

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ IV NĂM 2017**



**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 2017**

<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 01 – DN/HN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – 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 41 ngày 17 tháng 01 năm 2018.	
<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Bùi Xuân Huy Bà Hoàng Thu Châu Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy Ông Phan Thành Huy	Chủ tịch Thành viên Thành viên Thành viên Thành viên
<b>Ban Kiểm toán nội bộ</b>	Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy Bà Nguyễn Thị Minh Thanh Bà Võ Thị Thu Vân Ông David Proctor	Trưởng ban Thành viên Thành viên Thành viên
<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 Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
<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

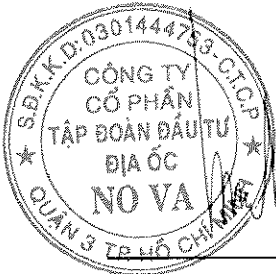
Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm từ trang 3 đến trang 71. 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 2017, 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 Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 29 tháng 1 năm 2018

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>40.923.465.853.502</b>	<b>30.288.729.450.391</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>6.650.160.994.741</b>	<b>3.336.969.432.791</b>
111	Tiền		1.198.110.884.846	808.215.895.293
112	Các khoản tương đương tiền		5.452.050.109.895	2.528.753.537.498
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>512.509.850.676</b>	<b>964.822.616.829</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	512.509.850.676	964.822.616.829
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.998.164.901.016</b>	<b>9.635.748.057.226</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	390.715.866.371	333.223.529.420
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.771.344.474.280	936.793.642.253
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	625.605.206.171	3.313.658.593.511
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	3.210.499.354.194	5.065.734.101.184
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	-	(13.661.809.142)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>11(a)</b>	<b>26.886.296.867.411</b>	<b>15.789.641.948.072</b>
141	Hàng tồn kho		26.893.818.547.663	15.795.037.614.256
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.521.680.252)	(5.395.666.184)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>876.333.239.658</b>	<b>561.547.395.473</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12(a)	104.024.633.186	51.738.280.747
152	Thuế GTGT được khấu trừ	20(a)	649.739.747.874	381.804.313.170
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20(a)	122.568.858.598	128.004.801.556

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 71 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.


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


Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>8.300.996.138.739</b>	<b>6.238.346.263.606</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>654.401.516.832</b>	<b>911.972.303.351</b>
212	Trả trước cho người bán dài hạn		953.750.090	953.750.090
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	449.644.400.000	-
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	203.803.366.742	911.018.553.261
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>326.609.439.362</b>	<b>148.823.215.155</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	13	281.845.599.120	120.180.246.302
222	Nguyên giá		411.168.923.089	162.134.437.319
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(129.323.323.969)	(41.954.191.017)
227	Tài sản cố định vô hình	14	44.763.840.242	28.642.968.853
228	Nguyên giá		50.544.832.543	30.025.329.118
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.780.992.301)	(1.382.360.265)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	15	<b>2.944.616.534.199</b>	<b>1.945.013.110.252</b>
231	Nguyên giá		3.055.632.258.276	2.022.070.991.658
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(111.015.724.077)	(77.057.881.406)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>361.032.817.716</b>	<b>285.199.310.593</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11(b)	224.136.375.352	233.819.522.165
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	136.896.442.364	51.379.788.428
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	5(b)	<b>1.042.972.935.246</b>	<b>374.785.832.914</b>
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.042.972.935.246	371.670.632.914
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	3.115.200.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.971.362.895.384</b>	<b>2.572.552.491.341</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	12(b)	449.352.171.677	288.077.446.389
262	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	38(a)	115.783.534.333	66.869.015.901
269	Lợi thế thương mại	17	2.406.227.189.374	2.217.606.029.051
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>49.224.461.992.241</b>	<b>36.527.075.713.997</b>

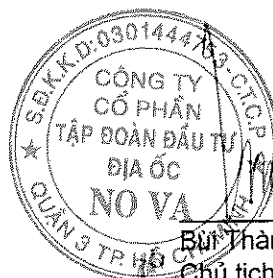
Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 71 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>35.968.071.488.821</b>	<b>26.480.185.576.926</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>22.415.696.187.952</b>	<b>15.011.223.881.816</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	2.648.333.517.795	1.505.728.428.659
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	8.848.256.383.261	5.954.806.119.381
313	Thuế và các khoản phải nộp	20(b)	346.162.021.432	122.954.010.058
314	Phải trả người lao động	21	114.949.661.694	172.542.007.199
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22	1.382.586.375.115	666.762.531.707
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.974.280.808	2.201.411.807
319	Phải trả ngắn hạn khác	23(a)	1.318.999.855.808	983.763.264.057
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24(a)	7.748.878.980.646	5.595.769.743.653
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.555.111.393	6.696.365.295
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>13.552.375.300.869</b>	<b>11.468.961.695.110</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		27.481.411.249	35.480.545.489
337	Phải trả dài hạn khác	23(b)	1.664.029.225.075	2.048.219.507.098
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24(b)	10.200.873.745.673	7.907.493.558.081
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38(a)	1.659.990.918.872	1.477.768.084.442
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>13.256.390.503.420</b>	<b>10.046.890.137.071</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>13.256.390.503.420</b>	<b>10.046.890.137.071</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	25, 26	6.496.587.880.000	5.961.992.340.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.428.287.880.000	5.893.692.340.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		68.300.000.000	68.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	26	3.206.830.905.400	2.174.026.445.400
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26	2.907.218.106.652	952.449.830.514
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		927.684.830.514	496.880.777.697
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.979.533.276.138	455.569.052.817
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	645.753.611.368	958.421.521.157
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>49.224.461.992.241</b>	<b>36.527.075.713.997</b>

  
Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập

  
Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



  
Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 29 tháng 1 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 71 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

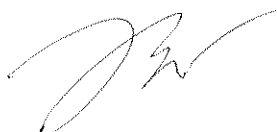
Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2017 VND	Quý 4 năm 2016 VND	Năm tài chính kết thúc ngày	
				31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.945.889.664.123	183.938.445.190	11.759.393.956.148	7.369.463.145.396
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(50.262.781.827)	(887.416.113)	(127.057.926.975)	(10.282.224.581)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.895.626.882.296	183.051.029.077	11.632.336.029.173	7.359.180.920.815
11	Giá vốn hàng bán	(4.299.323.073.955)	(25.611.847.705)	(8.375.505.074.901)	(5.776.101.411.561)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.596.303.808.341	157.439.181.372	3.256.830.954.272	1.583.079.509.254
21	Doanh thu hoạt động tài chính	254.745.613.557	627.442.750.467	1.696.524.125.589	2.523.042.548.253
22	Chi phí tài chính	(575.306.566.060)	(407.767.963.124)	(1.463.309.502.095)	(1.115.230.030.171)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(438.359.407.275)	(275.542.998.454)	(1.205.387.997.120)	(863.073.263.518)
24	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	16.761.825.195	(1.871.869.092)	12.079.426.593	498.537.487
25	Chi phí bán hàng	(131.912.579.053)	(28.607.347.114)	(258.292.397.030)	(165.484.975.281)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(176.223.813.880)	(163.075.558.251)	(676.193.753.758)	(641.600.989.722)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	984.368.288.100	183.559.194.258	2.567.638.853.571	2.184.304.599.820
31	Thu nhập khác	47.510.950.988	(3.234.833.355)	62.422.616.018	44.524.814.573
32	Chi phí khác	(19.155.638.971)	7.711.226.172	(41.562.445.470)	(39.125.801.538)
40	Lợi nhuận khác	28.355.312.017	4.476.392.817	20.860.170.548	5.399.013.035
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.012.723.600.117	188.035.587.075	2.588.499.024.119	2.189.703.612.855
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(356.753.819.197)	(44.242.031.633)	(810.647.531.519)	(327.371.479.437)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	61.729.235.269	(45.313.069.399)	283.791.739.656	(202.982.820.440)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	717.699.016.189	98.480.486.043	2.061.643.232.256	1.659.349.312.978

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 71 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

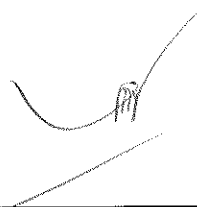


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2017 VND	Quý 4 năm 2016 VND	Năm tài chính kết thúc ngày	
				31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	711.171.386.719	99.631.714.045	2.033.481.810.322	1.665.077.557.360
62	Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	6.527.629.470	(1.151.228.002)	28.161.421.934	(5.728.244.382)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.132	168	3.318	3.198
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.165	208	3.290	2.955



Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bửu Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 29 tháng 1 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 71 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	
		31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>2.588.499.024.119</b>	<b>2.189.703.612.855</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	484.833.728.737	226.331.076.287
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng	(5.689.095.922)	(41.356.813.092)
04	Lãi/(lỗ) chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	(5.083.914.401)	34.551.090.149
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.464.413.967.698)	(2.228.127.795.722)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	1.251.160.373.101	910.387.721.293
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>2.849.306.147.936</b>	<b>1.091.488.891.770</b>
09	Giảm các khoản phải thu	1.919.050.031.993	3.960.297.279.419
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(1.720.735.562.101)	93.805.533.648
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	376.726.427.403	(3.561.263.899.138)
12	Tăng chi phí trả trước	(118.688.935.374)	(99.019.085.556)
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.104.335.516.660)	(849.017.262.276)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(652.457.047.620)	(431.733.905.624)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>1.548.865.545.577</b>	<b>204.557.552.243</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	(1.129.651.141.626)	(215.251.612.635)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn	8.353.511.141	15.646.566.319
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(1.466.446.465.713)	(7.672.922.664.879)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	4.918.484.078.283	6.258.296.050.163
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(6.367.994.960.329)	(7.218.477.119.177)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.793.455.062.483	2.048.210.045.846
27	Thu lãi tiền gửi	486.615.118.973	180.791.013.185
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(1.757.184.796.788)</b>	<b>(6.603.707.721.178)</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 71 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	
		31/12/2017 VND	31/12/2016 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	286.871.900.000	3.985.340.870.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	(405.000.000.000)	-
33	Vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	17.207.325.658.255	12.884.785.455.043
34	Chi trả nợ gốc vay	(13.499.500.855.745)	(10.939.826.576.518)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(68.165.097.000)	(54.639.219.932)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>3.521.531.605.510</b>	<b>5.875.660.528.593</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>3.313.212.354.299</b>	<b>(523.489.640.342)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>4 3.336.969.432.791</b>	<b>3.859.710.163.282</b>
<b>61</b>	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(20.792.349)	748.909.851
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>4 6.650.160.994.741</b>	<b>3.336.969.432.791</b>

Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 29 tháng 1 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 71 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 2017**

**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 41 ngày 17 tháng 01 năm 2018. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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

Hoạt động chính của Tập đoàn là phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn có 1.581 nhân viên (2016: 2.227 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn có 40 công ty con và 3 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 38 công ty con và 5 công ty liên kết) như sau:

44  
TY  
ÁN  
IÁU  
1  
HÍ N

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

Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2017		31/12/2016	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con</b>						
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	91,76	91,76	69,90	69,90
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Nova Festival	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
Công ty TNHH Một Thành Viên Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
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
Công ty Cổ phần Phát triển nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,00	98,00	98,00	98,00
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,81	99,81	99,81
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,11	99,12	98,00	98,00
Công ty TNHH Nova Sagel	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	73,99	74,00	73,98	74,00
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
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
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
Công ty Cổ Phần Nova Richstar	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,98	99,99	99,99	99,99
Công ty Cổ phần Nova Nippon	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
Công ty TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	83,17	83,17	74,00	74,00
Công ty TNHH Nova Sascos	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	74,00	74,00
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Mỹ Đình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	98,00	100,00
Công ty TNHH Nova An Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	90,00	90,00
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,99	99,99
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
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

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

Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2017		31/12/2016	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con (tiếp theo)</b>						
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90
Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,90	99,90
Công ty Cổ Phần Nova Princess Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,97	99,96	99,97
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	84,99	84,99
Công ty TNHH Mega Tie	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	62,89	74,00
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	-	-
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	-	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	-	-
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,12	100,00	-	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	-	-
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,83	100,00	-	-
Công ty TNHH Nova Property Management	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,83	-	-
Công ty TNHH Merufa-Nova	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,99	-	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,90	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vương Cung	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,99	99,99
Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	70,00	70,00
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,98	99,98
Công ty Cổ phần Du Lịch và Nghỉ Dưỡng Nova Phù Sa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,00	99,00
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,90	99,90
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,98	99,98

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

Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2017		31/12/2016	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>II - Công ty liên kết</b>						
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	33,31	33,31	33,31
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh (tên cũ: Công ty Cổ phần Nova Đông Hải)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	49,99	49,99
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	49,00	50,00
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	-	-	27,64	27,64



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

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

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.

#### **Công ty con**

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



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

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

#### **Công ty con (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.5 Lợi thế thương mại

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

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

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

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

### 2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 2.7 Khoản phải thu khách hàng

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

47  
TY  
AN  
ĐÀ  
IC  
VA  
60

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

### 2.8 Hàng tồn kho

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

### 2.9 Đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.10 Tài sản cố định

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

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

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

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

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

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

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

**2.11 Thuê tài sản**

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

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

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

### 2.12 Bất động sản đầu tư

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

#### *Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 6 - 50 năm

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

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

#### *Thanh lý*

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

### 2.13 Chi phí trả trước

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

### 2.14 Nợ phải trả

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

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

### 2.15 Chi phí phải trả

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

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

### 2.16 Chi phí đi vay

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

### 2.17 Các khoản vay

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

### 2.18 Các khoản dự phòng

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

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

### 2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

### 2.20 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

### 2.21 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

### 2.22 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

### 2.23 Phân chia lợi nhuận thuần

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

#### Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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 và chiết khấu thanh toán.

### 2.28 Chi phí bán hàng

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

### 2.29 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

### 2.30 Chia cổ tức

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

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

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

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

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

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

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

### 2.32 Các bên liên quan

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

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

### 2.33 Báo cáo bộ phận

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

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

### 2.34 Sử dụng các ước tính kế toán

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

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH****3.1 Mua công ty trong kỳ****(a) Mua Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp ("Bách Hợp")**

Vào ngày 24 tháng 2 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Bách Hợp với tổng giá phí là 212.978.700.000 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	328.941.925
Đầu tư vào công ty liên kết	212.699.604.660
Tài sản khác	20.603.998
	<u>213.049.150.583</u>
<b>Nợ phải trả</b>	<u>16.500.000</u>
<b>Tài sản thuần</b>	<b><u>213.032.650.583</u></b>
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(32.647.318)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(21.303.265)
	<u>212.978.700.000</u>
Tổng giá phí	(328.941.925)
	<u>212.649.758.075</u>
Tiền thuần chi ra	

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.1 Mua công ty trong kỳ (tiếp theo)

(b) Mua Công ty Cổ phần Cảng Phú Định ("Cảng Phú Định")

Vào ngày 23 tháng 3 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 83,45% lợi ích vốn chủ sở hữu của Cảng Phú Định với tổng giá phí là 1.520.038.533.551 Đồng.

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

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	113.568.838.315
Các khoản phải thu ngắn hạn	504.045.727.244
Hàng tồn kho	939.186.906.421
Tài sản cố định	125.876.084.670
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.911.136.870
Tài sản khác	47.116.040.560
	1.734.704.734.080
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	38.081.690.305
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	141.948.247.357
	180.029.937.662
<b>Tài sản thuần</b>	<b>1.554.674.796.418</b>
Lợi thế thương mại	222.650.683.358
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(257.286.946.225)
	1.520.038.533.551
Tổng giá phí	
<i>Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>	492.995.002.699
<i>Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua</i>	340.244.330.852
<i>Giá mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>	686.799.200.000
	(113.568.838.315)
Khoản tiền thu được	(257.954.039)
	1.065.967.410.345

Lợi thế thương mại trị giá 222.650.683.358 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 Cảng Phú Định.

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****3.1 Mua công ty trong kỳ (tiếp theo)****(c) Mua Công ty TNHH Sài Gòn Gòn ("Sài Gòn Gòn")**

Vào ngày 14 tháng 4 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 98,02% lợi ích vốn chủ sở hữu của Sài Gòn Gòn với tổng giá phí là 1.422.789.842.584 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	265.163.256
Các khoản phải thu ngắn hạn	8.466.564.233
Hàng tồn kho	1.622.366.571.571
Tài sản khác	284.310.775.116
	<u>1.915.409.074.176</u>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	360.717.653.159
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	271.176.993.311
	<u>631.894.646.470</u>
<b>Tài sản thuần</b>	<b><u>1.283.514.427.706</u></b>
Lợi thế thương mại	149.037.021.109
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	<u>(9.761.606.231)</u>
Tổng giá phí	1.422.789.842.584
<i>Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>	150.459.350.619
<i>Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua</i>	626.886.359.890
<i>Giá mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>	645.444.132.075
Khoản tiền thu được	(265.163.256)
Lợi nhuận sau thuế lũy kế từ công ty liên kết	(459.350.619)
Tiền thuần chi ra	<u>795.178.968.819</u>

Lợi thế thương mại trị giá 149.037.021.109 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 Sài Gòn Gòn.

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****3.1 Mua công ty trong kỳ (tiếp theo)****(d) Mua Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức ("Gia Đức")**

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Gia Đức với tổng giá phí là 1.938.950.000.000 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 (*)	1.380.971.033.059
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*)	558.220.040.000
Tài sản khác	20.189.712.949
	<u>1.959.380.786.008</u>
<b>Nợ phải trả</b>	<u>20.758.271.728</u>
<b>Tài sản thuần</b>	<u><u>1.938.622.514.280</u></u>
Lợi thế thương mại	521.347.971
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(193.862.251)
	<u>1.938.950.000.000</u>
Tổng giá phí	(1.380.971.033.059)
Khoản tiền thu được	<u>557.978.966.941</u>
Tiền thuần chi ra	557.978.966.941

Lợi thế thương mại trị giá 521.347.971 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 Gia Đức.

(\*) Tại ngày 24 tháng 3 năm 2017, Gia Đức đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là 1.938.776.000.000 Đồng. Sau đó, khoản đầu tư này giảm còn 558.220.040.000 Đồng do bên đối tác giảm vốn đầu tư. Khoản chênh lệch 1.380.555.960.000 Đồng đã được thu lại bằng tiền trong kỳ.

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****3.1 Mua công ty trong kỳ (tiếp theo)****(e) Mua Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú ("Gia Phú")**

Vào ngày 23 tháng 8 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,96% lợi ích vốn chủ sở hữu của Gia Phú với tổng giá phí là 1.312.493.000.000 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	189.901.177.618
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.546.076.269.596
Hàng tồn kho	3.235.747.113.467
Tài sản thuế hoãn lại	9.858.618.092
Tài sản khác	71.450.897.999
	<u>5.053.034.076.772</u>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	3.676.970.084.384
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	70.001.266.549
	<u>3.746.971.350.933</u>
	<u><b>1.306.062.725.839</b></u>
<b>Tài sản thuần</b>	
Lợi thế thương mại	6.558.892.248
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(128.618.087)
	<u>1.312.493.000.000</u>
Tổng giá phí	1.312.493.000.000
Khoản tiền thu được	(189.901.177.618)
	<u><u>1.122.591.822.382</u></u>

Lợi thế thương mại trị giá 6.558.892.248 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 Gia Phú.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.1 Mua công ty trong kỳ (tiếp theo)

(f) **Mua nhóm công ty: Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside ("Nova Riverside") và Công ty TNHH Bất động sản Ánh Sao ("Ánh Sao")**

Vào ngày 18 tháng 8 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của Nova Riverside với tổng giá phí là 1.114.948.187.500 Đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Ánh Sao do Nova Riverside nắm giữ 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Ánh Sao.

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	663.771.535
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.465.814.421.091
Hàng tồn kho	2.447.029.855.498
Tài sản thuế hoãn lại	64.630.576.814
Tài sản khác	99.710.811.432
	<u>4.077.849.436.370</u>
<b>Nợ phải trả</b>	<u>3.219.059.789.520</u>
<b>Tài sản thuần</b>	<u><b>858.789.646.850</b></u>
Lợi thế thương mại	256.555.800.905
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(397.260.255)
	<u>1.114.948.187.500</u>
Tổng giá phí	1.114.948.187.500
Khoản tiền thu được	(663.771.535)
	<u><u>1.114.284.415.965</u></u>

Lợi thế thương mại trị giá 256.550.800.905 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 Nova Riverside và Ánh Sao.



**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****3.1 Mua công ty trong kỳ (tiếp theo)****(g) Công ty TNHH Merufa-Nova ("Merufa-Nova")**

Vào ngày 12 tháng 10 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,89% lợi ích vốn chủ sở hữu của Merufa-Nova với tổng giá phí là 130.240.000.000 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	1.485.578.315
Các khoản phải thu ngắn hạn	82.454.032.441
Hàng tồn kho	161.432.230.694
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	264.052.907
Tài sản khác	23.144.921.639
	<u>268.780.815.996</u>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	133.768.370.522
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.213.731.421
	<u>135.982.101.943</u>
<b>Tài sản thuần</b>	<u><b>132.798.714.053</b></u>
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(2.425.745.009)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(132.969.044)
	<u>130.240.000.000</u>
Tổng giá phí	(1.485.578.315)
Khoản tiền thu được	<u>128.754.421.685</u>
Tiền thuần chi ra	

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****3.1 Mua công ty trong kỳ (tiếp theo)****(h) Mua Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa ("Nhật Hoa")**

Vào ngày 12 tháng 10 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,81% lợi ích vốn chủ sở hữu của Nhật Hoa với tổng giá phí là 585.010.759.109 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	155.252.799
Các khoản phải thu ngắn hạn	695.457.779.294
Hàng tồn kho	1.165.677.786.315
Tài sản thuế hoãn lại	2.668.187.281
Tài sản khác	28.757.775.372
	<u>1.892.716.781.061</u>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	1.303.697.953.178
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	17.936.638.115
	<u>1.321.634.591.293</u>
<b>Tài sản thuần</b>	<b><u>571.082.189.768</u></b>
Lợi thế thương mại	14.031.988.140
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(103.418.799)
	<u>585.010.759.109</u>
Tổng giá phí	585.010.759.109
Khoản tiền thu được	(155.252.799)
	<u>584.855.506.310</u>

Lợi thế thương mại trị giá 14.031.988.140 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 Nhật Hoa.

**3.2 Bán và Sáp nhập công ty trong kỳ****(a) Bán Công ty Đầu tư Bất động sản Vương Cung ("Vương Cung")**

Ngày 9 tháng 3 năm 2017, Tập đoàn bán 99,99% vốn góp tại Vương Cung với tổng giá chuyển nhượng là 19.998.000.000 Đồng. Khoản lỗ 392.941.245 Đồng là chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của tài sản thuần và tổng giá chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****3.2 Bán và Sáp nhập công ty trong kỳ (tiếp theo)****(b) Bán Công ty Đầu tư Bất động sản Hưng Đức ("Hưng Đức")**

Ngày 30 tháng 4 năm 2017, Tập đoàn bán 70,00% vốn góp tại Hưng Đức với tổng giá chuyển nhượng là 174,825.000.000 Đồng. Khoản lỗ 315.199.608 Đồng là chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của tài sản thuần và tổng giá chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

**(c) Bán Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy ("Galaxy")**

Ngày 3 tháng 8 năm 2017, Tập đoàn bán 99,98% vốn góp tại Galaxy với tổng giá chuyển nhượng là 624.059.698.895 Đồng. Khoản lãi 63.404.939.309 Đồng là chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của tài sản thuần và tổng giá chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32).

**(d) Bán Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington ("Lexington")**

Ngày 24 tháng 8 năm 2017, Tập đoàn bán 99,90% vốn góp tại Lexington với tổng giá chuyển nhượng 647.212.700.000 Đồng. Khoản lãi 29.079.181.869 Đồng là chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của tài sản thuần và tổng giá chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32).

**(e) Bán Công ty Công ty Cổ phần Du Lịch và Nghỉ Dưỡng Nova Phù Sa ("DLND Nova Phù Sa")**

Ngày 30 tháng 8 năm 2017, Tập đoàn bán 99,00% vốn góp tại DLND Nova Phù Sa với tổng giá chuyển nhượng là 5.940.000.000 Đồng. Khoản lỗ 31.644.250 Đồng là chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của tài sản thuần và tổng giá chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

**(f) Bán Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa ("ĐTPT Nova Phù Sa")**

Ngày 30 tháng 8 năm 2017, Tập đoàn bán 99,98% vốn góp tại ĐTPT Nova Phù Sa với tổng giá chuyển nhượng là 5.998.800.000 Đồng. Khoản lỗ 49.985.790 Đồng là chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của tài sản thuần và tổng giá chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

**(g) Sáp nhập Công ty TNHH Phú Việt Tín vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên**

Ngày 13 tháng 4 năm 2017, Tập đoàn thông qua việc sáp nhập Công ty TNHH Phú Việt Tín vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên. Theo đó, Công ty TNHH Phú Việt Tín giải thể kể từ ngày sáp nhập.

**(h) Sáp nhập Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên vào Công ty TNHH Nova Rivergate**

Ngày 17 tháng 8 năm 2017, Tập đoàn thông qua việc sáp nhập Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên vào Công ty TNHH Nova Rivergate. Theo đó, Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên giải thể kể từ ngày sáp nhập.

**(i) Sáp nhập Công ty TNHH Bất động sản Ánh Sao vào Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside**

Ngày 14 tháng 9 năm 2017, Tập đoàn thông qua việc sáp nhập Công ty TNHH Bất động sản Ánh Sao vào Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside. Theo đó, Công ty TNHH Bất động sản Ánh Sao giải thể kể từ ngày sáp nhập.

## 4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Tiền mặt	1.720.245.875	679.014.510
Tiền gửi ngân hàng	1.196.390.638.971	807.536.880.783
Các khoản tương đương tiền (*)	5.452.050.109.895	2.528.753.537.498
	<u>6.650.160.994.741</u>	<u>3.336.969.432.791</u>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,3%/năm đến 6,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: từ 4,5%/năm đến 5,5%/năm)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 482.252 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 1.137.281 triệu Đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 1.463.426 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 943.271 triệu Đồng).

**5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

	31/12/2017			31/12/2016		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	512.509.850.676	-	512.509.850.676	964.822.616.829	-	964.822.616.829

Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu trên ba tháng và thời hạn còn lại không quá mười hai tháng tại các ngân hàng thương mại, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 5,0%/năm đến 9,0%/năm (31 tháng 12 năm 2016: 5,7%/năm đến 6,8%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, tiền gửi có kỳ hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 11.671 triệu Đồng (31 tháng 12 năm 2016: 1.537 triệu Đồng), tiền gửi đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 40.500 triệu Đồng (31 tháng 12 năm 2016: 960.536 triệu Đồng).

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

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (i)	1.042.972.935.246	-	371.670.632.914	-
Đầu tư vào đơn vị khác (ii)	-	-	3.115.200.000	-
	1.042.972.935.246	-	374.785.832.914	-

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(i) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2017		31/12/2016	
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City	Kinh doanh bất động sản	972.603.328.661	(*)	-	
Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	65.803.452.997	(*)	63.560.189.142	(*)
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông	4.566.153.588	(*)	14.297.950.313	(*)
Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh (Tên cũ: Công ty Cổ phần Nova Đông Hải)	Kinh doanh bất động sản	-		10.037.064.563	(*)
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Kinh doanh bất động sản	-		150.598.742.092	(*)
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	Hoạt động hỗ trợ liên quan vận tải, kinh doanh bất động sản	-		133.176.686.804	(*)
		<u>1.042.972.935.246</u>		<u>371.670.632.914</u>	

(ii) Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2017		31/12/2016	
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Giày dép Nam Á	Bán lẻ thực phẩm; bán lẻ vải, len, sợi, chỉ khâu và hàng dệt; sản xuất và mua bán giày dép, túi xách	-		3.115.200.000	(*)

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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)****(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 VND
Số dư đầu năm	371.670.632.914	1.526.233.919.261
Đầu tư thêm trong năm	1.315.207.564.660	40.000.000.000
Chuyển từ công ty con sang công ty liên kết	-	150.598.742.092
Lãi từ công ty liên kết	12.079.426.593	498.537.487
Chuyển từ công ty liên kết sang công ty con	(643.454.353.318)	(1.342.290.520.919)
Khác	(12.530.335.603)	(3.370.045.007)
Số dư cuối năm	<u>1.042.972.935.246</u>	<u>371.670.632.914</u>

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản</b>		
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	40.183.233.814	42.324.948.220
Bên thứ ba (*)	308.351.265.168	276.792.721.491
<b>Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác</b>		
Bên thứ ba (*)	42.181.367.389	14.105.859.709
	<u>390.715.866.371</u>	<u>333.223.529.420</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm trên 10% trong tổng khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng. Ngoài ra, dự phòng khó đòi các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng được trình bày tại Thuyết minh 10.

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))</b>	-	52.000.000.000
<b>Bên thứ ba</b>		
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Quốc Tế MIK	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	320.189.629.546	46.070.042.873
Công ty TNHH Đầu Tư Và Dịch Vụ Kiến Á	200.000.000.000	-
Công ty Florida Yachts International	62.005.207.646	93.757.653.303
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Tân Kỳ	-	143.924.098.922
Công ty TNHH MTV Địa ốc An Phú An	-	111.343.000.000
Các công ty khác	689.149.637.088	489.698.847.155
	<u>1.771.344.474.280</u>	<u>936.793.642.253</u>

Dự phòng khó đòi các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn được trình bày tại Thuyết minh 10.

**8 PHẢI THU VỀ CHO VAY****(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))</b>	43.420.000.000	43.420.000.000
<b>Bên thứ ba</b>	582.185.206.171	3.270.238.593.511
Công ty TNHH Bất động sản Thịnh Vượng (Thuyết minh 8(b))	350.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89 (*)	-	2.106.700.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú (*)	-	311.580.408.814
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Song Giang (*)	-	255.380.000.000
Khác (*)	232.185.206.171	596.578.184.697
	<u>625.605.206.171</u>	<u>3.313.658.593.511</u>

(\*) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 5,0%/năm đến 10,9%/năm (31 tháng 12 năm 2016: từ 5,0%/năm đến 12,2%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản cho vay này là từ 5 tháng đến 12 tháng.

**(b) Phải thu về cho vay dài hạn**

Đây là khoản cho vay dài hạn Công ty TNHH Bất động sản Thịnh Vượng không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất 10,6%/năm, thời gian đáo hạn 36 tháng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, giá trị của khoản cho vay đến hạn trong vòng 12 tháng là 350.000.000.000 Đồng (Thuyết minh 8(a)).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn không có khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư (*)	406.589.287.268	-	2.600.713.192.246	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư	360.154.008.671	-	182.157.995.996	-
Tạm ứng cho các dự án	351.489.334.396	-	366.734.361.189	-
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (**)	49.000.000.000	-	912.750.000.000	-
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (***)	1.831.712.600.000	-	248.061.940.913	-
Đặt cọc, ký quỹ	107.146.699.034	-	125.996.829.272	-
Đặt cọc chuyển nhượng dự án	-	-	233.420.000.000	-
Phải thu khác	104.407.424.825	-	395.899.781.568	-
	<u>3.210.499.354.194</u>	<u>-</u>	<u>5.065.734.101.184</u>	<u>-</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:

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	3.146.763.909.150	-	4.705.049.035.768	-
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	<u>63.735.445.044</u>	-	<u>360.685.065.416</u>	-

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

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

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

**(b) Phải thu dài hạn khác**

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc, ký quỹ dự án cho Sở KHĐT	186.484.661.758	-	114.284.000.000	-
Phát triển và hợp tác kinh doanh dự án	-	-	782.536.582.050	-
Phải thu khác	17.318.704.984	-	14.197.971.211	-
	<u>203.803.366.742</u>	-	<u>911.018.553.261</u>	-

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

Bên thứ ba	202.404.590.742	-	504.619.777.261	-
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	<u>1.398.776.000</u>	-	<u>406.398.776.000</u>	-

10 NỢ XẤU

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn quá hạn thanh toán</b>				
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Phi Kha Miền Bắc	-	-	5.860.311.161	5.860.311.161
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán</b>				
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	-	26.004.993.270	7.801.497.981
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31.865.304.431</u>	<u>13.661.809.142</u>

11 HÀNG TỒN KHO

(a) Hàng tồn kho

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản đang xây dựng (i)	24.204.174.606.321	-	15.127.829.614.894	-
Bất động sản đã xây dựng hoàn thành (ii)	2.449.747.339.621	(3.276.069.352)	487.034.387.442	(5.395.666.184)
Hàng hóa bất động sản	226.949.654.864	(4.245.610.900)	176.783.952.157	-
Công cụ, dụng cụ	12.946.946.857	-	3.389.659.763	-
	<u>26.893.818.547.663</u>	<u>(7.521.680.252)</u>	<u>15.795.037.614.256</u>	<u>(5.395.666.184)</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(7.521.680.252)		(5.395.666.184)	
	<u>26.886.296.867.411</u>		<u>15.789.641.948.072</u>	



**11 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 VND
Số dư đầu kỳ	(5.395.666.184)	(42.889.553.945)
Tăng dự phòng	(4.846.915.964)	(1.728.453.945)
Hoàn nhập dự phòng	2.720.901.896	39.222.341.706
Số dư cuối kỳ	<u>(7.521.680.252)</u>	<u>(5.395.666.184)</u>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 trả cho nhà thầu và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 7.406.736 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 2.314.035 triệu đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm 2017 là 131.293 triệu đồng (năm 2016: 111.971 triệu đồng).

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

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

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Công cụ dụng cụ	1.072.191.258	2.482.258.721
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	102.952.441.928	49.256.022.026
	<u>104.024.633.186</u>	<u>51.738.280.747</u>

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Chi phí chờ phân bổ	391.198.457.586	174.383.199.394
Chi phí đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng	41.932.114.168	-
Chi phí lãi trái phiếu phát hành	8.296.729.396	92.425.330.834
Công cụ dụng cụ	7.924.870.527	21.268.916.161
	<u>449.352.171.677</u>	<u>288.077.446.389</u>

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 VND
Số dư đầu năm	288.077.446.389	160.651.074.570
Mua trong năm	308.946.758.502	242.660.269.430
Chuyển từ XD/CB dở dang	27.130.420.628	15.667.954.697
Tăng do mua công ty con	117.203.900.546	3.550.973.399
Phân bổ trong năm	(235.203.626.186)	(134.391.192.497)
Giảm do bán công ty con	(56.802.728.202)	(61.633.210)
Số dư cuối năm	<u>449.352.171.677</u>	<u>288.077.446.389</u>

## 13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01/01/2017	49.562.169.748	17.259.190.874	71.012.601.035	23.385.402.665	915.072.997	162.134.437.319
Mua trong năm	4.942.267.284	5.398.663.101	19.537.922.546	7.360.203.713	-	37.239.056.644
Tặng do mua công ty con	203.599.248.691	976.893.101	1.693.777.859	1.178.465.361	-	207.448.385.012
Chuyển từ XDCB dở dang	-	-	38.303.709.498	-	-	38.303.709.498
Thanh lý, nhượng bán	(1.329.117.543)	(1.974.086.773)	(12.919.497.732)	(210.259.316)	-	(16.432.961.364)
Phân loại lại	(6.384.284.734)	-	-	5.164.242.732	-	(1.220.042.002)
Giảm do bán công ty con	-	(3.414.089.100)	(3.606.693.819)	(8.709.415.193)	(573.463.906)	(16.303.662.018)
Tại ngày 31/12/2017	<u>250.390.283.446</u>	<u>18.246.571.203</u>	<u>114.021.819.387</u>	<u>28.168.639.962</u>	<u>341.609.091</u>	<u>411.168.923.089</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 01/01/2017	(8.746.224.577)	(10.310.780.843)	(13.499.896.217)	(8.996.770.841)	(400.518.539)	(41.954.191.017)
Khấu hao trong năm	(7.817.532.255)	(2.377.953.658)	(11.573.285.020)	(5.395.142.719)	(230.881.557)	(27.394.795.209)
Tặng do mua công ty con	(72.502.462.575)	(413.005.914)	(720.383.511)	(536.725.487)	-	(74.172.577.487)
Thanh lý, nhượng bán	1.056.895.321	1.012.112.453	4.056.793.215	164.641.650	-	6.290.442.639
Phân loại lại	875.936.298	-	-	(875.936.298)	-	-
Giảm do bán công ty con	-	2.365.339.789	1.005.159.086	4.186.400.641	350.897.589	7.907.797.105
Tại ngày 31/12/2017	<u>(87.133.387.788)</u>	<u>(9.724.288.173)</u>	<u>(20.731.612.447)</u>	<u>(11.453.533.054)</u>	<u>(280.502.507)</u>	<u>(129.323.323.969)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2017	40.815.945.171	6.948.410.031	57.512.704.818	14.388.631.824	514.554.458	120.180.246.302
Tại ngày 31/12/2017	<u>163.256.895.658</u>	<u>8.522.283.030</u>	<u>93.290.206.940</u>	<u>16.715.106.908</u>	<u>61.106.584</u>	<u>281.845.599.120</u>

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 17.343 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 24.543 triệu đồng).

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

## 14 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	25.400.891.068	142.225.000	4.482.213.050	30.025.329.118
Mua trong năm	11.122.502.190	-	7.945.021.233	19.067.523.423
Chuyển từ XDCB dở dang	-	-	3.057.100.000	3.057.100.000
Tặng do mua công ty con	-	-	150.000.000	150.000.000
Phân loại lại	1.220.042.002	-	-	1.220.042.002
Thanh lý, nhượng bán	(2.862.937.000)	(112.225.000)	-	(2.975.162.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>34.880.498.260</u>	<u>30.000.000</u>	<u>15.634.334.283</u>	<u>50.544.832.543</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	-	(99.816.650)	(1.282.543.615)	(1.382.360.265)
Khấu hao trong năm	-	(42.408.350)	(4.326.198.686)	(4.368.607.036)
Tặng do mua công ty con	-	-	(142.250.000)	(142.250.000)
Thanh lý, nhượng bán	-	112.225.000	-	112.225.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>-</u>	<u>(30.000.000)</u>	<u>(5.750.992.301)</u>	<u>(5.780.992.301)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	<u>25.400.891.068</u>	<u>42.408.350</u>	<u>3.199.669.435</u>	<u>28.642.968.853</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>34.880.498.260</u>	<u>-</u>	<u>9.883.341.982</u>	<u>44.763.840.242</u>

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 351 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 167 triệu đồng).

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

## 15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	157.058.664.724	1.865.012.326.934	2.022.070.991.658
Mua trong năm	930.957.140.000	2.400.000.000	933.357.140.000
Chuyển từ hàng tồn kho	-	390.346.006.607	390.346.006.607
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(102.697.411.793)	(102.697.411.793)
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.028.035.204)	(4.028.035.204)
Giảm do bán công ty con	-	(183.416.432.992)	(183.416.432.992)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>1.088.015.804.724</u>	<u>1.967.616.453.552</u>	<u>3.055.632.258.276</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	-	(77.057.881.406)	(77.057.881.406)
Khấu hao trong năm	-	(49.797.055.229)	(49.797.055.229)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	2.793.412.320	2.793.412.320
Thanh lý, nhượng bán	-	895.118.928	895.118.928
Giảm do bán công ty con	-	12.150.681.310	12.150.681.310
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	-	<u>(111.015.724.077)</u>	<u>(111.015.724.077)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	157.058.664.724	1.787.954.445.528	1.945.013.110.252
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>1.088.015.804.724</u>	<u>1.856.600.729.475</u>	<u>2.944.616.534.199</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 giá trị bất động sản đầu tư được thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng của Tập đoàn là 1.271.830 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: không có).

## 16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Mua sắm tài sản	89.582.304.871	8.624.757.938
Cải tạo văn phòng	20.731.302.400	23.467.075.191
Thi công nhà mẫu	20.211.429.150	13.870.661.095
Khác	6.371.405.943	5.417.294.204
	<u>136.896.442.364</u>	<u>51.379.788.428</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 31/12/2017 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 VND
Số dư đầu năm	51.379.788.428	1.069.151.366.643
Tăng trong năm	176.621.475.784	461.819.737.956
Chuyển sang tài sản cố định	(41.360.809.498)	(9.351.349.491)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(10.819.815.083)
Chuyển sang hàng tồn kho	(1.380.309.663)	(1.434.713.119.624)
Chuyển sang chi phí trả trước	(30.965.886.649)	(15.667.954.697)
Giảm khác	(17.397.816.038)	(9.039.077.276)
Số dư cuối năm	<u>136.896.442.364</u>	<u>51.379.788.428</u>

**17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 VND
Số đầu năm	2.217.606.029.051	1.119.884.733.917
Tăng trong năm (*)	649.355.733.731	1.917.657.294.239
Giảm trong năm do bán công ty con (**)	(54.862.071.860)	(597.391.461.867)
Giảm trong năm do sáp nhập công ty con (**)	(146.640.884.246)	-
Phân bổ trong năm	(259.231.617.302)	(222.544.537.238)
Số cuối năm	<u>2.406.227.189.374</u>	<u>2.217.606.029.051</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)
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	222.650.683.358	10
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	521.347.971	10
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	149.037.021.109	10
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	6.558.892.248	10
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	256.555.800.905	10
Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa	14.031.988.140	10
	<u>649.355.733.731</u>	

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

(\*\*) Các khoản giảm lợi thế thương mại trong năm chủ yếu liên quan đến việc thoái vốn tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vương Cung, Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy, Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington và việc sáp nhập Công ty TNHH Phú Việt Tín vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên, một công ty con.



**18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>Bên thứ ba</b>		
Công ty TNHH Henry Enterprise Group	619.680.395.588	679.680.395.588
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova	336.914.898.682	41.374.058.935
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	493.562.576.250	84.896.786.277
Khác (*)	1.198.175.647.275	699.777.187.859
<b>Bên liên quan</b>	-	-
	<u>2.648.333.517.795</u>	<u>1.505.728.428.659</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư này.

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

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước hay đặt cọc 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 2017 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% 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**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	649.739.747.874	381.804.313.170
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	62.481.003.869	83.142.669.324
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	60.027.108.901	24.830.306.933
Thuế GTGT nộp thừa	-	20.031.825.299
Khác	60.745.828	-
	<u>772.308.606.472</u>	<u>509.809.114.726</u>

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	207.324.266.996	36.614.066.025
Thuế GTGT hàng bán nội địa	120.814.880.491	82.859.123.162
Thuế thu nhập cá nhân	12.962.075.302	3.413.359.127
Khác	5.060.798.643	67.461.744
	<u>346.162.021.432</u>	<u>122.954.010.058</u>

20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP 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 01.01.2017 VND	Số phát sinh trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh VND	Tại ngày 31.12.2017 VND
<b>(a) Phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	(83.142.669.324)	91.563.597.970	(70.974.810.686)	72.878.171	(62.481.003.869)
Thuế GTGT được khấu trừ	(381.804.313.170)	(208.859.743.121)	-	(59.075.691.583)	(649.739.747.874)
Thuế GTGT nộp thừa	(20.031.825.299)	20.031.825.299	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	(24.830.306.933)	(33.623.699.474)	(1.226.928.488)	(346.174.006)	(60.027.108.901)
Khác	-	95.514.120	(61.492.824)	(94.767.124)	(60.745.828)
<b>Cộng</b>	<b>(509.809.114.726)</b>	<b>(130.792.505.206)</b>	<b>(72.263.231.998)</b>	<b>(59.443.754.542)</b>	<b>(772.308.606.472)</b>
<b>(b) Phải nộp</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.614.066.025	751.713.173.523	(580.255.308.446)	(747.664.106)	207.324.266.996
Thuế GTGT hàng bán nội địa	82.859.123.162	429.935.516.601	(391.979.759.272)	-	120.814.880.491
Thuế thu nhập cá nhân	3.413.359.127	109.504.722.068	(100.036.618.585)	80.612.692	12.962.075.302
Khác	67.461.744	320.047.409.798	(315.054.072.899)	-	5.060.798.643
<b>Cộng</b>	<b>122.954.010.058</b>	<b>1.611.200.821.990</b>	<b>(1.387.325.759.202)</b>	<b>(667.051.414)</b>	<b>346.162.021.432</b>

**21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Tiền lương	1.449.930.286	161.463.623
Tiền lương tháng 13, thưởng	113.499.731.408	172.380.543.576
	<u>114.949.661.694</u>	<u>172.542.007.199</u>

**22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Chi phí xây dựng	552.464.269.227	401.605.406.335
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	522.156.467.006	201.705.978.172
Chi phí khác	307.965.638.882	63.451.147.200
	<u>1.382.586.375.115</u>	<u>666.762.531.707</u>

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

Bên thứ ba	1.382.461.474.765	666.184.072.854
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	124.900.350	578.458.853
	<u>1.382.586.375.115</u>	<u>666.762.531.707</u>

**23 PHẢI TRẢ KHÁC****(a) Ngắn hạn**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Quỹ bảo trì (i)	358.058.792.927	253.397.315.185
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh 23(b)(*))	735.820.000.000	270.000.000.000
Đặt cọc mua căn hộ, lô thương mại	11.200.981.253	26.679.764.500
Tạm ứng	-	311.488.843.401
Phải trả khác	213.920.081.628	122.197.340.971
	<u>1.318.999.855.808</u>	<u>983.763.264.057</u>

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

**(b) Dài hạn**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Hợp tác đầu tư (*)	1.660.275.400.000	2.044.034.432.000
- Bên thứ ba	1.660.275.400.000	1.764.824.432.000
- Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	-	279.210.000.000
Phải trả khác	3.753.825.075	4.185.075.098
	<u>1.664.029.225.075</u>	<u>2.048.219.507.098</u>

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

24 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 01.01.2017 VND	Tăng VND	Giảm VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31.12.2017 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>					
- Vay ngân hàng (*)	1.196.534.377.962	1.632.342.207.620	(1.763.534.377.962)	1.335.230.000.000	2.400.572.207.620
- Phát hành trái phiếu (**)	1.296.000.000.004	2.011.046.222.222	(3.307.046.222.226)	1.900.000.000.000	1.900.000.000.000
- Vay bên thứ ba (***)	3.093.770.365.687	9.356.654.787.735	(9.002.118.380.396)	-	3.448.306.773.026
- Vay bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	9.465.000.000	-	(9.465.000.000)	-	-
	<b>5.595.769.743.653</b>	<b>13.000.043.217.577</b>	<b>(14.082.163.980.584)</b>	<b>3.235.230.000.000</b>	<b>7.748.878.980.646</b>
<b>(b) Vay dài hạn</b>					
- Vay ngân hàng (*)	1.951.979.128.505	1.613.346.686.772	(388.336.875.165)	(1.335.230.000.000)	1.841.758.940.112
- Phát hành trái phiếu (**)	3.448.614.429.576	5.040.522.375.985	(1.071.897.000.000)	(1.900.000.000.000)	5.517.239.805.561
- Vay bên thứ ba (***)	2.506.900.000.000	1.702.375.000.000	(1.367.400.000.000)	-	2.841.875.000.000
	<b>7.907.493.558.081</b>	<b>8.356.244.062.757</b>	<b>(2.827.633.875.165)</b>	<b>(3.235.230.000.000)</b>	<b>10.200.873.745.673</b>

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

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

**(a) Vay ngắn hạn**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Việt Nam Thịnh Vượng (i)	451.800.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	897.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (vii)	360.000.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Sở giao dịch (iii)	250.000.000.000	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Sài Gòn (iv)	200.000.000.000	150.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - chi nhánh TP HCM (v)	100.002.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (vi)	73.542.207.620	150.153.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Đức (Vietinbank Filiale Deutschland) (viii)	34.140.000.000	-
Ngân hàng Quốc tế Maybank - Chi nhánh Labuan (viii)	20.484.000.000	-
Ngân hàng Shanghai & Savings - Offshore Banking (viii)	6.828.000.000	-
Công ty Dịch vụ tài chính quốc tế Chailease (viii)	4.552.000.000	-
Ngân Hàng Malayan Banking Berhad (Maybank) - Chi nhánh TP HCM (viii)	2.224.000.000	-
Ngân hàng Đông Nam Á - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	-	181.200.000.000
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	160.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Sài Gòn	-	140.500.000.000
Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Gia Định	-	98.828.896.087
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	-	65.852.481.875
	<u>2.400.572.207.620</u>	<u>1.196.534.377.962</u>

**(b) Vay dài hạn**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (vii)	846.433.940.112	1.206.433.940.112
Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Đức (Vietinbank Filiale Deutschland) (viii)	306.885.000.000	-
Ngân hàng Quốc tế Maybank - Chi nhánh Labuan (viii)	184.131.000.000	-
Ngân hàng Shanghai & Savings - Offshore Banking (viii)	61.377.000.000	-
Công ty Dịch vụ tài chính quốc tế Chailease (viii)	40.918.000.000	-
Ngân Hàng Malayan Banking Berhad (Maybank) - Chi nhánh TP HCM (viii)	20.016.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (ix)	232.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Sài Gòn (iv)	50.000.000.000	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - chi nhánh TP HCM (v)	99.998.000.000	200.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Sở giao dịch (iii)	-	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng	-	45.545.188.393
	<u>1.841.758.940.112</u>	<u>1.951.979.128.505</u>

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

(i) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng 451.800.000.000 Đồng, có thời hạn 12 tháng. Lãi suất của khoản vay là 11%/năm, điều chỉnh 3 tháng/lần, các kỳ sau được tính bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bậc thang thấp nhất của VPBank đang áp dụng tại kỳ điều chỉnh cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng phần vốn góp tại Công ty TNHH Sài Gòn Gòn và quyền phát triển một dự án tại Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo 02 Hợp đồng tín dụng ("HĐTĐ"), với tổng hạn mức 1.437.000.000.000 đồng, có cùng thời hạn 40 tháng và được ân hạn gốc 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay là 11%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần, các kỳ sau được tính bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bậc thang thấp nhất của VPBank đang áp dụng tại kỳ điều chỉnh cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng dự án Sunrise Riverside.

(iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD có hạn mức 500.000.000.000 Đồng, có thời hạn 24 tháng kể từ ngày giải ngân, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bắt đầu từ tháng thứ mười ba (13). Các khoản vay này chịu lãi suất 10%/năm cho sáu (6) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ bảy (7), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười ba (13) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng (+) biên độ 3%/năm. Các khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông.

(iv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 400.000.000.000 Đồng, có thời hạn là 36 tháng kể từ ngày giải ngân, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bắt đầu từ tháng thứ mười ba (13). Khoản vay này chịu lãi suất là 9,5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần theo lãi suất cho vay đối với khách hàng là doanh nghiệp, kỳ hạn mười hai (12) tháng cộng (+) biên độ 1,7%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm phần góp vốn tại Công ty TNHH Nova Nam Á, các quyền tài sản liên quan đến dự án Orchard Parkview.

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

(vi) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 250.000.000.000 Đồng, có thời hạn 12 tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn có dư nợ là 73.542.207.620 Đồng với lãi suất là 7%/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%.

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

(viii) Đây là khoản vay hợp vốn giữa Maybank TP HCM, Maybank Labuan (Malaysia), Vietinbank Filiale Deutschland, Ngân hàng Shanghai & Savings và Công ty Dịch vụ tài chính quốc tế Chailease, trong đó Maybank TP HCM là đại lý và đại diện nhận và xử lý bảo đảm. Giá trị khoản vay là 30 triệu USD trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là Maybank TPHCM (1 triệu USD, giải ngân bằng 22,24 tỷ VND), Maybank Labuan (9 triệu USD), Vietinbank Filiale Deutschland (15 triệu USD), Ngân hàng Shanghai & Savings (3 triệu USD) và Công ty Dịch vụ tài chính quốc tế Chailease (2 triệu USD), kỳ hạn 30 tháng. Khoản vay USD chịu lãi suất LIBOR 3 tháng + 5.5% và khoản vay VND chịu lãi suất cho vay cơ sở của Maybank TPHCM + 3,04%. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ diện tích bãi đậu xe của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North) và 2 lô thương mại của dự án Sunrise City South.

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

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

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

(\*\*) Chi tiết số dư cuối kỳ trái phiếu được trình bày như sau:

	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016		
	Nợ gốc VND	Đến hạn trả VND	Vay dài hạn VND	Nợ gốc VND	Đến hạn trả VND	Vay dài hạn VND
<b>Loại phát hành có chiết khấu</b>						
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương Việt Nam (i)	450.000.000.000	(450.000.000.000)	-	1.150.000.000.000	(700.000.000.000)	450.000.000.000
<b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>						
Ngân hàng TNHH Indovina (ii)	1.050.000.000.000	-	1.050.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (ii)	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương Việt Nam (ii)	250.000.000.000	-	250.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (iii)	500.000.000.000	-	500.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương Việt Nam (iii)	500.000.000.000	-	500.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội (iv)	1.000.000.000.000	(250.000.000.000)	750.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iv)	500.000.000.000	(125.000.000.000)	375.000.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (v)	716.000.000.000	(275.000.000.000)	441.000.000.000	1.732.000.000.000	-	1.732.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương Việt Nam (vi)	500.000.000.000	(500.000.000.000)	-	500.000.000.000	-	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội (vii)	500.000.000.000	-	500.000.000.000	1.000.000.000.000	(600.000.000.000)	400.000.000.000
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Bảo Việt (viii)	300.000.000.000	(300.000.000.000)	-	300.000.000.000	-	300.000.000.000
Tập đoàn Bảo Việt (ix)	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(48.760.194.439)	-	(48.760.194.439)	(37.385.570.420)	3.999.999.996	(33.385.570.424)
	<u>7.417.239.805.561</u>	<u>(1.900.000.000.000)</u>	<u>5.517.239.805.561</u>	<u>4.744.614.429.580</u>	<u>(1.296.000.000.004)</u>	<u>3.448.614.429.576</u>



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

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu có chiết khấu bằng Đồng Việt Nam cho Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương với tư cách là bên đặt mua trái phiếu ban đầu, bao gồm:

- Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 700.000.000.000 Đồng được phát hành với giá 634.173.582.430 Đồng, chịu lãi suất 0%/năm, đáo hạn vào tháng 9 năm 2017. Khoản huy động bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, khoản trái phiếu này đã được tất toán.

- Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 450.000.000.000 Đồng được phát hành với giá là 389.419.211.877 Đồng, chịu lãi suất 0%/năm, đáo hạn vào tháng 4 năm 2018. Khoản huy động bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông.

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

- Gói trái phiếu có mệnh giá 500.000.000.000 Đồng đáo hạn tháng 02 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (02) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông. Bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TNHH Indovina.

- Gói trái phiếu có hạn mức 1.800.000.000.000 Đồng đáo hạn tháng 03 năm 2019 chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (02) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông. Các bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TNHH Indovina, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương với giá trị lần lượt là 550.000.000.000 Đồng, 1.000.000.000.000 Đồng và 250.000.000.000 Đồng.

(iii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, gói trái phiếu có mệnh giá 1.000.000.000.000 Đồng đáo hạn tháng 08 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (02) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông. Bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương.

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

(v) 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, 03 tháng điều chỉnh 1 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. Tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông, các khoản phải thu liên quan đến một dự án của Công ty mẹ, một phần vốn góp của Công ty mẹ tại Công ty chủ đầu tư.

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

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

(vii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Bắc Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 500.000.000.000 Đồng, sẽ đáo hạn vào năm 2019, chịu lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội. Khoản huy động bằng trái phiếu này có tài sản đảm bảo bao gồm: quyền phát triển dự án Golden Mansion và cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông. Tại ngày 29 tháng 11 năm 2016, Ngân hàng TMCP Quân đội - Bắc Sài Gòn đã chuyển nhượng một khối lượng trái phiếu trị giá 100.000.000.000 Đồng cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong, sau đó mua lại khối lượng trái phiếu này trong năm 2017. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, trái chủ của gói trái phiếu 500.000.000.000 Đồng là Ngân hàng TMCP Quân Đội - Bắc Sài Gòn.

(viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Hội Sở, sẽ đáo hạn ngày 28 tháng 1 năm 2018, chịu mức lãi suất 10,25%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên bắt đầu từ tháng 1 năm 2016 và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân 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 Thương mại 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 3,6%/năm. Khoản huy động bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông.

(ix) Đây là các khoản vay bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Tập đoàn Bảo Việt, sẽ đáo hạn ngày 20 tháng 01 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 mẹ sở hữu bởi các Cổ đông.

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

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (i)	3.340.306.773.026	3.093.770.365.687
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Bình An (ii)	108.000.000.000	-
	3.448.306.773.026	3.093.770.365.687
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
GW Supernova Pte.Ltd. (iii)	1.136.750.000.000	1.139.500.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iv)	750.255.000.000	1.367.400.000.000
Crane Investment Ltd. (iv)	954.870.000.000	-
	2.841.875.000.000	2.506.900.000.000

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

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

(iii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng có giá trị là 50.000.000 Đô la Mỹ với Công ty GW Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm gói vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 Đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 Đô la Mỹ. Công ty phải hoàn trả toàn bộ nợ gốc vay một lần vào cuối kỳ. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (01) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn hoặc chuyển đổi, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 15%. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Bên cho vay có thể chuyển đổi gói vay chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại bất kỳ thời điểm nào sau mười (10) tháng kể từ ngày giải ngân hoặc sáu (6) tháng kể từ ngày chuyển đổi của khoản vay từ Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (đã chuyển đổi ngày 28 tháng 6 năm 2017), tùy thuộc vào điều khoản nào đến trước. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Ban Tổng Giám đốc ước tính giá trị khoản vay chuyển đổi cũng chính là giá trị phần nợ gốc của khoản vay. Do đó, giá trị cấu phần vốn của khoản vay chuyển đổi này không phát sinh.

Nếu Bên Cho Vay thực hiện quyền chuyển đổi vào cuối kỳ, số cổ phần có thể chuyển đổi tối đa theo gói vay chuyển đổi là 15.723.325 cổ phần. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, gói vay chuyển đổi chưa được thực hiện.

(iv) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và phụ lục điều chỉnh có hạn mức 125.000.000 Đô la Mỹ với Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore với tư cách là đại diện bên cho vay và đại lý quản lý tài sản bảo đảm. Thời hạn của khoản vay là bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trả gốc theo tiến độ mỗi 6 tháng/lần bắt đầu từ tháng thứ 18 kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày đáo hạn. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR cộng với biên độ biên 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho các bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 13%. Khoản vay này không có tài sản bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, khoản vay đã được giải ngân 75 triệu Đô la Mỹ.

25 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phần

	31/12/2017		31/12/2016	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phần đăng ký	642.828.788	6.830.000	589.369.234	6.830.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	642.828.788	6.830.000	589.369.234	6.830.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	642.828.788	6.830.000	589.369.234	6.830.000

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phần thường (10.000 VND)	Cổ phần ưu đãi (10.000 VND)	Tổng cộng (10.000 VND)
Tại ngày 01/01/2016	350.465.761	17.830.000	368.295.761
Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi	33.000.000	(11.000.000)	22.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	205.903.473	-	205.903.473
Tại ngày 31/12/2016	589.369.234	6.830.000	596.199.234
Chuyển đổi nợ thành cổ phiếu	33.459.554	-	33.459.554
Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP	20.000.000	-	20.000.000
Tại ngày 31/12/2017	642.828.788	6.830.000	649.658.788

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

26 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần thường VND	Cổ phần ưu đãi VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	3.504.657.610.000	178.300.000.000	882.598.605.400	550.370.777.697	5.115.926.993.097
Phát hành cổ phần phổ thông	1.017.039.570.000	-	-	-	1.017.039.570.000
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	519.995.160.000	-	(519.995.160.000)	-	-
Chào bán riêng lẻ	522.000.000.000	-	2.031.423.000.000	-	2.553.423.000.000
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	330.000.000.000	(110.000.000.000)	(220.000.000.000)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.665.077.557.360	1.665.077.557.360
Chia cổ tức	-	-	-	(53.490.000.000)	(53.490.000.000)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	(1.209.508.504.543)	(1.209.508.504.543)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	5.893.692.340.000	68.300.000.000	2.174.026.445.400	952.449.830.514	9.088.468.615.914
Phát hành riêng lẻ cổ phần thường để hoán đổi nợ (i)	334.595.540.000	-	1.032.804.460.000	-	1.367.400.000.000
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP (ii)	200.000.000.000	-	-	-	200.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	2.033.481.810.322	2.033.481.810.322
Chia cổ tức	-	-	-	(24.765.000.000)	(24.765.000.000)
Kết chuyển phần lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (iii)	-	-	-	102.000.000.000	102.000.000.000
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát (iv)	-	-	-	(155.948.534.184)	(155.948.534.184)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	6.428.287.880.000	68.300.000.000	3.206.830.905.400	2.907.218.106.652	12.610.636.892.052

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

- (i) Theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông số 07/2017/NQ-NVLG ngày 27 tháng 4 năm 2017, Công ty đã phát hành 33.459.554 cổ phần phổ thông để hoán đổi toàn bộ khoản vay 60.000.000 Đô la Mỹ, tương đương 1.367.400.000.000 Đồng tại Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore theo hợp đồng tín dụng ngày 28 tháng 6 năm 2016.
- (ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 09/2017/NQ-NVLG ngày 27 tháng 4 năm 2017 và Nghị quyết số 16/2017/NQ-NVLG ngày 10 tháng 8 năm 2017, Công ty đã phát hành 20.000.000 cổ phần phổ thông theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty ("ESOP") với giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu.
- (iii) Đây là phần lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kỳ này do thoái vốn toàn bộ tại Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy và Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington.
- (iv) Đây là những khoản điều chỉnh ảnh hưởng vốn chủ sở hữu (trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối) do ảnh hưởng của sự thay đổi tỷ lệ sở hữu của công ty mẹ trong các công ty con sau khi công ty mẹ đã nắm quyền kiểm soát vào công ty con. Chi tiết của ảnh hưởng từ những công ty con chủ yếu như sau:

<b>Công ty</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng/(giảm) VND</b>
Công ty TNHH Nova Sasco	(104.330.509.489)
Công ty TNHH Nova Nam Á	(51.492.388.743)
Công ty Cổ Phần Nova Richstar	(48.312.967.373)
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	28.633.330.084
Công ty TNHH Mega Tie	14.126.362.599
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	5.458.948.502
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	(3.079.791.335)
Công ty khác	3.048.481.571
	<u><u>(155.948.534.184)</u></u>

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

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

	<b>31/12/2017 VND</b>	<b>31/12/2016 VND</b>
Chi tiết như sau:		
Vốn điều lệ	500.423.132.544	871.671.325.519
Thặng dư vốn cổ phần	38.495	-
Các quỹ khác	19.705.357	406.052
Lợi nhuận chưa phân phối	145.310.734.972	86.749.789.586
<b>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</b>	<u><u><b>645.753.611.368</b></u></u>	<u><u><b>958.421.521.157</b></u></u>

**27 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT (tiếp theo)**

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 VND
Số dư đầu năm	958.421.521.157	979.282.422.321
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	28.161.421.934	(5.728.244.382)
Tăng do mua mới, thành lập công ty con	269.039.884.157	940.280.003.133
Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong năm	(489.372.722.733)	(455.870.535.188)
Giảm do thoái vốn công ty con	(77.096.396.147)	(498.392.904.795)
Giảm do nhận cổ tức	(43.400.097.000)	(1.149.219.932)
Số dư cuối năm	<b>645.753.611.368</b>	<b>958.421.521.157</b>

**28 LÃI CƠ BẢN 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 năm, 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	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	2.033.481.810.322	1.665.077.557.360
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	(20.490.000.000)	(53.490.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<b>2.012.991.810.322</b>	<b>1.611.587.557.360</b>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	606.675.910	503.975.449
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<b>3.318</b>	<b>3.198</b>

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

## 28 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	2.033.481.810.322	1.665.077.557.360
Các khoản điều chỉnh tăng (VND) (*)	81.801.728.027	30.299.647.770
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	2.115.283.538.349	1.695.377.205.130
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	606.675.910	503.975.449
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (**)	36.213.325	69.672.879
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	642.889.235	573.648.328
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.290	2.955

(\*) Đây là khoản chi phí lãi vay sau thuế liên quan tới khoản vay có thể chuyển đổi từ GW Supernova Pte. Ltd. (Thuyết minh 24).

(\*\*) Đây là số lượng cổ phiếu tiềm năng giả định được chuyển đổi từ khoản vay chuyển đổi và cổ phiếu ưu đãi sẽ được chuyển đổi trong tương lai (Thuyết minh 24 và 26).

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

	31/12/2017	31/12/2016
Kim khí quý, đá quý (lượng vàng)	2,4	4,4
Ngoại tệ các loại (USD)	2.053.377	13.854.560

## 30 DOANH THU

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	11.052.768.852.428	6.641.625.495.259
Doanh thu tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	573.152.244.351	633.507.895.302
Doanh thu cho thuê tài sản	88.333.076.089	82.387.768.792
Doanh thu khác	45.139.783.280	11.941.986.043
	11.759.393.956.148	7.369.463.145.396
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Chiết khấu thương mại	(115.752.929.282)	(887.416.113)
Hàng bán bị trả lại	(11.304.997.693)	(9.394.808.468)
	(127.057.926.975)	(10.282.224.581)
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	10.925.710.925.453	6.631.343.270.678
Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	573.152.244.351	633.507.895.302
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	88.333.076.089	82.387.768.792
Doanh thu thuần khác	45.139.783.280	11.941.986.043
	11.632.336.029.173	7.359.180.920.815



**31 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	7.742.490.495.967	5.096.423.899.209
Giá vốn tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	524.448.993.318	603.834.889.041
Giá vốn cho thuê tài sản	76.829.508.148	66.989.670.540
Giá vốn khác	31.736.077.468	8.852.952.771
	<u>8.375.505.074.901</u>	<u>5.776.101.411.561</u>

**32 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn (*)	967.130.690.742	1.597.491.943.722
Lãi tiền gửi ngân hàng	206.823.488.341	184.209.664.925
Lãi tiền cho vay	191.749.654.634	173.413.124.016
Lãi do khách hàng chậm thanh toán	128.106.141.828	4.741.380
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	100.834.558.219	82.177.110.463
Lãi từ thoái vốn công ty con	92.484.121.178	457.368.734.563
Lãi từ giao dịch mua rẻ	2.458.392.327	3.593.546.233
Lãi do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	76.031.931	22.567.818.224
Doanh thu hoạt động tài chính khác	6.861.046.389	2.215.864.727
	<u>1.696.524.125.589</u>	<u>2.523.042.548.253</u>

(\*) Đây là khoản đánh giá lại khoản đầu tư ban đầu của Tập đoàn vào Công ty Cổ phần Cảng Phú Định và Công ty TNHH Sài Gòn Gòn tại ngày nắm được quyền kiểm soát (Thuyết minh 3).

**33 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Lãi vay ngân hàng	1.099.523.851.495	701.994.188.648
Lãi vay vốn huy động các cá nhân và tổ chức	105.864.145.625	161.079.074.870
Lãi hợp tác đầu tư	95.185.121.202	55.285.496.805
Chi phí phát hành trái phiếu	45.772.375.981	47.314.457.775
Chiết khấu thanh toán cho người mua	12.516.681.896	17.124.316.699
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4.574.531.071	14.501.149.994
Lỗ do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	797.896.356	34.551.090.149
Lỗ từ thoái vốn công ty con	789.770.893	4.660.910.103
Chi phí tài chính khác	98.285.127.576	78.719.345.128
	<u>1.463.309.502.095</u>	<u>1.115.230.030.171</u>

## 34 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Chi phí nhân viên	36.034.631.422	53.200.987.158
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	118.847.858	370.452.973
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	902.913.104	1.971.773.920
Chi phí khấu hao tài sản cố định	685.652.426	2.270.015.328
Chi phí dịch vụ mua ngoài	96.745.923.391	87.710.106.551
Chi phí bằng tiền khác	123.804.428.829	19.961.639.351
	<u>258.292.397.030</u>	<u>165.484.975.281</u>

## 35 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	62.917.354.083	197.367.837.877
Chi phí vật liệu quản lý	700.745.057	710.598.349
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.561.124.297	3.807.245.822
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.777.153.496	5.110.069.954
Thuế, phí và lệ phí	4.239.846.620	4.622.911.716
Chi phí dự phòng	(7.545.666.905)	(962.925.331)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	103.610.834.995	111.745.823.728
Chi phí bằng tiền khác	97.059.860.567	96.654.890.369
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 17)	259.231.617.302	222.544.537.238
Giảm lợi thế thương mại do sáp nhập công ty con (Thuyết minh 17)	146.640.884.246	-
	<u>676.193.753.758</u>	<u>641.600.989.722</u>

## 36 THU NHẬP KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	51.705.401.436	23.579.521.375
Thu nhập thanh lý tài sản cố định	529.135.163	3.706.526.952
Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ	4.127.751.204	2.909.410.023
Các khoản thu nhập khác	6.060.328.215	14.329.356.223
	<u>62.422.616.018</u>	<u>44.524.814.573</u>

## 37 CHI PHÍ KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	20.560.400.132	18.752.961.278
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	4.895.131.202	7.068.050.084
Các khoản chi phí khác	16.106.914.136	13.304.790.176
	<u>41.562.445.470</u>	<u>39.125.801.538</u>

**38 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 31/12/2017 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	66.869.015.901	25.612.519.257
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.477.768.084.442)	(91.879.543.160)
Số dư đầu năm	<u>(1.410.899.068.541)</u>	<u>(66.267.023.903)</u>
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	283.791.739.656	(202.982.820.440)
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong năm (*)	(421.674.326.488)	(1.151.100.042.904)
Phát sinh do thoái vốn công ty con	4.574.270.834	9.445.191.457
Khác	-	5.627.249
Số dư cuối năm	<u><u>(1.544.207.384.539)</u></u>	<u><u>(1.410.899.068.541)</u></u>
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	115.783.534.333	66.869.015.901
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u><u>(1.659.990.918.872)</u></u>	<u><u>(1.477.768.084.442)</u></u>

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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 2017 và 2016 là 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.

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

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.588.499.024.119	2.189.703.612.855
Thuế tính ở thuế suất 20%	517.699.804.824	437.940.722.571
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(425.597.168)	(53.808.000)
Lợi thế thương mại phân bổ	51.846.323.460	33.513.574.009
Chi phí không được khấu trừ	8.783.268.783	13.942.509.249
Sử dụng lỗ tính thuế	(12.774.267.142)	(8.632.161.914)
Chênh lệch tạm thời các năm trước chưa ghi nhận thuế hoãn lại	(35.167.794)	190.977.184
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	219.585.217.475	73.024.221.592
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	(18.338.870.057)	(12.770.051.538)
Lãi lỗ trong công ty liên kết	(2.415.885.319)	(99.707.497)
Lãi từ mua công ty con trong năm	(491.678.465)	(718.709.247)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	29.323.733	637.775.831
Ảnh hưởng do sáp nhập công ty con trong năm (*)	(236.606.680.467)	-
Ảnh hưởng do thay đổi thuế suất	-	(6.621.042.363)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (**)	526.855.791.863	530.354.299.877
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	810.647.531.519	327.371.479.437
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	(283.791.739.656)	202.982.820.440
	526.855.791.863	530.354.299.877

(\*) Đây bao gồm thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã phát sinh do chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị sổ sách tại ngày mua khi Tập đoàn mua Công ty TNHH Phú Việt Tín và Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên được hoàn nhập trong kỳ khi Công ty TNHH Phú Việt Tín đã sáp nhập vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên, Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên đã sáp nhập vào Công ty TNHH Bất động sản Nova Rivergate (Thuyết minh 3), giảm lợi thế thương mại của Phú Việt Tín và lỗ khi sáp nhập.

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	18.828.455.366.285	13.923.563.008.197
Chi phí nhân công	537.184.574.721	736.353.993.269
Chi phí dịch vụ mua ngoài	323.314.850.787	336.076.173.698
Chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại	340.651.236.818	287.196.723.219
Giảm lợi thế thương mại do sáp nhập công ty con trong năm (Thuyết minh 17)	146.640.884.246	-
Các chi phí khác bằng tiền	230.387.766.332	128.099.512.500
	<u>20.406.634.679.189</u>	<u>15.411.289.410.883</u>

## 40 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Vay theo kế ước thông thường	12.263.222.658.255	8.839.287.576.255
Phát hành trái phiếu thường	4.944.103.000.000	4.045.497.878.788

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(12.483.500.855.745)	(7.155.826.576.518)
Tiền trả nợ vay trái phiếu	(1.016.000.000.000)	(3.784.000.000.000)

## 41 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 Địa ốc Huy Minh (tên cũ: Công ty Cổ phần Nova Đông Hải)
Công ty liên kết	Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành
Cổ đông	Ông Bùi Thành Nhơn
Cổ đông	Ông Bùi Cao Nhật Quân
Người liên quan của cổ đông	Bà Cao Thị Ngọc Sương
Người liên quan của cổ đông	Ông Bùi Phan Phú Lộc
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Diamond Properties

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

## (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	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh (**)	110.000.003	357.045.455
	<u>110.000.003</u>	<u>357.045.455</u>
<b>ii) Mua dịch vụ</b>		
Công ty TNHH Một thành viên Phát Triển Nhà Bến Thành	18.939.165.316	25.873.944.785
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	-	2.249.984.346
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (*)	-	9.880.143.090
	<u>18.939.165.316</u>	<u>38.004.072.221</u>
<b>iii) Cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	-	43.420.000.000
<b>iv) Lãi vay</b>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh (**)	415.276.875	444.974.375
Ông Bùi Thành Nhơn	-	1.098.287.323
Ông Bùi Cao Nhật Quân	-	1.473.383.453
Ông Bùi Phan Phú Lộc	-	893.135.751
Bà Cao Thị Ngọc Sương	-	732.370.395
	<u>415.276.875</u>	<u>4.642.151.297</u>
<b>v) Lãi cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	4.553.310.664	3.859.743.333
<b>vi) Chi tiền đặt cọc</b>		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	-	5.000.000.000
Ông Bùi Cao Nhật Quân	-	57.436.400.000
	<u>-</u>	<u>62.436.400.000</u>

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>vii) Chi tạm ứng</b>		
Ông Bùi Cao Nhật Quân	-	10.144.530
<b>viii) Thu hồi tạm ứng</b>		
Ông Bùi Cao Nhật Quân	-	10.144.530
<b>ix) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>		
Lương và các quyền lợi gộp khác	35.024.121.743	25.579.078.297

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)</b>		
Công ty Cổ phần Diamond Properties	40.024.130.644	42.324.948.220
Công ty TNHH Một thành viên Phát Triển Nhà Bến Thành	159.103.170	-
	<u>40.183.233.814</u>	<u>42.324.948.220</u>
<b>ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 7)</b>		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	52.000.000.000
<b>iii) Các khoản phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8(a))</b>		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	43.420.000.000	43.420.000.000
<b>iv) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))</b>		
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	39.827.672.410	41.330.603.446
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	23.907.772.634	19.354.461.970
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn (*)	-	300.000.000.000
	<u>63.735.445.044</u>	<u>360.685.065.416</u>

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

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>v) Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))</b>		
Công ty Cổ phần Him Lam (**)	-	405.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	1.398.776.000	1.398.776.000
	<u>1.398.776.000</u>	<u>406.398.776.000</u>
<b>vi) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 22)</b>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh (**)	-	476.902.153
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	124.900.350	101.556.700
	<u>124.900.350</u>	<u>578.458.853</u>
<b>vii) Các khoản phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 23(b))</b>		
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn (*)	-	279.210.000.000
	<u>-</u>	<u>279.210.000.000</u>
<b>viii) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 24(a))</b>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh (**)	-	9.465.000.000
	<u>-</u>	<u>9.465.000.000</u>

(\*) Trong năm và đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, các công ty này đã trở thành công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Tập đoàn.

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, các công ty này không còn là bên liên quan của Tập đoàn.

42 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Trong vòng một năm	51.798.974.424	53.136.534.887
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	25.319.743.416	94.247.338.548
Sau năm thứ 5	-	335.786.527.210
	<u>77.118.717.840</u>	<u>483.170.400.645</u>



**43 CAM KẾT VỐN**

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Chi phí xây dựng dự án	<u>6.081.197.094.885</u>	<u>6.207.364.208.252</u>

**44 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

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

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

**45 SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

**46 SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ BÁO CÁO**

Theo Quyết định số 004/2018-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 12 tháng 1 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã thông qua Quy chế phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") với số cổ phần dự kiến phát hành là 9.809.962 cổ phần. Trong đó, số lượng cổ phần không hạn chế chuyển nhượng là 9.809.962 cổ phần. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất này, việc phát hành vẫn chưa được thực hiện.

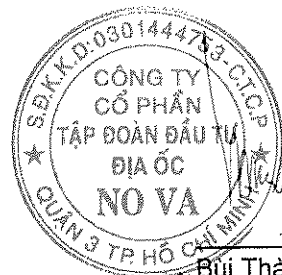
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt ngày 29 tháng 1 năm 2018.



Nguyễn Ngọc Bằng  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 29 tháng 1 năm 2018