.636.095.381)
Tổng giá phí	3.949.568.382.000
Khoản tiền thu được	(21.870.770.156)
<b>Tiền thuần chi ra</b>	<b>3.927.697.611.844</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)

- (h) Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Trường Thành ("Trường Thành"), Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát ("Tư vấn Long Hưng Phát"), Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát ("BDS Long Hưng Phát")

Vào ngày 24 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Trường Thành với giá phí là 350.000.000.000 đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Tư vấn Long Hưng Phát do Trường Thành nắm giữ 17,67% lợi ích vốn chủ sở hữu của Tư vấn Long Hưng Phát, cùng với việc trước đó Tập đoàn đã sở hữu 48,96% trong Tư vấn Long Hưng Phát. Ngoài ra, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát BDS Long Hưng Phát do Tư vấn Long Hưng Phát nắm giữ 100% lợi ích vốn chủ sở hữu của BDS Long Hưng Phát.

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	26.243.520.664
Các khoản phải thu ngắn hạn	111.139.697.746
Hàng tồn kho	2.773.313.896.364
Tài sản khác	515.678.763
	<b>2.911.212.793.537</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	1.944.976.999.587
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	74.190.354.119
	<b>2.019.167.353.706</b>
<b>Tài sản thuần</b>	<b>892.045.439.831</b>
Lợi thế thương mại	194.540.893.570
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(298.209.922.822)
Tổng giá phí	788.376.410.579
<i>Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>	294.000.000.000
<i>Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua</i>	144.376.410.579
<i>Giá mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>	350.000.000.000
Khoản tiền thu được	(26.243.520.664)
<b>Tiền thuần chi ra</b>	<b>617.756.479.336</b>

Lợi thế thương mại trị giá 194.540.893.570 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.

## 3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

## (i) Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Thuận Phát ("Thuận Phát"), Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long ("Cửu Long")

Vào ngày 25 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thuận Phát với giá phí là 760.000.000.000 đồng. Thông qua giao dịch này, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Cửu Long do Thuận Phát nắm giữ 96,9% lợi ích vốn chủ sở hữu của Cửu Long.

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	71.142.363.829
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.056.798.209.345
Hàng tồn kho	1.546.357.995.789
Tài sản khác	306.046.381.366
	<b>2.980.344.950.329</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	1.439.828.675.576
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	191.481.416.981
	<b>1.631.310.092.557</b>
<b>Tài sản thuần</b>	<b>1.349.034.857.772</b>
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(546.131.063.664)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(42.903.794.108)
Tổng giá phí	760.000.000.000
Khoản tiền thu được	(71.142.363.829)
<b>Tiền thuần chi ra</b>	<b>688.857.636.171</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

	31/12/2019	31/12/2018 (Trình bày lại)
	VND	VND
Tiền mặt	1.510.564.933	1.259.084.952
Tiền gửi ngân hàng	1.949.615.038.948	7.582.686.661.793
Các khoản tương đương tiền (*)	4.562.093.912.126	4.731.225.016.866
	<u>6.513.219.516.007</u>	<u>12.315.170.763.611</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 4,1%/năm đến 6,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: từ 2,0%/năm đến 6,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 761.591 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 303.996 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

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

	31/12/2019		31/12/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND
Tiền gửi có kỳ hạn	419.222.941.609	-	419.222.941.609	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 6,2%/năm đến 8,25%/năm (31 tháng 12 năm 2018: 4,8%/năm đến 8,2%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 69.815 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).

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

	31/12/2019		31/12/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND
Tiền gửi có kỳ hạn	41.763.600.000	-	41.763.600.000	-

Tiền gửi có kỳ hạn dài hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn trên mười hai tháng tại ngân hàng thương mại, với lãi suất hàng năm được hưởng là 7,5%/năm (31 tháng 12 năm 2018: không có).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tiền gửi có kỳ hạn dài hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 41.764 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2018: không có).



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty	31/12/2019		31/12/2018	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Hoạt động chính</b>				
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	7.939.750.000	(*)	7.939.750.000	(*)
Dịch vụ du lịch	<u>7.939.750.000</u>		<u>7.939.750.000</u>	

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 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.

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

Tên công ty	31/12/2019		31/12/2018 (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Hoạt động chính</b>				
Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	5.438.402.881.107	(*)	5.440.688.978.371	(*)
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn (Thuyết minh 47)	148.260.800.420	(*)	146.665.352.356	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bè Thành	71.625.904.472	(*)	68.903.452.997	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư SQN (i)	33.678.225.627	(*)	-	
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	2.643.029.559	(*)	4.149.777.349	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt (ii)	-		2.025.100.993.856	(*)
Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi	-		9.455.467.548	(*)
	<u>5.694.610.841.185</u>		<u>7.694.964.022.477</u>	

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 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.

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

- (i) 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.
- (ii) 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)).

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2019	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 (Trình bày lại)
	VND	VND
Số dư đầu năm	7.694.964.022.477	1.193.152.123.720
Đầu tư thêm trong năm	604.283.000.000	1.341.481.075.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh trong năm	-	5.444.758.705.148
Lãi từ các công ty liên kết	(9.578.783.868)	1.318.760.717.206
Chuyển từ công ty liên kết sang công ty con	(2.583.098.255.939)	(1.601.388.598.597)
Giải thể công ty liên kết	(9.559.141.485)	-
Cổ tức nhận được	(2.400.000.000)	(1.800.000.000)
Số dư cuối năm	<u>5.694.610.841.185</u>	<u>7.694.964.022.477</u>

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

	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
<b>Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản</b>		
Bên thứ ba (*)	964.108.260.507	622.706.858.764
Bên liên quan (Thuyết minh 43(b))	35.399.461.270	40.173.876.488
<b>Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác</b>		
Bên thứ ba (*)	77.181.365.589	96.154.631.258
	<u>1.076.689.087.366</u>	<u>759.035.366.510</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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**

	31/12/2019	31/12/2018 (Trình bày lại)
	VND	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 Kinh Doanh Quốc tế Silver Field	-	197.883.347.000
Công ty TNHH Imperia An Phú	-	195.617.468.000
Các công ty khác	409.269.744.774	604.421.407.291
	<u>834.794.221.001</u>	<u>1.423.446.698.518</u>

Tại ngày 31 tháng 12 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**

	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Bên thứ ba (*)	496.091.950.464	373.504.867.050
Bên liên quan (Thuyết minh 43(b))	272.629.003.300	57.149.003.300
	<u>768.720.953.764</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 4,8%/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 3 tháng đến 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 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**

	31/12/2019		31/12/2018 (Trình bày lại)	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc nhận chuyển nhượng đất, dự án	1.276.727.461.500	-	-	-
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	475.200.461.660	-	702.640.000.000	-
Phải thu liên quan đến Sài Gòn Gòn (**)	388.560.000.000	-	1.034.004.132.075	-
Tạm ứng cho các dự án	379.741.687.575	-	342.471.627.467	-
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (***)	112.440.000.000	-	53.219.000.000	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án	125.501.009.192	-	106.874.918.392	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư	103.019.159.618	-	85.134.153.924	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	-	-	273.253.992.251	-
Phải thu khác	448.611.913.056	-	421.059.522.442	-
	<u>3.309.801.692.601</u>		<u>3.018.657.346.551</u>	

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

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

	31/12/2019		31/12/2018 (Trình bày lại)	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	2.855.760.236.308	-	2.558.570.085.336	-
Bên liên quan (Thuyết minh 43(b))	<u>454.041.456.293</u>	-	<u>460.087.261.215</u>	-

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

(\*\*) Đây là khoản phải thu theo Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng vốn số tiền 645.444.132.075 đồng và phải thu hoàn lại vốn đã góp thêm vào Sài Gòn Gòn cho giai đoạn sau đó số tiền 388.560.000.000 đồng (Thuyết minh số 47).

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

**(b) Phải thu dài hạn khác**

	31/12/2019		31/12/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc, ký quỹ dự án (*)	189.311.837.452	-	131.810.982.000	-
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án	65.000.000.000	-	46.000.000.000	-
Phải thu khác	30.544.354.296	-	77.592.914.052	-
	<u>284.856.191.748</u>	-	<u>255.403.896.052</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:

	31/12/2019		31/12/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	279.173.874.293	-	203.721.578.597	-
Bên liên quan (Thuyết minh 43(b))	<u>5.682.317.455</u>	-	<u>51.682.317.455</u>	-

Tại ngày 31 tháng 12 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.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

10 NỢ XẤU

	31/12/2019		31/12/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Hoàng Phúc	10.263.645.778	10.263.645.778	10.263.645.778	10.263.645.778
	10.263.645.778	10.263.645.778	10.263.645.778	10.263.645.778

11 HÀNG TỒN KHO

(a) Hàng tồn kho

	31/12/2019		31/12/2018 (Trình bày lại)	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản đang xây dựng (i)	51.225.568.437.871	-	19.096.666.088.142	-
Bất động sản đã xây dựng hoàn thành (ii)	5.834.275.424.328	(3.643.929.970)	11.871.883.992.461	(5.867.148.345)
Hàng hóa bất động sản	134.544.508.215	-	155.096.506.823	(1.711.899.581)
Hàng hóa khác	6.943.380.879	-	6.819.609.042	-
	57.201.331.751.293	(3.643.929.970)	31.130.466.196.468	(7.579.047.926)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(3.643.929.970)		(7.579.047.926)	
	57.197.687.821.323		31.122.887.148.542	

**11 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 VND
Số dư đầu năm	(7.579.047.926)	(7.521.680.252)
Tăng dự phòng	-	(3.792.850.224)
Hoàn nhập dự phòng	3.935.117.956	3.735.482.550
Số dư cuối năm	<u>(3.643.929.970)</u>	<u>(7.579.047.926)</u>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2019, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 12.539.920 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 7.404.683 triệu đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 1.403.082 triệu đồng (năm 2018: 684.531 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**

	31/12/2019 VND	31/12/2018 (Trình bày lại) VND
Công cụ dụng cụ	2.654.165.805	2.857.427.925
Chi phí lãi trả trước	-	27.597.380.840
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	72.826.173.364	103.445.974.854
	<u>75.480.339.169</u>	<u>133.900.783.619</u>

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

	<b>31/12/2019</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2018</b> <b>VND</b>
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	53.464.308.827	86.735.761.736
Chi phí trả trước thuê bãi giữ xe	-	114.578.565.290
Chi phí xây dựng, cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	62.072.858.524	82.749.424.868
Chi phí đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng	41.976.864.038	42.449.725.618
Công cụ dụng cụ	13.645.182.869	1.935.214.411
Chi phí chờ phân bổ khác	91.640.502.639	85.666.335.635
	<u>262.799.716.897</u>	<u>414.115.027.558</u>

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

	<b>Năm tài chính</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>31/12/2019</b> <b>VND</b>	<b>Năm tài chính</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>31/12/2018</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	414.115.027.558	449.352.171.677
Tăng do mua sắm	206.913.430.452	182.961.420.973
Chuyển từ XD/CB dở dang (Thuyết minh 16)	-	58.419.635.995
Thay đổi do mua công ty con	(99.318.908.130)	121.994.349
Phân bổ trong năm	(258.909.832.983)	(276.740.195.436)
Số dư cuối năm	<u>262.799.716.897</u>	<u>414.115.027.558</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

13 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản có định khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01/01/2019 (Trình bày lại)	653.476.267.623	16.025.696.657	135.088.324.591	33.694.081.027	341.609.091	838.625.978.989
Mua trong năm	1.694.313.348	3.307.833.574	7.051.658.364	10.603.870.579	-	22.657.675.865
Tặng do hợp nhất kinh doanh	9.384.980.781	8.360.923.462	5.143.675.029	2.504.247.880	-	25.393.827.152
Chuyển từ XDCB dở dang (Thuyết minh 16)	27.146.093.542	10.914.220.240	-	-	-	38.060.313.782
Thanh lý	(354.000.000)	-	(15.166.727.273)	-	(124.000.000)	(15.644.727.273)
Tại ngày 31/12/2019	691.347.655.294	38.608.673.933	132.116.930.711	46.802.199.486	217.609.091	909.093.068.515
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 01/01/2019 (Trình bày lại)	(98.225.199.652)	(12.571.042.626)	(35.491.319.061)	(17.707.740.779)	(323.156.800)	(164.318.458.918)
Khấu hao trong năm	(17.954.794.989)	(1.537.196.882)	(17.732.734.172)	(6.464.832.569)	(11.654.078)	(43.701.212.690)
Tặng do hợp nhất kinh doanh	(3.247.311.713)	(491.480.580)	(661.905.975)	(2.254.415.912)	-	(6.655.114.180)
Thanh lý	354.000.000	-	5.288.237.408	-	124.000.000	5.766.237.408
Tại ngày 31/12/2019	(119.073.306.354)	(14.599.720.088)	(48.597.721.800)	(26.426.989.260)	(210.810.878)	(208.908.548.380)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2019 (Trình bày lại)	555.251.067.971	3.454.654.031	99.597.005.530	15.986.340.248	18.452.291	674.307.520.071
Tại ngày 31/12/2019	572.274.348.940	24.008.953.845	83.519.208.911	20.375.210.226	6.798.213	700.184.520.135

Tại ngày 31 tháng 12 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 36.025 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 26.554 triệu đồng) và giá trị TSCĐ hữu hình được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn là 426.711 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: không có).



## 14 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 01/01/2019 (Trình bày lại)	68.582.465.587	30.000.000	23.202.334.010	91.814.799.597
Mua trong năm	-	-	11.093.259.845	11.093.259.845
Chuyển từ XDCB dở dang (Thuyết minh 16)	-	-	65.643.483.220	65.643.483.220
Tăng do mua công ty con	-	-	35.585.000	35.585.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>68.582.465.587</u>	<u>30.000.000</u>	<u>99.974.662.075</u>	<u>168.587.127.662</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>				
Tại ngày 01/01/2019 (Trình bày lại)	-	(30.000.000)	(10.241.886.780)	(10.271.886.780)
Khấu hao trong năm	-	-	(16.770.879.742)	(16.770.879.742)
Tăng do mua công ty con	-	-	(35.585.000)	(35.585.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>-</u>	<u>(30.000.000)</u>	<u>(27.048.351.522)</u>	<u>(27.078.351.522)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2019 (Trình bày lại)	68.582.465.587	-	12.960.447.230	81.542.912.817
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>68.582.465.587</u>	<u>-</u>	<u>72.926.310.553</u>	<u>141.508.776.140</u>

Tại ngày 31 tháng 12 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 10.304 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.951 triệu đồng) và giá trị TSCĐ vô hình được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn là 33.702 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: không có).

## 15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng 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	-	744.376.952.897	744.376.952.897
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	5.950.477.083	5.950.477.083
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	178.628.541.211	178.628.541.211
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(37.195.313.098)	(37.195.313.098)
Giảm do thoái vốn công ty con	(74.272.375.621)	(21.400.470)	(74.293.776.091)
Giảm khác	-	(5.012.499.521)	(5.012.499.521)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>1.006.049.946.364</u>	<u>3.005.860.755.616</u>	<u>4.011.910.701.980</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 năm	-	(53.548.692.375)	(53.548.692.375)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	(21.079.753.576)	(21.079.753.576)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	3.779.703.034	3.779.703.034
Giảm do thoái vốn công ty con	-	21.400.470	21.400.470
Giảm khác	-	30.819.394	30.819.394
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	<u>(213.467.485.835)</u>	<u>(213.467.485.835)</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 31 tháng 12 năm 2019	<u>1.006.049.946.364</u>	<u>2.792.393.269.781</u>	<u>3.798.443.216.145</u>

Tại ngày 31 tháng 12 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 2.229.357 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.169.471 triệu đồng).

## 16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí xây dựng dự án	464.677.588.493	112.501.193.888
Mua sắm tài sản cố định	140.155.939.740	111.143.618.459
Cải tạo văn phòng	17.769.992.676	19.493.162.674
Thi công nhà mẫu	27.689.875.907	2.303.440.369
Khác	17.693.549.140	2.775.976.769
	<u>667.986.945.956</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 năm như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 VND
Số dư đầu năm	248.217.392.159	136.896.442.364
Tăng trong năm	538.778.764.697	686.555.734.213
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 13)	(38.060.313.782)	(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 bất động sản đầu tư (Thuyết minh 15)	(5.950.477.083)	-
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	(9.354.936.815)	(395.078.124)
Số dư cuối năm	<u>667.986.945.956</u>	<u>248.217.392.159</u>

**17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 (Trình bày lại) VND
Số đầu năm	6.355.909.039.839	2.265.883.994.496
Tăng trong năm (*)	1.305.261.016.288	4.556.626.494.260
Giảm trong năm do bán công ty con	-	(55.496.126.738)
Phân bổ trong năm	(819.723.509.670)	(411.105.322.179)
Số cuối năm	<u>6.841.446.546.457</u>	<u>6.355.909.039.839</u>

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

	Lợi thế thương mại VND	Thời gian phân bổ Năm
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
Nhóm công ty: Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Trường Thịnh, Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	194.540.893.570	10
	<u>1.305.261.016.288</u>	

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

**18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2019	31/12/2018 (Trình bày lại)
	VND	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	2.554.839	322.726.367.725
Khác (*)	1.925.366.989.647	1.575.240.488.899
<b>Bên liên quan (Thuyết minh 43(b))</b>	316.457.900	489.425.295
	<u>2.545.366.397.974</u>	<u>2.518.136.677.507</u>

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

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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**

	31/12/2019	31/12/2018 (Trình bày lại)
	VND	VND
Thuế GTGT được khấu trừ	978.948.280.932	705.713.717.315
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	23.216.791.131	76.162.454.487
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	10.528.449.995	8.893.236.939
Khác	74.380.872.649	1.072.033.826
	<u>1.087.074.394.707</u>	<u>791.841.442.567</u>

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

	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	178.248.117.520	510.495.602.928
Thuế GTGT hàng bán nội địa	6.739.208.358	21.120.586.488
Thuế thu nhập cá nhân	1.783.420.603	13.932.100.758
Khác	19.009.800.877	12.694.677.943
	<u>205.780.547.358</u>	<u>558.242.968.117</u>

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

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

	Tại ngày 01/01/2019 (Trình bày lại) VND	Số phát sinh trong năm VND	Cán trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31/12/2019 VND
<b>(a) Phải thu</b>					
Thuế GTGT được khấu trừ	(705.713.717.315)	(656.923.725.747)	383.689.162.130	-	(978.948.280.932)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	(76.162.454.487)	-	77.033.823.089	(24.088.159.733)	(23.216.791.131)
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	(8.893.236.939)	(2.691.833.119)	1.138.290.297	(81.670.234)	(10.528.449.995)
Thuế khác	(1.072.033.826)	(73.302.990.075)	67.289.095	(73.137.843)	(74.380.872.649)
<b>Cộng</b>	<b>(791.841.442.567)</b>	<b>(732.918.548.941)</b>	<b>461.928.564.611</b>	<b>(24.242.967.810)</b>	<b>(1.087.074.394.707)</b>
<b>(b) Phải nộp</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	510.495.602.928	693.002.578.955	(78.172.113.386)	(947.077.950.977)	178.248.117.520
Thuế GTGT hàng bán nội địa	21.120.586.488	551.879.052.781	(383.689.162.130)	(182.571.268.781)	6.739.208.358
Thuế thu nhập cá nhân	13.932.100.758	84.280.324.197	(67.289.095)	(96.361.715.257)	1.783.420.603
Tiền sử dụng đất	-	115.596.032.968	-	(115.596.032.968)	-
Thuế khác	12.694.677.943	123.640.872.663	-	(117.325.749.729)	19.009.800.877
<b>Cộng</b>	<b>558.242.968.117</b>	<b>1.568.398.861.564</b>	<b>(461.928.564.611)</b>	<b>(1.458.932.717.712)</b>	<b>205.780.547.358</b>

**21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG**

	<b>31/12/2019</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2018</b> <b>VND</b>
Tiền lương	541.283.661	242.838.365
Tiền lương tháng 13, thưởng	30.238.135.514	32.925.319.384
	<u>30.779.419.175</u>	<u>33.168.157.749</u>

**22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>31/12/2019</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2018</b> <b>(Trình bày lại)</b> <b>VND</b>
Chi phí xây dựng	1.661.156.307.763	1.456.748.802.039
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	732.795.132.731	793.230.782.566
Chi phí khác	303.681.134.326	459.817.819.180
	<u>2.697.632.574.820</u>	<u>2.709.797.403.785</u>

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

Bên thứ ba	2.695.664.053.998	2.709.797.403.785
Bên liên quan (Thuyết minh 43(b))	1.968.520.822	-
	<u>2.697.632.574.820</u>	<u>2.709.797.403.785</u>

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

	<b>31/12/2019</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2018</b> <b>(Trình bày lại)</b> <b>VND</b>
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh 23(b)(*))	2.079.350.000.000	1.775.365.000.000
Quỹ bảo trì (i)	434.148.010.658	491.047.930.179
Phải trả từ đặt cọc, ứng trước hợp đồng đã thanh lý	492.000.000.000	-
Đặt cọc mua bất động sản	100.246.069.090	96.978.456.978
Phải trả khác	517.371.528.675	380.062.677.572
	<u>3.623.115.608.423</u>	<u>2.743.454.064.729</u>

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

**(b) Phải trả dài hạn khác**

	<b>31/12/2019</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2018</b> <b>VND</b>
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (*)	14.127.007.050.899	2.564.610.000.000
Phải trả khác	6.024.939.545	3.981.870.100
	<u>14.133.031.990.444</u>	<u>2.568.591.870.100</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 vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngoài ra, đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ phải trả một khoản lãi cố định theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 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.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

24 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 01/01/2019 VND	Tăng VND	Giảm VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31/12/2019 VND
(a) Vay ngắn hạn					
- Vay ngân hàng (*)	1.788.874.788.035	381.324.369.652	(2.315.704.614.433)	1.722.306.969.717	1.576.801.512.971
- Phát hành trái phiếu (**)	5.041.840.000.000	600.000.000.000	(5.041.840.000.000)	1.346.000.000.000	1.946.000.000.000
- Vay bên thứ ba (***)	4.833.216.940.896	5.113.645.485.446	(8.148.542.426.342)	1.932.912.500.000	3.731.232.500.000
- Vay bên liên quan (****)	-	384.230.000.000	-	-	384.230.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(18.541.998.854)	(8.244.320.000)	25.790.010.174	(7.847.875.965)	(8.844.184.645)
	<b>11.645.389.730.077</b>	<b>6.470.955.535.098</b>	<b>(15.480.297.030.601)</b>	<b>4.993.371.593.752</b>	<b>7.629.419.828.326</b>
(b) Vay dài hạn					
- Vay ngân hàng (*)	3.942.190.026.837	10.973.146.862.215	(244.108.485.028)	(1.722.306.969.717)	12.948.921.434.307
- Phát hành trái phiếu (**)	8.801.555.000.000	3.934.025.000.000	(400.000.000.000)	(1.346.000.000.000)	10.989.580.000.000
- Vay bên thứ ba (***)	3.834.687.500.000	1.392.700.000.000	-	(1.932.912.500.000)	3.294.475.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(315.746.329.873)	(52.230.181.903)	88.014.831.997	7.847.875.965	(272.113.803.814)
	<b>16.262.686.196.964</b>	<b>16.247.641.680.312</b>	<b>(556.093.653.031)</b>	<b>(4.993.371.593.752)</b>	<b>26.960.862.630.493</b>

## 24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	816.804.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (ii)	224.711.513.310	226.342.014.763
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iii)	142.500.000.000	190.000.000.000
Ngân hàng Industrial and Commercial Bank of China Limited - Chi nhánh TP. Hà Nội (iv)	118.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 4 (v)	113.798.571.753	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	-
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (viii)	33.171.427.908	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland	-	313.807.500.000
Ngân hàng quốc tế Maybank - Chi nhánh Labuan	-	188.284.500.000
Ngân hàng Shanghai & Savings - Offshore Banking	-	62.761.500.000
Công ty Dịch vụ tài chính quốc tế Chailease	-	41.841.000.000
Ngân hàng Malayan Banking Berhad (Maybank) - Chi nhánh TP HCM	-	20.016.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (ix)	-	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
	1.576.801.512.971	1.788.874.788.035



**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

**(b) Vay dài hạn**

Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (x)	3.458.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (x)	23.500.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (xi)	2.322.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (xi)	23.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	1.783.196.000.000	2.000.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (xii)	1.505.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (xiii)	1.157.000.000.000	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (xiv)	673.380.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (xiv)	23.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xv)	600.000.000.000	-
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (viii)	431.228.572.092	-
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (viii)	700.000.000	-
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 (xvi)	122.466.862.215	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (ix)	-	732.325.455.084
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 4 (v)	-	113.798.571.753
	12.948.921.434.307	3.942.190.026.837

(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 31 tháng 12 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 các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có dư nợ là 224.711.513.310 đồng với lãi suất là 6,7%/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.

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

(iv) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 350.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có dư nợ là 118.000.000.000 đồng với lãi suất là 8,9%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(v) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTD 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 HẾTD 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 31 tháng 12 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 HẾTD 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).

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

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

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTD 700.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP HCM, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM cộng (+) biên độ 4,7%/năm.

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

(ix) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng ("HẾTD") 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 31 tháng 12 năm 2019, khoản vay đã được thanh toán trước hạn.

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch; Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Đến ngày 31 tháng 12 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 10 ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng và một dự án tại Quận 2.

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

- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản vay đã được giải ngân 100.000.000 đô la Mỹ.

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

(xii) 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 31 tháng 12 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.

(xiii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.700.000.000.000 đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản vay có dư nợ là 1.157.000.000.000 đồng. Khoản vay chịu lãi suất 11,3%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi cuối kỳ cộng (+) chi phí huy động vốn tăng thêm do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam xác định trong trường hợp có biến động thị trường cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con; phần vốn góp của công ty con của Tập đoàn và các bất động sản, quyền tài sản thuộc dự án tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

(xiv) Đây là khoản vay của Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland, trong đó Vietinbank - chi nhánh 1 là đại lý và đại diện nhận xử lý bảo đảm. Giá trị khoản vay là 30.000.000 đô la Mỹ, trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là Vietinbank - Chi nhánh 1 (1 triệu đô la Mỹ, giá trị giải ngân bằng 23 tỷ đồng) và Vietinbank Filiale Deutschland (29 triệu đô la Mỹ), kỳ hạn 30 tháng. Khoản vay bằng đô la Mỹ chịu lãi suất LIBOR 3 tháng cộng với biên độ 5,5%/năm và khoản vay bằng Đồng Việt Nam chịu lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân của Vietinbank - Chi nhánh 1 cộng với biên độ 4%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ diện tích bãi đậu xe của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North) và 2 lô thương mại của dự án Sunrise City South.

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

(xvi) 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.

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
<b>(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn</b>		
<b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)	800.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (ii)	400.000.000.000	400.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (iii)	146.000.000.000	295.000.000.000
Tập đoàn Bảo Việt (iv)	200.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (v)	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty TNHH Vàng bạc đá quý Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (v)	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (vi)	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB	-	346.840.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	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>1.946.000.000.000</u>	<u>5.041.840.000.000</u>
<b>(b) Phát hành trái phiếu dài hạn</b>		
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
<b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>		
The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London (vii)	5.549.580.000.000	5.555.555.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viii)	1.730.000.000.000	1.000.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (vi)	1.100.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)	700.000.000.000	1.500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ix)	600.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (x)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xi)	410.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (xii)	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (xiii)	200.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (iii)	-	146.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội (xiv)	-	400.000.000.000
Tập đoàn Bảo Việt (iv)	-	200.000.000.000
	<u>10.989.580.000.000</u>	<u>8.801.555.000.000</u>

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(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.

(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 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã mua lại tổng cộng 590.000.000.000 đồng phần mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 146.000.000.000 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.

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(vii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 27/04/2018 (“Ngày Phát Hành”) và phát hành thêm 400 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 14/12/2018 theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và ngân hàng Credit Suisse - chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 240.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 27/04/2023 (“Ngày Đáo Hạn”), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,5%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 74.750 đồng/cổ phần, và được điều chỉnh thành 60.000 đồng/cổ phần tại ngày 27/10/2019, tương ứng với tỷ lệ chuyển đổi là 75.910 cổ phần/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL với mức điều chỉnh không quá 75% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, tương đương 56.062,5 đồng/cổ phần. Đến ngày 31 tháng 12 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.

(viii) 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.

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

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

(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 bao gồm:

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

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

## 24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(xii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam. Gói trái phiếu có tổng mệnh giá là 200.000.000.000 đồng, kỳ hạn hai (2) năm, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 10 năm 2021, mua lại trước hạn vào 12 tháng là 60 tỷ đồng, 18 tháng là 60 tỷ đồng, 24 tháng là 80 tỷ đồng. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) với biên độ 4%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

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

(xiv) 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 31 tháng 12 năm 2019, khoản trái phiếu này đã được Tập đoàn mua lại trước hạn.

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
GPI3 Co., Ltd (i)	1.392.000.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	667.859.500.000	286.225.500.000
Crane Investment Ltd. (ii)	337.953.000.000	144.837.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (iv)	1.046.300.000.000	1.563.454.440.896
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	-	1.627.150.000.000
GW Supernova Pte.Ltd. (v)	-	1.162.250.000.000
Khác (iv)	287.120.000.000	49.300.000.000
	<u>3.731.232.500.000</u>	<u>4.833.216.940.896</u>
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
GPI3 Co., Ltd (i)	-	1.392.000.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	954.085.000.000	1.621.944.500.000
Crane Investment Ltd. (ii)	482.790.000.000	820.743.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	1.393.200.000.000	-
GW Supernova Pte.Ltd. (v)	464.400.000.000	-
	<u>3.294.475.000.000</u>	<u>3.834.687.500.000</u>

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(i) Đây là khoản vay theo HĐTĐ 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 31 tháng 12 năm 2019, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ từ GPI3 Co., Ltd.

(ii) Đây là khoản vay theo HĐTĐ 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 31 tháng 12 năm 2019, khoản vay đã được thanh toán 18.750.000 đô la Mỹ.

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTĐ có hạn mức 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 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 5,5%/năm và không có tài sản đảm bảo.

(v) Đây là khoản vay theo HĐTĐ có giá trị là 50.000.000 đô la Mỹ với GW Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn ban đầu là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm gói vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Khoản vay giá trị 20.000.000 đô la Mỹ có thời hạn được thay đổi đến 31 tháng 3 năm 2021. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả lãi định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, gốc trả một lần vào cuối kỳ. Trường hợp Công ty thực hiện trả nợ hoặc trả nợ trước hạn vào bất kỳ thời điểm nào trước ngày 21/12/2019, Công ty phải trả một khoản phí để đảm bảo tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 15%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 01/04/2019 đến ngày thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ trước hạn đó. Trường hợp Công ty thực hiện trả nợ hoặc trả nợ trước hạn vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 21/12/2019, Công ty phải trả một khoản phí để đảm bảo tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là: 15%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 01/04/2019 đến và bao gồm ngày 21/12/2019 và 13%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 22/12/2019 đến ngày thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ trước hạn đó. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản vay 30.000.000 đô la Mỹ đã được tất toán.

(\*\*\*\*) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam từ bên liên quan là công ty liên kết Sài Gòn Gòn, có thời hạn 5 tháng, lãi suất 5,5%/năm và không có tài sản đảm bảo.

**25 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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



## 26 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

## (a) Số lượng cổ phần

	31/12/2019		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	969.540.797	-	930.446.674	6.830.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	969.540.797	-	930.446.674	6.830.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	969.540.797	-	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
Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP 2019	18.604.123	-	18.604.123
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi	20.490.000	(6.830.000)	13.660.000
Tại ngày 31/12/2019	969.540.797	-	969.540.797

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

27 TÌNH HÌNH TẶNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần thưởng	Cổ phần ưu đãi	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại)	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	6.428.287.880.000	68.300.000.000	3.206.830.905.400	2.409.303.626.710	12.112.722.412.110
Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP 2017	98.099.620.000	-	-	-	98.099.620.000
Phát hành riêng lẻ cổ phần thưởng	2.023.171.780.000	-	(2.023.171.780.000)	-	-
Phát hành cổ phần thưởng để hoán đổi trái phiếu chuyển đổi	525.000.000.000	-	2.793.725.115.626	-	3.318.725.115.626
Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP 2018	3.207.460.000	-	19.565.540.000	-	22.773.000.000
Lợi nhuận trong năm	226.700.000.000	-	(110.000.000)	-	226.590.000.000
Chia cổ tức	-	-	-	3.238.878.304.013	3.238.878.304.013
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã năm quyền kiểm soát	-	-	-	(20.490.000.000)	(20.490.000.000)
				(8.993.760.894)	(8.993.760.894)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.304.466.740.000	68.300.000.000	3.996.839.781.026	5.618.698.169.829	18.988.304.690.855
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	3.426.100.645.176	3.426.100.645.176
Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP 2019 (i)	186.041.230.000	-	(50.000.000)	-	185.991.230.000
Phát hành cổ phần thưởng để hoán đổi cổ phiếu ưu đãi (ii)	204.900.000.000	(68.300.000.000)	(136.600.000.000)	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	(21.076.808.219)	(21.076.808.219)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã năm quyền kiểm soát	-	-	-	(306.058.139.789)	(306.058.139.789)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	9.695.407.970.000	-	3.860.189.781.026	8.717.663.866.997	22.273.261.618.023

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

- (i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 12/2019-NQ.ĐHĐCĐ-NVVG ngày 26 tháng 4 năm 2019 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 54/2019-NQ.HĐQT-NVVG ngày 17 tháng 10 năm 2019, Hội đồng quản trị đã thông qua việc phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") với số lượng dự kiến là 18.608.933 cổ phần. Trong năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 18.604.123 cổ phần phổ thông cho nhân viên theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 70/2019-NQ.HĐQT-NVVG với giá phát hành mỗi cổ phần là 10.000 đồng. Do giá phát hành bằng với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần nên toàn bộ giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu.
- (ii) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 71/2019-NQ.HĐQT-NVVG ngày 3 tháng 12 năm 2019, Hội đồng quản trị đã thông qua việc phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông để chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức ("Cổ phần ưu đãi") chuyển đổi theo tỷ lệ 1:3 (01 cổ phần ưu đãi cổ tức sẽ được nhận 03 cổ phần phổ thông). Trong năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc chuyển đổi 6.830.000 cổ phần ưu đãi thành 20.490.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi.

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

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 (Trình bày lại) VND
Số dư đầu năm	981.494.999.352	641.462.196.970
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	(43.997.573.455)	40.070.983.473
Tăng do mua mới, thành lập công ty con	1.328.992.101.289	453.995.837.235
Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong năm	(64.155.360.211)	(141.125.371.616)
Thoái vốn công ty con	390.930	115.202
Giảm do nhận cổ tức	(19.719.873.178)	(12.908.761.912)
Số dư cuối năm	<b>2.182.614.684.727</b>	<b>981.494.999.352</b>

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ.

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018 (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	3.426.100.645.176	3.238.878.304.013
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	(21.076.808.219)	(20.490.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.405.023.836.957	3.218.388.304.013
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	952.771.601	887.112.850
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	20.490.000
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	952.771.601	907.602.850
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.574	3.546

**(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.

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018 (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	3.426.100.645.176	3.238.878.304.013
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	(21.076.808.219)	(20.490.000.000)
Các khoản điều chỉnh (VND) (*)	276.046.535.969	129.145.431.230
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.681.070.372.926	3.347.533.735.243
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	952.771.601	887.112.850
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	20.490.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)	90.712.450	76.658.408
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	1.043.484.051	984.261.258
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.528	3.401

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

Trong năm 2019 và năm 2018, đây là khoản lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông tương ứng với điều chỉnh số lượng cổ phiếu tiềm năng giả định được chuyển đổi từ gói trái phiếu chuyển đổi.

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

	31/12/2019	31/12/2018
Ngoại tệ các loại (USD)	15.465.950	132.996.989

**31 DOANH THU**

	<b>Năm tài chính kết thúc ngày</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>(Trình bày lại) VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	10.131.286.857.382	15.208.973.643.057
Doanh thu tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	686.543.413.433	270.405.836.179
Doanh thu cho thuê tài sản	145.750.926.845	93.784.549.745
Doanh thu khác	62.651.799.893	62.140.083.712
	<u>11.026.232.997.553</u>	<u>15.635.304.112.693</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Chiết khấu thương mại	(64.977.726.330)	(129.481.199.377)
Giảm giá hàng bán	(1.378.181.818)	-
Hàng bán bị trả lại	(28.894.077.342)	(215.546.180.923)
	<u>(95.249.985.490)</u>	<u>(345.027.380.300)</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	10.036.036.871.892	14.863.946.262.757
Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	686.543.413.433	270.405.836.179
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	145.750.926.845	93.784.549.745
Doanh thu thuần khác	62.651.799.893	62.140.083.712
	<u>10.930.983.012.063</u>	<u>15.290.276.732.393</u>

**32 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<b>Năm tài chính kết thúc ngày</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>(Trình bày lại) VND</b>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	7.057.082.585.810	9.795.542.246.989
Giá vốn tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	555.260.697.725	190.683.761.578
Giá vốn cho thuê tài sản	84.844.148.121	66.485.446.940
Giá vốn khác	81.309.952.073	79.588.930.207
	<u>7.778.497.383.729</u>	<u>10.132.300.385.714</u>

**33 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018 (Trình bày lại)
	VND	VND
Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn	460.313.495.852	803.210.831.450
Lãi tiền gửi ngân hàng	265.587.601.396	214.170.315.597
Lãi tiền cho vay	46.470.491.854	82.178.294.689
Lãi do chênh lệch tỷ giá	37.807.001.482	2.808.935.427
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	372.602.740	64.553.619.208
Lãi do khách hàng chậm thanh toán	694.003.345	64.998.281.511
Lãi từ thoái vốn công ty con	214.601.984.325	61.630.398.838
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.184.278.964	3.056.017.213
	<u>1.029.031.459.958</u>	<u>1.296.606.693.933</u>

**34 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018 (Trình bày lại)
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.153.172.710.900	1.383.337.897.930
Chi phí liên quan đến khoản vay (*)	558.227.739.987	209.316.830.346
Chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	166.652.685.235	43.611.441.769
Lãi hợp tác đầu tư	123.121.422.247	66.424.277.992
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	42.000.536.688	157.630.916.852
Chi phí phát hành trái phiếu	41.112.103.682	60.395.142.297
Chiết khấu thanh toán cho người mua	-	4.101.055.850
Chi phí tài chính khác	9.902.697.175	7.618.496.526
	<u>2.094.189.895.914</u>	<u>1.932.436.059.562</u>

(\*) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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).

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

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

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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.

## 36 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Chi phí nhân viên	22.724.795.328	29.079.769.779
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	10.650.000	79.851.600
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	45.335.080	1.720.366.776
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.275.111.791	1.366.951.618
Chi phí dịch vụ mua ngoài	201.652.033.962	236.580.019.305
Chi phí bằng tiền khác	66.161.206.425	155.390.350.048
	<u>294.869.132.587</u>	<u>424.217.309.126</u>

## 37 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	(Trình bày lại) VND
Chi phí nhân viên quản lý	63.600.642.716	53.490.433.210
Chi phí vật liệu quản lý	1.428.465.492	345.452.957
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.611.903.733	1.489.777.297
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.309.677.245	5.806.083.380
Thuế, phí và lệ phí	6.578.303.720	2.623.320.186
Chi phí dự phòng	2.229.746.091	2.530.435.437
Chi phí dịch vụ mua ngoài	174.066.282.176	124.390.485.535
Chi phí bằng tiền khác	112.703.940.968	126.033.029.767
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 17)	819.723.509.670	411.105.322.179
	<u>1.197.252.471.811</u>	<u>727.814.339.948</u>

## 38 THU NHẬP KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	(Trình bày lại) VND
Lãi từ giao dịch mua rẻ (*)	3.684.174.254.384	-
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	155.721.996.209	65.880.231.420
Thu nhập thanh lý tài sản cố định	-	598.603.810
Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ	184.718.636	1.187.240.505
Các khoản thu nhập khác	7.053.775.969	3.553.725.270
	<u>3.847.134.745.198</u>	<u>71.219.801.005</u>

(\*) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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; nhóm công ty Ngọc Uyên, Bảo Phúc, Nova Lexington, KM và Delta Valley; nhóm công ty Thuận Phát và Cửu Long (Thuyết minh 3).

## 39 CHI PHÍ KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	156.762.269.353	56.010.884.822
Lỗi do thanh lý tài sản cố định	3.189.421.674	15.189.551.130
Các khoản chi phí khác	7.318.196.266	3.281.103.998
	<u>167.269.887.293</u>	<u>74.481.539.950</u>

## 40 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:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 (Trình bày lại) VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	69.958.310.238	115.761.289.160
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(2.298.846.949.689)	(1.263.436.653.583)
Số dư đầu kỳ	(2.228.888.639.451)	(1.147.675.364.423)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(190.899.620.571)	(420.493.495.532)
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong năm (*)	(3.757.727.455.735)	(660.719.779.496)
Số dư cuối năm	<u>(6.177.515.715.757)</u>	<u>(2.228.888.639.451)</u>
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	76.536.468.863	69.958.310.238
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(6.254.052.184.620)</u>	<u>(2.298.846.949.689)</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 cân trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

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



## 40 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:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	(Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	4.265.491.662.017	4.685.614.310.237
Thuế tính ở thuế suất 20%	853.098.332.403	937.122.862.047
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	163.944.701.934	82.221.064.436
Chi phí không được khấu trừ	3.159.590.718	8.911.014.815
Thu nhập không chịu thuế	-	(780.912.000)
Sử dụng lỗ tính thuế	(17.591.940.639)	(45.801.020.818)
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	612.925.371.428	424.151.803.703
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	89.168.478.764	(292.488.368)
Lãi từ phí mua từng lần được đánh giá lại tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con	(89.105.210.973)	-
Phần lãi trong công ty liên kết	1.867.585.071	(1.534.218.160)
Lãi từ mua công ty con trong năm	(736.834.850.877)	(174.822.805)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	2.756.532.467	2.841.739.901
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	883.388.590.296	1.406.665.022.751
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	692.488.969.725	986.171.527.219
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	190.899.620.571	420.493.495.532
	883.388.590.296	1.406.665.022.751

(\*) 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.

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018 (Trình bày lại)
	VND	VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	33.615.132.950.802	15.766.639.285.450
Chi phí nhân công	820.865.284.212	673.783.996.538
Chi phí dịch vụ mua ngoài	523.382.546.977	474.497.283.986
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	933.744.294.477	481.127.522.226
Các chi phí khác bằng tiền	190.539.805.418	287.682.148.631
	<u>36.083.664.881.887</u>	<u>17.683.730.236.831</u>

## 42 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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Phát hành cổ phần phổ thông từ thặng dư vốn cổ phần	-	2.023.171.780.000
Phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi nợ	-	22.773.000.000

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018 (Trình bày lại)
	VND	VND
Vay theo kế ước thông thường	16.579.388.731.867	13.151.307.736.734
Phát hành trái phiếu thường	3.881.023.998.097	9.001.741.752.275

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018 (Trình bày lại)
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(10.708.355.525.803)	(11.746.863.168.477)
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	(5.441.840.000.000)	(3.025.000.000.000)

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

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

Mối quan hệ	Tên
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt (*)
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi
Công ty liên kết	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn
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 năm, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
<b>i) Mua dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	40.563.316.278	55.056.246.652
<b>ii) Lãi cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	805.628.445	-
Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	6.054.738.414	5.181.762.538
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	1.142.493.151	-
	8.002.860.010	5.181.762.538
<b>iii) Chi phí lãi vay</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình (*)	-	5.032.465.753
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	1.968.520.822	-
	1.968.520.822	5.032.465.753
<b>iv) Chi phí khác</b>		
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	2.398.134.247	-
<b>v) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>		
Lương và các quyền lợi gộp khác	21.405.636.681	23.726.625.300

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

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 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	4.988.815.626	149.745.844
	<u>35.399.461.270</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 Thạnh Mỹ Lợi	49.629.003.300	49.629.003.300
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	223.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	7.520.000.000
	<u>272.629.003.300</u>	<u>57.149.003.300</u>
<b>iii) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))</b>		
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	389.702.493.151	388.560.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	36.821.810.338	38.324.741.374
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	26.740.105.439
Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	12.517.152.804	6.462.414.402
	<u>454.041.456.293</u>	<u>460.087.261.215</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	316.457.900	489.425.295
<b>vi) Chi phí phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 22)</b>		
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	1.968.520.822	-

(\*) Trong năm và đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, công ty này trở thành công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Tập đoàn.

**44 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dưới 1 năm	70.496.519.170	31.642.142.336
Từ 1 đến 5 năm	137.944.345.860	52.541.621.124
Trên 5 năm	306.137.739.246	268.351.209.756
	<u>514.578.604.276</u>	<u>352.534.973.216</u>

**45 CAM KẾT VỐN**

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

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>(Trình bày lại)</b>
		<b>VND</b>
Chi phí xây dựng dự án	<u>3.521.454.232.828</u>	<u>3.388.907.840.847</u>

**46 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.

**47 TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU KỲ TRƯỚC**

Như đã trình bày ở thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất các kỳ trước của Tập đoàn, 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.

Ngày 9 tháng 1 năm 2019, Sài Gòn Tourist đã chuyển hoàn lại cho Địa ốc Thành Nhơn khoản tiền chuyển nhượng vốn góp là 645.444.132.075 đồng. Ngày 26 tháng 06 năm 2019, Sài Gòn Tourist cũng đã cử người đại diện phần vốn góp tại Sài Gòn Gòn theo như Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng vốn. Các thủ tục tiếp theo của Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng này đang tiếp tục được thực hiện. Tại ngày phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất này, căn cứ vào nội dung và tiến độ thực hiện Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng, Ban Tổng Giám đốc đánh giá và quyết định giao dịch chuyển nhượng vốn và nghiệp vụ kế toán hợp nhất kinh doanh Sài Gòn Gòn được thực hiện trong năm 2017 được hủy bỏ. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc quyết định thực hiện điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 và 2018 nhằm không hợp nhất kinh doanh Sài Gòn Gòn do không phải là công ty con, mà xác định là công ty liên kết nên được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn trong các năm 2017 và 2018.

## 47 TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU KỲ TRƯỚC (tiếp theo)

Chi tiết ảnh hưởng của các điều chỉnh như sau:

	31/12/2018 (Đã được trình bày trước đây) VND	Điều chỉnh lại VND	31/12/2018 (Trình bày lại) VND
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>			
<b>100 TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>50.860.944.465.153</b>	<b>(779.922.884.784)</b>	<b>50.081.021.580.369</b>
<b>110 Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>12.326.942.295.680</b>	<b>(11.771.532.069)</b>	<b>12.315.170.763.611</b>
111 Tiền	7.595.717.278.814	(11.771.532.069)	7.583.945.746.745
<b>130 Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>4.665.352.597.458</b>	<b>956.177.038.693</b>	<b>5.621.529.636.151</b>
132 Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.501.273.791.900	(77.827.093.382)	1.423.446.698.518
136 Phải thu ngắn hạn khác	1.984.653.214.476	1.034.004.132.075	3.018.657.346.551
<b>140 Hàng tồn kho</b>	<b>32.826.041.845.846</b>	<b>(1.703.154.697.304)</b>	<b>31.122.887.148.542</b>
141 Hàng tồn kho	32.833.620.893.772	(1.703.154.697.304)	31.130.466.196.468
<b>150 Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>946.915.920.290</b>	<b>(21.173.694.104)</b>	<b>925.742.226.186</b>
151 Chi phí trả trước ngắn hạn	133.941.405.843	(40.622.224)	133.900.783.619
152 Thuế GTGT được khấu trừ	726.686.085.221	(20.972.367.906)	705.713.717.315
153 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	86.288.429.226	(160.703.974)	86.127.725.252
<b>200 TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>19.051.268.698.390</b>	<b>(10.163.333.578)</b>	<b>19.041.105.364.812</b>
<b>220 Tài sản cố định</b>	<b>787.142.924.879</b>	<b>(31.292.491.991)</b>	<b>755.850.432.888</b>
221 Tài sản cố định hữu hình	705.600.012.062	(31.292.491.991)	674.307.520.071
222 Nguyên giá	875.356.758.139	(36.730.779.150)	838.625.978.989
223 Giá trị hao mòn lũy kế	(169.756.746.077)	5.438.287.159	(164.318.458.918)
227 Tài sản cố định vô hình	81.542.912.817	-	81.542.912.817
228 Nguyên giá	91.934.799.597	(120.000.000)	91.814.799.597
229 Giá trị hao mòn lũy kế	(10.391.886.780)	120.000.000	(10.271.886.780)
<b>250 Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>7.556.238.420.121</b>	<b>146.665.352.356</b>	<b>7.702.903.772.477</b>
252 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	7.548.298.670.121	146.665.352.356	7.694.964.022.477
<b>260 Tài sản dài hạn khác</b>	<b>6.965.518.571.578</b>	<b>(125.536.193.943)</b>	<b>6.839.982.377.635</b>
262 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	70.055.011.414	(96.701.176)	69.958.310.238
269 Lợi thế thương mại	6.481.348.532.606	(125.439.492.767)	6.355.909.039.839
<b>270 TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>69.912.213.163.543</b>	<b>(790.086.218.362)</b>	<b>69.122.126.945.181</b>

**47 TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU KỲ TRƯỚC (tiếp theo)**

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

	31/12/2018 (Đã được trình bày trước đây) VND	Điều chỉnh lại  VND	31/12/2018 (Trình bày lại)  VND
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>			
<b>300 NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>49.452.086.677.765</b>	<b>(299.759.422.791)</b>	<b>49.152.327.254.974</b>
<b>310 Nợ ngắn hạn</b>	<b>27.969.394.567.002</b>	<b>25.748.855.571</b>	<b>27.995.143.422.573</b>
311 Phải trả người bán ngắn hạn	2.523.012.259.596	(4.875.582.089)	2.518.136.677.507
315 Chi phí phải trả ngắn hạn	2.711.170.532.425	(1.373.128.640)	2.709.797.403.785
319 Phải trả ngắn hạn khác	2.711.456.498.429	31.997.566.300	2.743.454.064.729
<b>330 Nợ dài hạn</b>	<b>21.482.692.110.763</b>	<b>(325.508.278.362)</b>	<b>21.157.183.832.401</b>
337 Phải trả dài hạn khác	2.495.831.870.100	72.760.000.000	2.568.591.870.100
341 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.697.115.228.051	(398.268.278.362)	2.298.846.949.689
<b>400 VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>20.460.126.485.778</b>	<b>(490.326.795.571)</b>	<b>19.969.799.690.207</b>
<b>410 Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20.460.126.485.778</b>	<b>(490.326.795.571)</b>	<b>19.969.799.690.207</b>
421 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	6.107.694.627.582	(488.996.457.753)	5.618.698.169.829
421a - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	2.886.728.106.652	(497.914.479.942)	2.388.813.626.710
421b - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	3.220.966.520.930	8.918.022.189	3.229.884.543.119
429 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	982.825.337.170	(1.330.337.818)	981.494.999.352
<b>440 TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>69.912.213.163.543</b>	<b>(790.086.218.362)</b>	<b>69.122.126.945.181</b>

## 47 TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU KỲ TRƯỚC (tiếp theo)

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

	Năm tài chính kết thúc ngày		
	31/12/2018 (Đã được trình bày trước đây) VND	Điều chỉnh lại VND	31/12/2018 (Trình bày lại) VND
<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT</b>			
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.635.421.288.785	(117.176.092) 15.635.304.112.693
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.290.393.908.485	(117.176.092) 15.290.276.732.393
11	Giá vốn hàng bán	(10.132.440.436.138)	140.050.424 (10.132.300.385.714)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.157.953.472.347	22.874.332 5.157.976.346.679
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.296.684.713.154	(78.019.221) 1.296.606.693.933
22	Chi phí tài chính	(1.930.195.994.193)	(2.240.065.369) (1.932.436.059.562)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(1.381.414.621.001)	(1.923.276.929) (1.383.337.897.930)
24	Phần lãi trong công ty liên kết	1.322.274.553.324	(3.513.836.118) 1.318.760.717.206
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(743.726.773.586)	15.912.433.638 (727.814.339.948)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	4.678.772.661.920	10.103.387.262 4.688.876.049.182
31	Thu nhập khác	71.083.646.568	136.154.437 71.219.801.005
40	(Lỗ)/Lợi nhuận khác	(3.397.893.382)	136.154.437 (3.261.738.945)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.675.374.768.538	10.239.541.699 4.685.614.310.237
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(422.133.052.602)	1.639.557.070 (420.493.495.532)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	3.267.070.188.717	11.879.098.769 3.278.949.287.486
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	3.227.004.714.155	11.873.589.858 3.238.878.304.013
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đồng không kiểm soát	40.065.474.562	5.508.911 40.070.983.473
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.533	13 3.546
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.389	12 3.401



47 TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU KỲ TRƯỚC (tiếp theo)

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

	Năm tài chính kết thúc ngày		
	31/12/2018 (Đã được trình bày trước đây) VND	Điều chỉnh lại VND	31/12/2018 (Trình bày lại) VND
<b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT</b>			
<b>01 Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>4.675.374.768.538</b>	<b>10.239.541.699</b>	<b>4.685.614.310.237</b>
Điều chỉnh cho các khoản:			
02 Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	517.049.317.948	(20.176.035.165)	496.873.282.783
05 Lãi từ hoạt động đầu tư	(2.468.804.185.787)	3.444.575.327	(2.465.359.610.460)
06 Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	1.441.738.182.823	1.994.857.404	1.443.733.040.227
<b>08 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>4.313.213.191.976</b>	<b>(4.497.060.735)</b>	<b>4.308.716.131.241</b>
09 Giảm các khoản phải thu	2.824.622.148.839	(87.601.726.366)	2.737.020.422.473
10 Tăng hàng tồn kho (Giảm)/tăng các khoản phải trả	127.667.292.027 (4.315.181.771.102)	42.891.925.718 48.546.817.786	170.559.217.745 (4.266.634.953.316)
12 (Tăng)/giảm chi phí trả trước	65.320.845.837	30.569.135	65.351.414.972
14 Tiền lãi vay đã trả	(1.793.288.879.653)	56.418.082	(1.793.232.461.571)
<b>20 Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>575.268.253.692</b>	<b>(573.056.380)</b>	<b>574.695.197.312</b>
21 Chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(170.699.012.647)	301.017.739	(170.397.994.908)
27 Thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	364.661.390.314	(78.019.221)	364.583.371.093
<b>30 Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(5.861.344.223.355)</b>	<b>222.998.518</b>	<b>(5.861.121.224.837)</b>
33 Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	22.160.749.489.009	(7.700.000.000)	22.153.049.489.009
34 Chi trả nợ gốc vay	(14.779.563.168.477)	7.700.000.000	(14.771.863.168.477)
<b>50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>5.676.501.642.583</b>	<b>(350.057.862)</b>	<b>5.676.151.584.721</b>
<b>60 Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>6.650.160.994.741</b>	<b>(11.421.474.207)</b>	<b>6.638.739.520.534</b>
<b>70 Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>12.326.942.295.680</b>	<b>(11.771.532.069)</b>	<b>12.315.170.763.611</b>

48 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 cho đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 30 tháng 01 năm 2020.



Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 01 năm 2020

