

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
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	3
Báo cáo kiểm toán	4
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01 – DN)	6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	12

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

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

#### Giấy chứng nhận

##### đăng ký doanh nghiệp

Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 42 ngày 2 tháng 3 năm 2018.

#### Hội đồng Quản trị

Ông Bùi Thành Nhơn

Ông Bùi Xuân Huy

Bà Hoàng Thu Châu

Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy

Ông Phan Thành Huy

Ông Bùi Cao Nhật Quân

Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thành viên

(từ ngày 11 tháng 5 năm 2017)

Thành viên

Thành viên

(từ ngày 27 tháng 4 năm 2017)

Thành viên

(cho đến ngày 30 tháng 1 năm 2018)

Thành viên

(cho đến ngày 11 tháng 5 năm 2017)

Thành viên

(cho đến ngày 17 tháng 4 năm 2017)

#### Ban Kiểm soát

(Thay thế bằng

Ban Kiểm toán nội bộ

từ ngày 27 tháng 4

năm 2017)

Bà Nguyễn Thị Minh Thanh

Ông Nguyễn Vũ Duy

Bà Nguyễn Anh Thi

Trưởng Ban Kiểm soát

(cho đến ngày 27 tháng 4 năm 2017)

Thành viên

(cho đến ngày 27 tháng 4 năm 2017)

Thành viên

(cho đến ngày 27 tháng 4 năm 2017)

#### Ban kiểm toán nội bộ

Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy

Bà Nguyễn Thị Minh Thanh

Bà Võ Thị Thanh Thắm

Bà Võ Thị Thu Vân

Ông David Proctor

Trưởng ban

(từ ngày 26 tháng 6 năm 2017)

Thành viên

(từ ngày 26 tháng 6 năm 2017)

Thành viên

(từ ngày 26 tháng 6 năm 2017

đến ngày 8 tháng 9 năm 2017)

Thành viên

(từ ngày 8 tháng 9 năm 2017)

Thành viên

(từ ngày 8 tháng 9 năm 2017)

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

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc (từ ngày 8 tháng 9 năm 2017)
	Ông Phan Thành Huy	Tổng Giám đốc (cho đến ngày 8 tháng 9 năm 2017)
	Bà Hoàng Thu Châu	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Lê Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc (cho đến ngày 15 tháng 8 năm 2017)
	Bà Võ Thị Thu Vân	Phó Tổng Giám đốc (cho đến ngày 8 tháng 9 năm 2017)
	Ông Bùi Cao Nhật Quân	Phó Tổng Giám đốc (cho đến ngày 11 tháng 5 năm 2017)
	Ông Eric Chan Hong Wai	Phó Tổng Giám đốc (cho đến ngày 25 tháng 5 năm 2017)
<b>Người đại diện theo pháp luật</b>	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
	Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc
	Bà Lương Thị Thu Hương	Giám đốc
<b>Trụ sở chính</b>	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
<b>Văn phòng giao dịch</b>	65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
<b>Công ty kiểm toán</b>	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

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

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

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 riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giả định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.


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 Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.


### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 6 đến trang 73. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.



  
Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

  
TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 10 tháng 3 năm 2018

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2017, và được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt ngày 10 tháng 3 năm 2018. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 6 đến trang 73.

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

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

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

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.




### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 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.

### Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



  
Nguyễn Hoàng Nam  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0849-2018-006-1  
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM6584  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2018

Cao Thị Ngọc Loan  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
3030-2017-006-1

Như đã nêu trong Thuyết minh 2.1 của báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam, và hơn nữa, cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và các thông lệ kế toán Việt Nam.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2017 VND	2016 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.336.717.166.620</b>	<b>11.309.645.554.183</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>1.455.689.692.352</b>	<b>2.153.027.696.086</b>
111	Tiền		290.577.542.976	472.905.282.697
112	Các khoản tương đương tiền		1.165.112.149.376	1.680.122.413.389
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>430.671.476.752</b>	<b>763.286.000.000</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	430.671.476.752	763.286.000.000
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.341.407.152.135</b>	<b>5.560.440.373.728</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	109.056.528.946	84.012.548.202
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	385.683.515.155	168.329.639.170
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	232.671.600.222	979.893.920.814
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	1.613.995.507.812	4.328.204.265.542
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.835.253.744.542</b>	<b>2.610.152.630.939</b>
141	Hàng tồn kho		2.835.253.744.542	2.610.152.630.939
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>273.695.100.839</b>	<b>222.738.853.430</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	33.811.409.608	34.273.189.647
152	Thuế GTGT được khấu trừ	18(a)	176.502.020.418	127.296.421.310
153	Thuế và các khoản phải thu Ngân sách Nhà nước	18(a)	63.381.670.813	61.169.242.473

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 73 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.




**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2017 VND	2016 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>19.658.383.070.708</b>	<b>12.518.233.917.576</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>193.670.726.330</b>	<b>907.906.778.261</b>
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	193.670.726.330	907.906.778.261
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>134.599.843.385</b>	<b>119.757.184.853</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	12(a)	89.870.796.906	91.174.216.022
222	Nguyên giá		124.401.270.278	116.042.582.070
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(34.530.473.372)	(24.868.366.048)
227	Tài sản cố định vô hình	12(b)	44.729.046.479	28.582.968.831
228	Nguyên giá		50.149.950.044	29.773.073.718
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.420.903.565)	(1.190.104.887)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>1.314.479.799.383</b>	<b>308.170.066.254</b>
231	Nguyên giá		1.331.862.308.547	316.018.036.048
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(17.382.509.164)	(7.847.969.794)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>292.558.067.073</b>	<b>280.223.268.503</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14	224.136.375.352	233.819.522.165
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	68.421.691.721	46.403.746.338
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>17.648.684.947.467</b>	<b>10.742.536.587.895</b>
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	16.617.792.887.467	10.529.415.042.895
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	1.030.892.060.000	210.006.345.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	-	3.115.200.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>74.389.687.070</b>	<b>159.640.031.810</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	73.413.813.498	158.664.158.238
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	975.873.572	975.873.572
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>26.995.100.237.328</b>	<b>23.827.879.471.759</b>


Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 73 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2017 VND	2016 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>15.815.002.083.930</b>	<b>14.612.306.536.789</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.482.181.340.468</b>	<b>7.870.294.471.354</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	16	109.079.438.699	279.143.774.099
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	541.931.205.610	2.237.975.628.156
313	Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	18	15.397.184.292	2.693.533.635
314	Phải trả người lao động		114.616.082.625	167.232.393.967
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	19	570.338.370.866	368.158.915.150
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	1.505.790.703	143.941.448
319	Phải trả ngắn hạn khác	21(a)	822.614.019.388	754.774.450.500
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22(a)	4.301.150.382.990	4.053.475.469.104
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.548.865.295	6.696.365.295
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>9.332.820.743.462</b>	<b>6.742.012.065.435</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	65.749.720.031	-
337	Phải trả dài hạn khác	21(b)	244.556.717.870	240.952.447.466
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22(b)	9.022.514.305.561	6.501.059.617.969
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>11.180.098.153.398</b>	<b>9.215.572.934.970</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>11.180.098.153.398</b>	<b>9.215.572.934.970</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	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	24	3.206.830.905.400	2.174.026.445.400
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	1.476.679.367.998	1.079.554.149.570
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.054.789.149.570	222.549.105.278
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		421.890.218.428	857.005.044.292
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>26.995.100.237.328</b>	<b>23.827.879.471.759</b>

  
Đỗ Phương Thùy  
Người lập

  
Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng

  
Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 10 tháng 3 năm 2018



Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 73 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2017 VND	2016 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.997.814.436.871	3.739.648.758.345
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(4.395.144.584)	(6.776.714.246)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27 2.993.419.292.287	3.732.872.044.099
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	28 (2.736.582.160.890)	(3.368.590.289.217)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	256.837.131.397	364.281.754.882
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29 1.676.500.005.991	1.446.337.089.286
22	Chi phí tài chính	30 (1.311.898.120.465)	(812.634.467.272)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(1.166.913.635.086)	(677.897.599.474)
25	Chi phí bán hàng	31 (70.744.142.906)	(17.966.476.584)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	32 (115.451.349.858)	(129.282.004.958)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	435.243.524.159	850.735.895.354
31	Thu nhập khác	10.657.894.231	24.313.394.126
32	Chi phí khác	(24.011.199.962)	(18.044.245.188)
40	(Lỗ)/lợi nhuận khác	33 (13.353.305.731)	6.269.148.938
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	421.890.218.428	857.005.044.292
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	34 -	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	23, 34 -	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	421.890.218.428	857.005.044.292

  
 \_\_\_\_\_  
 Đỗ Phương Thùy  
 Người lập

  
 \_\_\_\_\_  
 Trần Thị Thanh Vân  
 Kế toán trưởng



  
 \_\_\_\_\_  
 Bùi Thành Nhơn  
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
 Ngày 10 tháng 3 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 73 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2017 VND	2016 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>421.890.218.428</b>	<b>857.005.044.292</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	28.497.320.448	16.679.619.532
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(5.156.804.641)	33.704.935.561
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.664.913.840.881)	(1.332.454.210.667)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	1.207.436.011.071	677.897.599.474
<b>08</b>	<b>(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>(12.247.095.575)</b>	<b>252.832.988.192</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	3.388.267.647.438	(1.891.404.222.956)
10	Tăng hàng tồn kho	(272.243.758.657)	(1.388.040.945.405)
11	Giảm các khoản phải trả	(2.013.503.312.520)	(2.424.522.605.043)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	121.842.254.160	(60.965.550.427)
14	Tiền lãi vay đã trả	(798.960.863.057)	(579.758.818.599)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1.167.942.963)	(67.153.094.070)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>411.986.928.826</b>	<b>(6.159.012.248.308)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(1.042.079.304.474)	(160.785.964.624)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	3.782.828.295	10.245.671.963
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(898.268.929.392)	(2.912.909.048.050)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	1.978.105.773.232	2.348.466.894.228
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(7.497.424.490.000)	(5.187.538.384.000)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	669.138.898.895	2.053.093.700.000
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.337.650.118.231	1.362.270.232.641
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(5.449.095.105.213)</b>	<b>(2.487.156.897.842)</b>

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 73 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
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 ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 điều chỉnh lần thứ 42 ngày 2 tháng 3 năm 2018. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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

Hoạt động chính của Công ty là 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 và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 30 công ty con trực tiếp và 3 công ty liên kết trực tiếp như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư tài chính dài hạn. Ngoài ra, Công ty có 10 công ty con gián tiếp như sau:

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ kiểm soát %	Vốn điều lệ VND
1	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	Kinh doanh bất động sản	98,97	2.534.458.265.952
2	Công ty Cổ phần Nova Richstar	Kinh doanh bất động sản	99,99	724.000.000.000
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Nhà Rồng	Kinh doanh bất động sản	99,97	327.426.000.000
4	Công ty TNHH Mega Tie	Kinh doanh bất động sản	99,99	191.400.000.000
5	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Kinh doanh sân golf, văn phòng cho thuê	100,00	490.000.000.000
6	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	Kinh doanh bất động sản	99,90	182.000.000.000
7	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.065.000.000.000
8	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.115.144.468.745
9	Công ty TNHH Merufa-Nova	Kinh doanh bất động sản	99,99	125.000.000.000
10	Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,90	510.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 1.575 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 2.129 nhân viên).

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****2.1 Cơ sở của việc soạn lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng 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. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

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

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 cho Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"). Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

**2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty 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 riêng 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 riêng.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty 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 riêng.

**2.4 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.5 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. Trong năm, Công ty không có các khoản nợ phải thu khó đòi.

**2.6 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 tiền sử dụng đất và 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.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc Công ty 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. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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

**(b) Phải thu về cho vay**

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

**(c) Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty 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 Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.7 Đầu tư (tiếp theo)****(d) Đầu tư vào các công ty liên kết**

Công ty liên kết là doanh nghiệp trong đó Công ty 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 doanh nghiệp đó.

Đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

**(e) Đầu tư góp vốn vào 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 nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

**2.8 Tài sản cố định**

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

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

*Khấu hao*

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 như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	4 – 8 năm
Thiết bị quản lý	3 – 8 năm
Phần mềm, bản quyền	2 – 7 năm
Khác	2 – 3 năm

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

*Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ phát sinh 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 riêng.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.8 Tài sản cố định (tiếp theo)***Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chủ yếu là 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.

**2.9 Thuê 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 riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

**2.10 Bất động sản đầu tư**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty 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 tính 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.

*Thanh lý*

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

**2.11 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và chủ yếu là chi phí 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 Công ty chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.12 Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào bản chất của 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng.

**2.13 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 riêng khi phát sinh.

**2.14 Các khoản vay**

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính riêng 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 báo cáo tài chính riêng được phân loại lại là vay 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 2.13.

**2.15 Chi phí phải trả**

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán 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.

**2.16 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 riêng 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.

**2.18 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. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai.

**2.19 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, Công ty 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 Công ty 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.

**2.20 Vốn chủ sở hữu**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.20 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

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 Công ty 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 doanh nghiệp của Công ty tại thời điểm báo cáo.

**2.21 Phân chia lợi nhuận thuần**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông.

**2.22 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty 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;
- Công ty 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.

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

### **2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

#### **(b) Doanh thu dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 tất cả 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 riêng; 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 từ cổ tức được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

### **2.23 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 riêng nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

### **2.24 Giá vốn**

Giá vốn bán hàng 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.

### **2.25 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 đi vay vốn và phát hành trái phiếu, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và chiết khấu thanh toán.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.26 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.

**2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý (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; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...) và các chi phí khác.

**2.28 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 riêng 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 riêng.

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.

**2.29 Chia cổ tức**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.30 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 Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, 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 Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Tổng Giám đốc Công ty, 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, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**2.31 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty 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 Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc 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 riêng của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính riêng hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	259.981.745	477.267.791
Tiền gửi ngân hàng	290.317.561.231	472.428.014.906
Các khoản tương đương tiền (*)	1.165.112.149.376	1.680.122.413.389
	<u>1.455.689.692.352</u>	<u>2.153.027.696.086</u>

(\*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,5%/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 thế chấp cho các khoản vay là 372.692 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 1.008.296 triệu đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 551.331 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 538.498 triệu đồng).



4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	2017			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 ngân hàng có kỳ hạn	430.671.476.752	-	430.671.476.752	763.286.000.000	-	763.286.000.000

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn là các khoản tiền gửi có thời hạn đáo hạn ban đầu từ 4 tháng đến 12 tháng bằng đồng Việt Nam và hưởng lãi suất từ 5,0%/năm đến 6,5%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: từ 6,5%/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 4.171 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: không).

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

Mẫu số B 09 – DN

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

**(b) Đầu tư tài chính dài hạn**

**(i) Đầu tư vào công ty con**

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	2017				2016			
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	Kinh doanh bất động sản	99,98	19.996.000.000	(*)	-	99,98	19.996.000.000	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	65,00	45.500.000.000	(*)	-	65,00	29.250.000.000	(*)	-
3	Công ty TNHH Nova Saso	Kinh doanh bất động sản	99,99	528.310.550.000	(*)	-	74,00	318.191.400.000	(*)	-
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	91,76	1.188.300.000.000	(*)	-	69,90	1.188.300.000.000	(*)	-
5	Công ty Cổ phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	94,02	173.000.000.000	(*)	-	94,02	173.000.000.000	(*)	-
6	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	51,00	383.688.700.000	(*)	-	98,00	151.376.700.000	(*)	-
7	Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	100,00	81.600.000.000	(*)	-	100,00	81.600.000.000	(*)	-
8	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	100,00	1.102.996.000.000	(*)	-	100,00	889.996.000.000	(*)	-
9	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,81	338.947.200.000	(*)	-	99,81	338.947.200.000	(*)	-
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Bình An (Công ty cũ: Công ty Cổ Phần Địa Ốc Nova Galaxy) (**)	Kinh doanh bất động sản	0,00	-	(*)	-	99,98	292.126.098.895	(*)	-
11	Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	469.967.000.000	(*)	-	99,99	329.967.000.000	(*)	-
12	Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	Kinh doanh bất động sản	99,99	327.393.300.000	(*)	-	99,99	327.393.300.000	(*)	-
13	Công ty Cổ phần đầu tư Redwood (Tên cũ: Công ty Cổ phần Du lịch Và Nghỉ dưỡng Nova Phú Sa)	Kinh doanh bất động sản	0,00	-	(*)	-	99,00	5.940.000.000	(*)	-
14	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	98,00	5.880.000.000	(*)	-	98,00	5.880.000.000	(*)	-
15	Công ty TNHH Nova Rivergate	Kinh doanh bất động sản	99,77	936.201.410.000	(*)	-	99,90	936.201.410.000	(*)	-
16	Công ty Cổ phần Nova Phú Sa	Kinh doanh bất động sản	0,00	-	(*)	-	99,98	5.998.800.000	(*)	-
17	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100,00	20.000.000.000	(*)	-	100,00	20.000.000.000	(*)	-
18	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	98,60	211.998.000.000	(*)	-	74,00	16.998.000.000	(*)	-
19	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	366.707.530.000	(*)	-	99,90	366.707.530.000	(*)	-

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

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

(i) Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	2017				2016			
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
20	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	95,97	3.773.925.000.000	(*)	-	99,99	3.773.925.000.000	(*)	-
21	Công ty TNHH Nova Sage1	Kinh doanh bất động sản	73,99	267.910.000.000	(*)	-	73,98	267.910.000.000	(*)	-
22	Công ty Cổ phần Nova Nippon	Kinh doanh bất động sản	99,98	19.996.000.000	(*)	-	99,98	19.996.000.000	(*)	-
23	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	99,99	199.990.000.000	(*)	-	99,99	199.990.000.000	(*)	-
24	Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	83,16	293.913.568.467	(*)	-	74,00	216.080.000.000	(*)	-
25	Công ty TNHH Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	92,27	234.500.000.000	(*)	-	90,00	18.000.000.000	(*)	-
26	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vương Cung (***)	Kinh doanh bất động sản	0,00	-	-	-	99,99	19.998.000.000	(*)	-
27	Công ty TNHH Đầu tư Và Bất động sản Tường Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	325.665.604.000	(*)	-	99,99	325.665.604.000	(*)	-
28	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	Kinh doanh bất động sản	99,89	189.981.000.000	(*)	-	99,99	189.981.000.000	(*)	-
29	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp (****)	Kinh doanh bất động sản	99,99	212.978.700.000	(*)	-	0,00	-	(*)	-
30	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (****)	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	59,73	941.511.225.000	(*)	-	0,00	-	(*)	-
31	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức (****)	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.938.950.000.000	(*)	-	0,00	-	(*)	-
32	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn (*****)	Kinh doanh bất động sản	98,48	1.300.000.000.000	(*)	-	0,00	-	(*)	-
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa (*****)	Kinh doanh bất động sản	99,83	579.000.000.000	(*)	-	0,00	-	(*)	-
34	Công ty Cổ phần Nova Property Management (*****)	Kinh doanh bất động sản	99,99	138.986.100.000	(*)	-	0,00	-	(*)	-
				<u>16.617.792.887.467</u>				<u>10.529.415.042.895</u>		

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

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

**(ii) Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

- (\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.
- (\*\*) Trong năm 2017, Công ty góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Bình An với giá trị vốn góp tăng thêm là 331.933 triệu đồng. Tại ngày 3 tháng 8 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp là 624.059 triệu đồng, tương ứng với 99,98% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Bình An cho Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Anpha Holdings với giá chuyển nhượng bằng với giá gốc của khoản đầu tư.
- (\*\*\*) Tại ngày 9 tháng 3 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp là 19.998 triệu đồng, tương ứng với 99,99% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vương Cung cho Bà Võ Thị Kim Khoa với giá chuyển nhượng bằng với giá gốc của khoản đầu tư.
- (\*\*\*\*) Đối với khoản đầu tư vào công ty con bao gồm Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp, Công ty Cổ phần Cảng Phú Định, Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức, Công ty đã hoàn tất việc mua tương ứng vào ngày 24 tháng 2 năm 2017, ngày 24 tháng 3 năm 2017 và ngày 26 tháng 4 năm 2017.
- (\*\*\*\*\*) Tại ngày 8 tháng 9 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thành lập các công ty con bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa, Công ty Cổ phần Nova Property Management.

Tại ngày 22 tháng 8 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn.



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

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

*(ii) Đầu tư vào công ty liên kết*

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	2017				2016			
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City (**)	Kinh doanh bất động sản	49,00	955.500.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	-	25,00	60.600.000.000	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	14.792.060.000	(*)	-	33,31	14.792.060.000	(*)	-
4	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (***)	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	-	-	-	-	25,39	124.616.285.000	(*)	-
5	Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh (Công ty cũ: Công ty Cổ phần Nova Đông Hải)	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	-	49,99	9.998.000.000	(*)	-
				<u>1.030.892.060.000</u>				<u>210.006.345.000</u>		

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa thể xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(\*\*) Tại ngày 26 tháng 9 năm 2017, Công ty đã đầu tư góp 955.500 triệu đồng vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City để nắm 49% quyền kiểm soát của công ty này.

(\*\*\*) Tại ngày 24 tháng 3 năm 2017, Công ty đã mua thêm 34.339.960 cổ phần đầu tư vào Công ty Cổ phần Cảng Phú Định để nắm quyền kiểm soát công ty này. Do đó, Công ty đã phân loại lại và trình bày lại khoản đầu tư trên tại Thuyết minh 4(b)(i).



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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	2017			2016			
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
1	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	0,00	-	-	11,8	3.115.200.000	(*)	-

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa thể xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư trên do công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

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

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba	69.032.398.302	41.687.599.982
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	40.024.130.644	42.324.948.220
	<u>109.056.528.946</u>	<u>84.012.548.202</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, không có các khoản phải thu bên thứ ba nào có số dư chiếm trên 10% trong tổng khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng. Ngoài ra, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn</i>	320.189.629.546	46.070.042.873
<i>Công ty TNHH American General Construction</i>	3.022.049.660	47.813.651.373
<i>Bên thứ ba khác</i>	62.471.835.949	56.219.775.619
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	-	18.226.169.305
	<u>385.683.515.155</u>	<u>168.329.639.170</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

7 PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 1.1.2017 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2017 VND
Bên thứ ba				
<i>Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú (*)</i>	311.580.408.814	42.900.000.000	(354.480.408.814)	-
<i>Công ty TNHH The Sunrise Bay</i>	50.000.000.000	-	(50.000.000.000)	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Ngọc Minh</i>	-	293.000.000.000	(293.000.000.000)	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	618.313.512.000	121.600.000.000	(507.241.911.778)	232.671.600.222
	<u>979.893.920.814</u>	<u>457.500.000.000</u>	<u>(1.204.722.320.592)</u>	<u>232.671.600.222</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, phải thu cho vay ngắn hạn thể hiện các khoản cho vay ngắn hạn cho các bên liên quan, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 9%/năm đến 10,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: từ 9,0%/năm đến 10,9%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản vay này là trong năm 2018.

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

(\*) Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú đã trở thành bên liên quan của Công ty từ ngày 1 tháng 9 năm 2017.



**8 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	2017		2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>(a) Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (i)	836.285.567.556	-	992.987.508.469	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	406.589.287.268	-	1.649.213.192.246	-
Lãi cho vay phải thu	158.404.717.510	-	151.942.972.120	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	76.890.000.000	-	-	-
Đặt cọc mua cổ phần	49.000.000.000	-	912.750.000.000	-
Đặt cọc, ký quỹ	25.272.708.234	-	9.717.607.272	-
Đặt cọc chuyển nhượng dự án	-	-	233.420.000.000	-
Tạm ứng	309.624.769	-	238.390.727	-
Khác	61.243.602.475	-	377.934.594.708	-
	<u>1.613.995.507.812</u>	<u>-</u>	<u>4.328.204.265.542</u>	<u>-</u>

Trong đó, chi tiết số dư phải thu bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	2017		2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	519.430.710.941	-	3.172.663.687.825	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	1.094.564.796.871	-	1.155.540.577.717	-
	<u>1.613.995.507.812</u>	<u>-</u>	<u>4.328.204.265.542</u>	<u>-</u>

(\*) Chi tiết đối tượng có số dư phải thu của bên thứ ba chiếm từ 10% trên tổng số dư phải thu ngắn hạn khác như sau:

Đối tượng	Bản chất	2017 VND	2016 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SSR	Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	349.587.342.268	1.649.213.192.246

**8 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

	2017		2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>(b) Phải thu dài hạn khác</b>				
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (i)	176.916.527.546	-	741.360.000.000	-
Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	-	152.536.582.050	-
Phải thu khác	16.754.198.784	-	14.010.196.211	-
	<u>193.670.726.330</u>	<u>-</u>	<u>907.906.778.261</u>	<u>-</u>

(i) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư dự án với các bên liên quan. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Ngoài việc Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư, hàng năm Công ty sẽ được hưởng một khoản lãi cố định.

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

	2017		2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	15.355.422.784	-	165.148.002.261	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	178.315.303.546	-	742.758.776.000	-
	<u>193.670.726.330</u>	<u>-</u>	<u>907.906.778.261</u>	<u>-</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm trên 10% trong tổng khoản phải thu dài hạn khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**9 NỢ XẤU**

Công ty không có khoản nợ xấu nào tại ngày báo cáo tài chính riêng.

**10 HÀNG TỒN KHO**

	2017 VND	2016 VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.595.244.119.683	2.322.029.985.082
Hàng hóa bất động sản	182.564.853.964	167.349.686.941
Hàng hóa khác	5.243.740.352	3.204.181.743
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	52.201.030.543	117.568.777.173
	<u>2.835.253.744.542</u>	<u>2.610.152.630.939</u>

(i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, các dự án trong giai đoạn xây dựng và sẽ dự kiến hoàn thành và bàn giao trong năm 2018.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án dự án Tropic Garden 1, tọa lạc tại số 49 Đường 66, Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án Orchard Garden, tọa lạc tại số 128 Đường Hồng Hà, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 22.093 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 68.715 triệu đồng).

**11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	2017 VND	2016 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	11.055.396.704	27.622.052.863
Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ	2.890.978.297	1.810.592.726
Chi phí trả trước khác	19.865.034.607	4.840.544.058
	<u>33.811.409.608</u>	<u>34.273.189.647</u>

**11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)**

**(b) Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi trái phiếu phát hành	10.189.090.507	92.425.330.834
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	6.006.651.430	2.379.920.906
Công cụ, dụng cụ	6.695.901.714	13.488.732.862
Chi phí chờ phân bổ khác	50.522.169.847	50.370.173.636
	<u>73.413.813.498</u>	<u>158.664.158.238</u>

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số dư đầu năm	158.664.158.238	69.885.729.393
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15)	27.130.420.628	15.190.220.524
Tăng	19.062.578.804	155.808.401.478
Phân bổ trong năm	(131.443.344.172)	(82.220.193.157)
	<u>73.413.813.498</u>	<u>158.664.158.238</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

**12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH**

**(a) Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	46.726.685.352	5.157.336.139	53.427.667.034	10.631.893.545	99.000.000	116.042.582.070
Mua trong năm	10.000.000	1.480.605.000	1.275.000.000	15.583.517.720	-	18.349.122.720
Chuyển từ xây dựng cơ bản dờ dang (Thuyết minh 15)	-	-	2.456.940.802	-	-	2.456.940.802
Chuyển từ hàng tồn kho	2.502.691.463	-	-	-	-	2.502.691.463
Phân loại lại (36.550.000)	-	-	-	36.550.000	-	-
Thanh lý, nhượng bán (979.117.543)	-	(496.698.896)	(6.421.000.000)	-	-	(7.896.816.439)
Giảm khác (6.347.734.734)	-	(705.515.604)	-	-	-	(7.053.250.338)
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>	<b>41.875.974.538</b>	<b>5.435.726.639</b>	<b>50.738.607.836</b>	<b>26.251.961.265</b>	<b>99.000.000</b>	<b>124.401.270.278</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	(7.494.231.662)	(2.498.620.743)	(11.056.727.503)	(3.728.286.152)	(90.499.988)	(24.868.366.048)
Khấu hao trong năm	(1.606.552.608)	(978.998.923)	(8.144.130.187)	(3.860.254.832)	(8.500.012)	(14.598.436.562)
Phân loại lại	21.320.838	-	-	(21.320.838)	-	-
Thanh lý, nhượng bán	979.117.543	240.240.180	2.862.356.053	-	-	4.081.713.778
Giảm khác	854.615.460	-	-	-	-	854.615.460
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>	<b>(7.245.730.427)</b>	<b>(3.237.379.486)</b>	<b>(16.338.501.637)</b>	<b>(7.609.861.822)</b>	<b>(99.000.000)</b>	<b>(34.530.473.372)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	39.232.453.690	2.658.715.396	42.370.939.531	6.903.607.393	8.500.012	91.174.216.022
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	34.630.244.111	2.198.347.153	34.400.106.199	18.642.099.443	-	89.870.796.906

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có giá trị là 10.075 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 17.712 triệu đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không thể chấp TSCĐ hữu hình cho các khoản vay ngân hàng.

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

Mẫu số B 09 – DN

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

(b) Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm, bản quyền VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	25.400.891.068	4.372.182.650	29.773.073.718
Mua trong năm	10.947.650.000	7.952.394.134	18.900.044.134
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15)	-	3.057.100.000	3.057.100.000
Chuyển sang hàng tồn kho	(2.862.937.000)	-	(2.862.937.000)
Thanh lý, nhượng bán	-	(112.225.000)	(112.225.000)
Tăng khác	1.394.894.192	-	1.394.894.192
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>34.880.498.260</u>	<u>15.269.451.784</u>	<u>50.149.950.044</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	-	(1.190.104.887)	(1.190.104.887)
Khấu hao trong năm	-	(4.343.023.678)	(4.343.023.678)
Thanh lý, nhượng bán	-	112.225.000	112.225.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	-	<u>(5.420.903.565)</u>	<u>(5.420.903.565)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	25.400.891.068	3.182.077.763	28.582.968.831
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>34.880.498.260</u>	<u>9.848.548.219</u>	<u>44.729.046.479</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không có TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng, và Công ty cũng không thể chấp TSCĐ vô hình cho các khoản vay ngân hàng.

**13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	233.231.746.946	82.786.289.102	<b>316.018.036.048</b>
Tăng (i)	2.400.000.000	930.957.140.000	<b>933.357.140.000</b>
Chuyển từ hàng tồn kho (ii)	81.014.835.166	1.472.297.333	<b>82.487.132.499</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>316.646.582.112</u>	<u>1.015.215.726.435</u>	<u><b>1.331.862.308.547</b></u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	(7.847.969.794)	-	<b>(7.847.969.794)</b>
Khấu hao trong năm	(9.534.539.370)	-	<b>(9.534.539.370)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>(17.382.509.164)</u>	<u>-</u>	<u><b>(17.382.509.164)</b></u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	<u>225.383.777.152</u>	<u>82.786.289.102</u>	<u><b>308.170.066.254</b></u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u><u>299.264.072.948</u></u>	<u><u>1.015.215.726.435</u></u>	<u><u><b>1.314.479.799.383</b></u></u>

(i) Bất động sản đầu tư tăng trong năm chủ yếu thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số 125 Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đang sử dụng cho mục đích cho thuê.

(ii) Đây là giá trị bất động sản đã xây dựng xong chuyển sang bất động sản đầu tư cho mục đích cho thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không thể chấp bất động sản đầu tư cho các khoản vay ngân hàng.

**14 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 Phường Thảo Điền, Quận 2 và Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai.

**15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG**

	2017 VND	2016 VND
Phí sửa chữa văn phòng	20.731.302.400	14.577.221.839
Thi công nhà mẫu	17.524.910.657	10.649.238.917
Chi phí phần mềm	28.522.073.344	6.267.620.938
Khác	1.643.405.320	14.909.664.644
	<u>68.421.691.721</u>	<u>46.403.746.338</u>

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

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

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	46.403.746.338	14.194.103.852
Mua sắm	74.097.998.889	90.826.086.006
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(33.943.350.000)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 11(b))	(27.130.420.628)	(15.190.220.524)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 12(a))	(2.456.940.802)	(8.305.228.732)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh 12(b))	(3.057.100.000)	-
Chuyển sang giá vốn hàng bán	(10.413.204.264)	-
Giảm khác	(9.022.387.812)	(1.177.644.264)
Số dư cuối năm	<u>68.421.691.721</u>	<u>46.403.746.338</u>

**16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	2017		2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba				
<i>Công ty Cổ phần</i>				
<i>Công trình Giao</i>				
<i>thông Công Chánh</i>	12.796.268.508	12.796.268.508	-	-
<i>Công ty Cổ phần</i>				
<i>Xây dựng và Kinh</i>				
<i>doanh Địa ốc Hòa</i>				
<i>Bình</i>	-	-	47.199.278.188	47.199.278.188
Bên thứ ba khác	96.283.170.191	96.283.170.191	231.944.495.911	231.944.495.911
	<u>109.079.438.699</u>	<u>109.079.438.699</u>	<u>279.143.774.099</u>	<u>279.143.774.099</u>

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



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

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán cho các dự án của Công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Công ty 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 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.

**18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Thuế thu nhập cá nhân	12.088.580.884	2.626.071.891
Thuế khác	3.308.603.408	67.461.744
	<u>15.397.184.292</u>	<u>2.693.533.635</u>

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

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

	Tại ngày 1.1.2017 VND	Số (phải thu)/phải nộp trong năm VND	Cần trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31.12.2017 VND
<b>(a) Phải thu</b>					
Thuế GTGT được khấu trừ	(127.296.421.310)	(195.406.263.886)	146.200.664.778	-	(176.502.020.418)
Thuế GTGT nộp thừa	-	(1.044.485.377)	-	-	(1.044.485.377)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	(41.166.077.595)	-	35.671.343.248	(225.947.581)	(5.720.681.928)
Thuế thu nhập doanh nghiệp theo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	(20.003.164.878)	-	(35.671.343.248)	(941.995.382)	(56.616.503.508)
	<u>(188.465.663.783)</u>	<u>(196.450.749.263)</u>	<u>146.200.664.778</u>	<u>(1.167.942.963)</u>	<u>(239.883.691.231)</u>
<b>(b) Phải nộp</b>					
Thuế GTGT	-	146.736.856.153	(146.200.664.778)	(536.191.375)	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.626.071.891	104.303.345.844	-	(94.840.836.851)	12.088.580.884
Thuế khác	67.461.744	27.363.976.536	-	(24.122.834.872)	3.308.603.408
	<u>2.693.533.635</u>	<u>278.404.178.533</u>	<u>(146.200.664.778)</u>	<u>(119.499.863.098)</u>	<u>15.397.184.292</u>

**19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	439.993.820.358	127.428.471.170
Chi phí xây dựng	54.200.516.870	232.296.351.842
Chi phí khác	76.144.033.638	8.434.092.138
	<u>570.338.370.866</u>	<u>368.158.915.150</u>

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bên thứ ba		
<i>Gw Supernova Pte.Ltd</i>	103.299.274.452	1.899.166.591
<i>Khác</i>	356.940.602.646	321.567.046.908
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	110.098.493.768	44.692.701.651
	<u>570.338.370.866</u>	<u>368.158.915.150</u>

**20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, doanh thu chưa thực hiện chủ yếu thể hiện khoản tiền thuê nhận trước bãi đỗ xe Tropic Garden 1 với thời hạn thuê 49 năm.

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Quỹ bảo trì phải trả (i)	81.935.205.651	60.684.897.246
Nhận ký quỹ, đặt cọc (ii)	9.032.478.355	13.511.478.355
Cổ tức phải trả	7.665.000.000	-
Cổ tức tạm ứng từ công ty con (iii)	-	251.896.476.000
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án	-	70.000.000.000
Phải trả, phải nộp khác (iv)	723.981.335.382	358.681.598.899
	<u>822.614.019.388</u>	<u>754.774.450.500</u>

**21 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)****(a) Phải trả ngắn hạn khác (tiếp theo)**

- (i) Quỹ bảo trì phải trả thể hiện số tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuận mà Công ty đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi Ban quản trị được thành lập.
- (ii) Đây là khoản tiền đặt cọc nhận từ khách hàng để mua; ký quỹ trang trí nội thất căn hộ, lô thương mại.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư thể hiện khoản cổ tức nhận tạm ứng từ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long và Công ty Cổ phần The Prince Residence.
- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư phải trả, phải nộp khác thể hiện chủ yếu khoản tạm ứng tiền hoàn vốn từ Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức.

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

	2017 VND	2016 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh</i>	-	70.000.000.000
<i>Khác</i>	126.864.019.388	97.131.654.500
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	695.750.000.000	587.642.796.000
	<u>822.614.019.388</u>	<u>754.774.450.500</u>

**(b) Phải trả dài hạn khác**

	2017 VND	2016 VND
Phát triển hợp tác đầu tư dự án	244.000.000.000	240.324.432.000
Khác	556.717.870	628.015.466
	<u>244.556.717.870</u>	<u>240.952.447.466</u>

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

	2017 VND	2016 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh</i>	-	113.000.000.000
<i>Khác</i>	556.717.870	2.452.447.466
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	244.000.000.000	125.500.000.000
	<u>244.556.717.870</u>	<u>240.952.447.466</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

22 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 1.1.2017 VND	Nhận tiền vay VND	Đánh giá chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Phân loại lại do bán sáp nhập VND	Trả nợ vay; hoán đổi cổ phiếu/Phân bổ trái phiếu VND	Tại ngày 31.12.2017 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngân hàng (*)	874.834.377.962	460.542.207.620	-	518.155.500.000	-	(1.261.834.377.962)	591.697.707.620
Vay bên liên quan (**) (Thuyết minh 38(b))	1.443.301.832.600	1.599.400.000.000	-	-	(34.300.000.000)	(1.198.949.157.230)	1.809.452.675.370
Vay bên thứ ba (***)	1.035.339.258.542	2.974.207.060.237	-	-	34.300.000.000	(4.043.846.318.779)	-
Trái phiếu (****)	700.000.000.000	-	-	1.900.000.000.000	-	(700.000.000.000)	1.900.000.000.000
	<u>4.053.475.469.104</u>	<u>5.034.149.267.857</u>	<u>-</u>	<u>2.418.155.500.000</u>	<u>-</u>	<u>(7.204.629.853.971)</u>	<u>4.301.150.382.990</u>
<b>(b) Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng (*)	545.545.188.393	774.276.686.772	(290.000.000)	(518.155.500.000)	-	(137.976.875.165)	663.399.500.000
Vay bên thứ ba (***)	2.506.900.000.000	1.707.050.000.000	(4.675.000.000)	-	-	(1.367.400.000.000)	2.841.875.000.000
Trái phiếu (****)	3.482.000.000.000	5.000.000.000.000	-	(1.900.000.000.000)	-	(1.016.000.000.000)	5.566.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(33.385.570.424)	(55.897.000.000)	-	-	-	40.522.375.985	(48.760.194.439)
	<u>6.501.059.617.969</u>	<u>7.425.429.686.772</u>	<u>(4.965.000.000)</u>	<u>(2.418.155.500.000)</u>	<u>-</u>	<u>(2.480.854.499.180)</u>	<u>9.022.514.305.561</u>

**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

	2017 VND	2016 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao dịch (i)	250.000.000.000	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn (ii)	200.000.000.000	150.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (iii)	73.542.207.620	150.153.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (iv)	34.102.500.000	-
Maybank International Labuan Branch (iv)	20.461.500.000	-
The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. – Offshore Banking Branch (iv)	6.820.500.000	-
Ngân hàng Malayan Banking Berhad – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	2.224.000.000	-
Chailease International Financial Services co., Ltd (iv)	4.547.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	160.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bản Việt – Chi nhánh Gia Định	-	98.828.896.087
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	-	65.852.481.875
	591.697.707.620	874.834.377.962
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn (ii)	50.000.000.000	250.000.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (iv)	306.922.500.000	-
Maybank International Labuan Branch (iv)	184.153.500.000	-
The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. –Offshore Banking Branch (iv)	61.384.500.000	-
Ngân hàng Malayan Banking Berhad – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	20.016.000.000	-
Chailease International Financial Services co., Ltd (iv)	40.923.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao dịch	-	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sóc Trăng	-	45.545.188.393
	663.399.500.000	545.545.188.393

**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

- (i) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng (“HĐTD”) có hạn mức 500.000.000.000 đồng, có thời hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày giải ngân, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bắt đầu từ tháng thứ mười ba (13). Các khoản vay này chịu lãi suất 10%/năm cho sáu (6) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ bảy (7), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười ba (13) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam cộng (+) biên độ 3%/năm định kỳ điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.
- (ii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD có hạn mức 400.000.000.000 đồng, có thời hạn là ba mươi sáu (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.
- (iii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD có hạn mức 250.000.000.000 đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty 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% hạn mức tín dụng.
- (iv) Đây là khoản vay hợp vốn giữa Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, Maybank International Labuan Branch, Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland. Trong đó Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh là đại lý và đại diện nhận và xử lý bảo đảm. Giá trị khoản vay là 30 triệu đô la Mỹ trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (1 triệu đô la Mỹ, giá trị giải ngân bằng 22.240 triệu đồng), Maybank International Labuan Branch (14 triệu đô la Mỹ), Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (15 triệu đô la Mỹ), kỳ hạn 30 tháng. Khoản vay đô la Mỹ chịu lãi suất LIBOR 3 tháng + 5,5% và khoản vay bằng Đồng Việt Nam chịu lãi suất cho vay cơ sở của Maybank Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh + 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. Tại ngày 21 tháng 7 năm 2017 và ngày 23 tháng 10 năm 2017, Maybank International Labuan Branch đã lần lượt chuyển nhượng cho The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (3 triệu đô la Mỹ) và Chailease International Financial Services Co., Ltd (2 triệu đô la Mỹ).
- (\*\*) Đây là các khoản vay từ các công ty liên quan, đáo hạn trong năm 2018, chịu lãi suất từ 4,3%/năm đến 11%/năm và không có tài sản đảm bảo.

**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

	2017 VND	2016 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova	-	1.035.339.258.542
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Gw Supernova Pte.Ltd. (i)	1.136.750.000.000	1.139.500.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	750.255.000.000	1.367.400.000.000
Crane Investments Limited in Respect of Series 211 (ii)	954.870.000.000	-
	<u>2.841.875.000.000</u>	<u>2.506.900.000.000</u>

(i) Đây là khoản vay theo HĐTD có giá trị là 50.000.000 đô la Mỹ với Công ty Gw Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm gói vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả lãi định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải hoàn trả toàn bộ nợ gốc vay một lần vào cuối kỳ. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả nợ gốc trước hạn hoặc chuyển đổi, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) mục tiêu là 15%. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Bên cho vay có thể chuyển đổi gói vay chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại bất kỳ thời điểm nào sau mười (10) tháng kể từ ngày giải ngân hoặc sáu (6) tháng kể từ ngày chuyển đổi của khoản vay từ Ngân hàng 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ. Nếu Bên Cho Vay thực hiện quyền chuyển đổi vào cuối kỳ, số cổ phần có thể chuyển đổi tối đa theo gói vay chuyển đổi là 15.723.325 cổ phần. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, gói vay chuyển đổi chưa được thực hiện.

(ii) Đây là khoản vay theo HĐTD và phụ lục điều chỉnh có hạn mức 125.000.000 đô la Mỹ với Công ty 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 mười tám (18) kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày đáo hạn. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR USD ba (3) tháng 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 nợ gốc trước hạn hoặc chuyển đổi, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) mục tiêu là 13%. Đây là khoản vay không có tài sản bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, khoản vay đã được giải ngân 75 triệu đô la Mỹ.



**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

	2017 VND	2016 VND
<b>(a) Vay dài hạn đến hạn trả</b>		
<b>Loại phát hành có chiết khấu</b>		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (i)	450.000.000.000	700.000.000.000
<b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (ii)	500.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (iii)	300.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội		
– Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iv)	250.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iv)	125.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương		
– Chi nhánh HCM (v)	275.000.000.000	-
	<u>1.900.000.000.000</u>	<u>700.000.000.000</u>
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
<b>Loại phát hành có chiết khấu</b>		
Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương (i)	-	450.000.000.000
<b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (ii)	-	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (iii)	-	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội		
– Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iv)	750.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iv)	375.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương		
– Chi nhánh HCM (v)	441.000.000.000	1.732.000.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina (vi)	1.050.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (vi)	250.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (vi)	1.000.000.000.000	-
Tập đoàn Bảo Việt (vii)	200.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội		
– Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viii)	500.000.000.000	400.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (viii)	-	100.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (ix)	500.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (ix)	500.000.000.000	-
	<u>5.566.000.000.000</u>	<u>3.482.000.000.000</u>

**22 CÁC KHOẢN VAY (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 sở hữu bởi các cổ đông.
- (ii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho 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 mười hai (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 sở hữu bởi các cổ đông.
- (iii) 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, 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 sở hữu bởi các cổ đông.

**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

- (iv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (“MB”) và Ngân hàng TMCP Tiên Phong (“TPB”). Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.500.000.000.000 đồng (MB: 1.000.000.000.000 đồng và TPB: 500.000.000.000 đồng), ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2021, chịu lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội. Khoản huy động bằng trái phiếu này có tài sản đảm bảo bao gồm các tài sản liên quan đến dự án Lakeview City, một phần vốn góp của Công ty 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. Trong năm 2017, Công ty đã thanh toán 20 tỷ đồng phần mệnh giá trái phiếu. Các kỳ tính lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi, 3 tháng điều chỉnh một lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi sau tại ngày xác định lãi suất. Tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông, các khoản phải thu liên quan đến một dự án của Công ty, một phần vốn góp của Công ty tại công ty chủ đầu tư.
- (vi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, bao gồm:
- Gói trái phiếu có mệnh giá 500.000.000.000 đồng đáo hạn tháng 2 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm của bốn (4) ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – 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. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TNHH Indovina.
  - Gói trái phiếu có hạn mức 1.800.000.000.000 đồng đáo hạn tháng 3 năm 2019 chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm của bốn (4) ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – 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. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty 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.

**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

- (vii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Tập đoàn Bảo Việt, sẽ đáo hạn ngày 20 tháng 1 năm 2020, chịu mức lãi suất 10,4%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh mười hai (12) tháng/lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố tại chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh của bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) với biên độ 2,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần Công ty thuộc sở hữu của cổ đông.
- (viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn. Gói trái phiếu có mệnh giá 500.000.000.000 đồng đáo hạn trong năm 2019, chịu mức lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân đội. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền phát triển dự án Golden Mansion và cổ phần Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 29 tháng 11 năm 2016, Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh 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 này là Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn.
- (ix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam có mệnh giá 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn tháng 8 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng (hoặc tương đương) công bố vào ngày làm việc thứ bảy (7) trước ngày đầu tiên của kỳ xác định lãi suất của bốn (4) ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – 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. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty 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.

**23 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty 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. Chi tiết tài sản thuế thu nhập hoãn lại như sau:

	2017 VND	2016 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	975.873.572	975.873.572

Biến động của tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	975.873.572	975.873.572
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh 34)	-	-
Số dư cuối năm	975.873.572	975.873.572

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh chủ yếu từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến khấu hao tài sản cố định, lãi vay và các khoản chi phí hoạt động được trích trước. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại năm 2017 là 20% (2016: 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.

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ tính thuế phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2016	Đã quyết toán	181.172.619.981	-	181.172.619.981
2017	Chưa quyết toán	871.246.329.265	-	871.246.329.265

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế trên vì khả năng Công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn.

**24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phần**

	2017		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	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	350.465.761	17.830.000	<b>368.295.761</b>
Cổ phần mới phát hành	205.903.473	-	<b>205.903.473</b>
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	33.000.000	(11.000.000)	<b>22.000.000</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	589.369.234	6.830.000	<b>596.199.234</b>
Phát hành cổ phần phổ thông hoán đổi nợ (i)	33.459.554	-	<b>33.459.554</b>
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP cho nhân viên (ii)	20.000.000	-	<b>20.000.000</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	642.828.788	6.830.000	<b>649.658.788</b>

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

## 25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
	Cổ phần thường VND	Cổ phần ưu đãi VND			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	3.504.657.610.000	178.300.000.000	882.598.605.400	276.039.105.278	4.841.595.320.678
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)	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	(53.490.000.000)	(53.490.000.000)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	857.005.044.292	857.005.044.292
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	5.893.692.340.000	68.300.000.000	2.174.026.445.400	1.079.554.149.570	9.215.572.934.970
Phát hành cổ phần phổ thông 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 cho nhân viên (ii)	200.000.000.000	-	-	-	200.000.000.000
Chia cổ tức	-	-	-	(24.765.000.000)	(24.765.000.000)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	421.890.218.428	421.890.218.428
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	6.428.287.880.000	68.300.000.000	3.206.830.905.400	1.476.679.367.998	11.180.098.153.398

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

- (i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên 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 tại Ngân hàng Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore, theo tỷ lệ 40.867 đồng nợ sẽ hoán đổi được 1 cổ phần. Giá trị cổ phần tương ứng với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần là 334.595.540.000 đồng được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu, phần chênh lệch giữa mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần với giá phát hành 40.867 đồng/cổ phần được hạch toán vào Thặng dư vốn cổ phần.
- (ii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 27 tháng 4 năm 2017 và Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản ngày 10 tháng 8 năm 2017, Công ty đã phát hành 20.000.000 cổ phần phổ thông cho nhân viên với giá phát hành mỗi cổ phần là 10.000 đồng. Do giá phát hành bằng với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần nên toàn bộ giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu.

**26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****(a) Ngoại tệ các loại**

	2017	2016
Vàng (lượng)	2,4	2,4
Đô la Mỹ	4.160,69	13.446.129,85
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

**(b) Tài sản thuê hoạt động**

Các khoản thanh toán thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang là 68.849.478.134 đồng và 81.695.822.000 đồng tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016 (Thuyết minh 39).



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

Mẫu số B 09 – DN

**27 DOANH THU**

	<b>2017 VND</b>	<b>2016 VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	820.791.284.800	1.343.594.743.672
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án và tư vấn bán hàng	1.303.733.128.893	1.030.568.368.448
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	815.587.838.071	1.314.472.367.613
Doanh thu cho thuê tài sản	57.702.185.107	51.013.278.612
	<u>2.997.814.436.871</u>	<u>3.739.648.758.345</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Chiết khấu thương mại	(4.395.144.584)	(887.416.113)
Hàng bán bị trả lại	-	(5.889.298.133)
	<u>(4.395.144.584)</u>	<u>(6.776.714.246)</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	816.396.140.216	1.336.818.029.426
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án và tư vấn bán hàng	1.303.733.128.893	1.030.568.368.448
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	815.587.838.071	1.314.472.367.613
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	57.702.185.107	51.013.278.612
	<u>2.993.419.292.287</u>	<u>3.732.872.044.099</u>

**28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<b>2017 VND</b>	<b>2016 VND</b>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	680.212.520.564	1.063.077.413.518
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án và tư vấn bán hàng	1.232.484.286.688	984.579.899.349
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	791.711.193.933	1.292.427.715.275
Giá vốn cho thuê tài sản	32.174.159.705	28.505.261.075
	<u>2.736.582.160.890</u>	<u>3.368.590.289.217</u>

**29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.308.335.303.000	1.080.113.176.465
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	187.949.388.688	251.531.242.737
Lãi từ hợp tác đầu tư	171.698.974.001	90.552.467.106
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	727.640.699	24.014.952.486
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	5.156.804.641	-
Khác	2.631.894.962	125.250.492
	<u>1.676.500.005.991</u>	<u>1.446.337.089.286</u>

**30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Lãi tiền vay	1.166.913.635.086	648.285.262.920
Chi phí liên quan đến các khoản vay	96.991.551.724	73.783.490.758
Chi phí phát hành trái phiếu	40.522.375.985	29.612.336.554
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5.298.090.654	14.471.497.717
Chiết khấu thanh toán cho người mua	2.172.467.016	12.606.943.762
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	-	33.704.935.561
Khác	-	170.000.000
	<u>1.311.898.120.465</u>	<u>812.634.467.272</u>

**31 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.725.613.993	9.606.752.266
Chi phí nhân viên	507.516.443	583.042.682
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	255.701.887	-
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	19.840.070	-
Khác	32.235.470.513	7.776.681.636
	<u>70.744.142.906</u>	<u>17.966.476.584</u>

**32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.776.910.006	64.372.703.100
Chi phí nhân viên quản lý	7.085.961.367	9.999.726.755
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.500.511.821	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	518.860.701	-
Thuế, phí và lệ phí	2.835.000	1.769.446
Chi phí vật liệu quản lý	386.364	1.030.880
Khác	50.565.884.599	54.906.774.777
	<u>115.451.349.858</u>	<u>129.282.004.958</u>

**33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
<b>Thu nhập khác</b>		
Tiền phạt thu được	7.400.117.636	13.442.741.158
Khác	3.257.776.595	10.870.652.968
	<u>10.657.894.231</u>	<u>24.313.394.126</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(3.069.824.808)	-
Các khoản tiền phạt	(12.298.369.038)	(10.773.877.227)
Khác	(8.643.006.116)	(7.270.367.961)
	<u>(24.011.199.962)</u>	<u>(18.044.245.188)</u>
<b>(Lỗ)/lợi nhuận khác</b>	<u>(13.353.305.731)</u>	<u>6.269.148.938</u>

**34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% (2016: 20%) như sau:

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	421.890.218.428	857.005.044.292
Thuế tính ở thuế suất 20% (2016: 20%)	84.378.043.686	171.401.008.858
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(261.667.060.600)	(216.022.635.293)
Chi phí không được khấu trừ	3.039.751.061	5.586.438.717
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	174.249.265.853	39.035.187.718
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
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	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	-	-
	-	-

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

**35 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Chi phí xây dựng và giá trị đất	1.370.968.702.299	2.223.197.664.044
Chi phí nhân công	7.593.477.810	190.339.343.446
Chi phí khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	28.497.320.448	16.679.619.532
Chi phí dịch vụ mua ngoài	92.502.523.999	166.757.648.583
Các chi phí khác	83.598.979.134	135.264.697.501
	1.583.161.003.690	2.732.238.973.106

**36 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

*Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý*

Công ty không có bất kỳ hoạt động kinh doanh ở ngoài lãnh thổ Việt Nam, vì vậy Công ty không trình bày báo cáo kinh doanh theo khu vực địa lý.

*Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*

Doanh thu thuần , giá vốn theo lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty như sau:

	<b>2017</b>				
	<b>Dịch vụ tư vấn quản lý VND</b>	<b>Chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản VND</b>	<b>Chuyển nhượng bất động sản VND</b>	<b>Cho thuê tài sản VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Doanh thu thuần	1.303.733.128.893	815.587.838.071	816.396.140.216	57.702.185.107	<b>2.993.419.292.287</b>
Giá vốn	(1.232.484.286.688)	(791.711.193.933)	(680.212.520.564)	(32.174.159.705)	<b>(2.736.582.160.890)</b>
Lợi nhuận gộp	<u>71.248.842.205</u>	<u>23.876.644.138</u>	<u>136.183.619.652</u>	<u>25.528.025.402</u>	<u><b>256.837.131.397</b></u>
	<b>2016</b>				
	<b>Dịch vụ tư vấn quản lý VND</b>	<b>Chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản VND</b>	<b>Chuyển nhượng bất động sản VND</b>	<b>Cho thuê tài sản VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Doanh thu thuần	1.030.568.368.448	1.314.472.367.613	1.336.818.029.426	51.013.278.612	<b>3.732.872.044.099</b>
Giá vốn	(984.579.899.349)	(1.292.427.715.275)	(1.063.077.413.518)	(28.505.261.075)	<b>(3.368.590.289.217)</b>
Lợi nhuận gộp	<u>45.988.469.099</u>	<u>22.044.652.338</u>	<u>273.740.615.908</u>	<u>22.508.017.537</u>	<u><b>364.281.754.882</b></u>



**37 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)**

**(e) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	2017 VND	2016 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	6.642.606.729.136	4.794.344.802.819
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	1.716.000.000.000	2.284.000.000.000
	<u>8.358.606.729.136</u>	<u>7.078.344.802.819</u>

**38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Mối quan hệ	Tên
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va
Công ty con	Công ty TNHH No Va Thảo Điền
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Festival
Công ty con	Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc No Va
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal
Công ty con	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn
Công ty con	Công ty TNHH Nova Lucky Palace
Công ty con	Công ty Cổ phần The Prince Residence
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty TNHH Nova Sagle
Công ty con	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long
Công ty con	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Richstar
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Nippon
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng
Công ty con	Công ty TNHH Nova Nam Á
Công ty con	Công ty TNHH Nova Sasco
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Mỹ Đình
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty TNHH Nova An Phú
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh
Công ty con	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21
Công ty con	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông
Công ty con	Công ty TNHH Nova Rivergate
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông
Công ty con	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega
Công ty con	Công ty TNHH Mega Tie
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp
Công ty con	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định

**38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tên</b>
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Bình An
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Phú Sa
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Redwood
Công ty con	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa
Công ty con	Công ty TNHH Nova Property Management
Công ty con	Công ty TNHH Merufa-Nova
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành
Công ty liên kết	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SunCity
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Nova Hospitality
Cổ đông	Công ty Cổ phần Diamond Properties
Cổ đông	Bùi Thành Nhơn
Cổ đông	Bùi Cao Nhật Quân
Cổ đông	Bùi Phan Phú Lộc
Cổ đông	Cao Thị Ngọc Sương

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

Giao dịch với các bên liên quan được trình bày kể từ thời điểm các bên này chính thức trở thành bên liên quan. Trong năm, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:



**38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	2017 VND	2016 VND
<b>i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm Thuế GTGT)</b>		
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	318.648.699.887	27.635.256.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	63.890.663.296	-
Công ty TNHH Nova Rivergate	59.497.306.988	52.919.136.119
Công ty Cổ phần Nova Richstar	56.138.478.000	54.201.444.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	39.650.171.207	33.300.327.304
Công ty TNHH Nova Sagel	34.265.871.600	48.797.100.000
Công ty TNHH Nova Sasco	33.084.300.004	35.456.256.000
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	28.693.172.869	49.504.834.459
Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	27.320.538.277	12.162.677.032
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	25.812.375.600	7.864.923.000
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	25.793.345.755	10.778.953.156
Công ty TNHH Nova Nam Á	19.396.695.596	33.872.848.281
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	15.156.420.133	17.025.316.000
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	12.023.898.700	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	11.895.063.861	27.180.795.610
Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	9.682.128.413	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	7.769.165.501	9.858.191.126
Công ty TNHH Mega Tie	3.385.643.715	33.000.000
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	2.439.290.700	3.252.387.600
Công ty TNHH Merufa-Nova	1.891.862.414	-
Công ty TNHH Nova An Phú	1.427.381.778	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	186.116.999	14.034.943.655
Công ty Cổ phần The Prince Residence	157.291.765	6.956.418.390
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	149.999.996	250.800.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	149.999.996	224.400.000
Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc No Va	132.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Phù Sa	99.999.998	302.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Redwood	99.999.998	264.000.000
Công ty Cổ phần Novagroup	83.999.996	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	83.999.996	26.400.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc Nova Mỹ Đình	83.999.996	26.400.000
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	83.999.996	13.200.000
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	83.999.996	13.200.000
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	77.399.996	-
Công ty TNHH Đầu tư Vĩnh Hội	70.799.996	-
Công ty Cổ phần Nova Nippon	66.000.000	302.500.000
Công ty Cổ phần Nova Hospitality	66.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	55.999.997	-
Công ty TNHH Nova Property Management	41.303.886	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City	37.800.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Bình An	-	8.021.428.250
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	-	236.500.000
Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức	-	231.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An	-	27.500.000
	799.673.186.901	454.774.635.982

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>ii) Mua hàng hóa</b>		
Công ty Cổ phần Nova Festival	251.995.599.183	176.244.712.784
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	134.102.484.621	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	118.889.135.025	531.130.609.153
Công ty TNHH Nova Rivergate	39.648.534.089	585.052.393.339
	<u>544.635.752.918</u>	<u>1.292.427.715.276</u>
<b>iii) Cho vay</b>		
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	83.200.000.000	351.310.000.000
Công ty TNHH Nova An Phú	29.900.000.000	88.130.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	8.500.000.000	241.150.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	-	442.899.302.070
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	-	130.881.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	85.632.630.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	95.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử Và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	43.420.000.000
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	12.700.000.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	163.657.331.961
Công ty Cổ phần Đầu tư Quảng trường Mê Linh	-	500.000.000
	<u>121.600.000.000</u>	<u>1.655.280.264.031</u>

**38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	2017 VND	2016 VND
<b>iv) Thu hồi vốn cho vay</b>		
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	126.900.000.000	288.384.505.595
Công ty TNHH Nova An Phú	118.030.000.000	-
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	116.706.000.000	14.175.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	85.608.399.778	467.496.225.429
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	49.677.512.000	45.322.488.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	10.320.000.000	417.915.806.453
Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	-	241.150.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	130.063.940.024
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	12.700.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử Và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	1.560.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quảng trường Mê Linh	-	500.000.000
	<u>507.241.911.778</u>	<u>1.619.267.965.501</u>
<b>v) Nhận tiền hợp tác kinh doanh</b>		
Công ty Cổ phần Nova Richstar	244.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	-	230.000.000.000
	<u>244.000.000.000</u>	<u>230.000.000.000</u>
<b>vi) Hoàn tiền hợp tác kinh doanh</b>		
Công ty TNHH Phát Triển Quốc Tế Thế Kỷ 21	175.256.918.969	1.018.213.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Bình An	125.500.000.000	155.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	406.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	-	230.000.000.000
	<u>300.756.918.969</u>	<u>1.809.713.000.000</u>

**38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)****(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

	2017 VND	2016 VND
<b>vii) Đi vay</b>		
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	510.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Richstar	400.000.000.000	159.000.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	211.900.000.000	69.554.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Bình An	169.000.000.000	-
Công ty TNHH Nova Rivergate	124.000.000.000	770.048.000.000
Công ty TNHH Nova Sasco	103.000.000.000	193.500.000.000
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	81.000.000.000	246.600.000.000
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	346.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	-	279.000.000.000
Công ty TNHH Nova Nam Á	-	249.730.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	-	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	-	84.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	68.300.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	-	33.600.000.000
Công ty TNHH Nova Sagel	-	28.000.000.000
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	21.020.000.000
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	-	8.813.836.342
Công ty TNHH Nova An Phú	-	8.750.000.000
Công ty Cổ phần Nova Phù Sa	-	5.700.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	-	1.000.000.000
	1.599.400.000.000	2.692.615.836.342
	1.599.400.000.000	2.692.615.836.342

**38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	2017 VND	2016 VND
<b>viii) Trả tiền vay</b>		
Công ty Cổ phần Nova Richstar	400.000.000.000	159.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	259.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Nova Sasco	186.700.000.000	31.800.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	145.466.157.230	31.000.000.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	103.583.000.000	134.100.167.400
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	84.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Phù Sa	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	346.000.000.000
Công ty TNHH Nova Nam Á	-	249.730.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	-	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	68.300.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	-	33.600.000.000
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	21.020.000.000
Bùi Thành Nhơn	-	16.550.000.000
Công ty TNHH Nova Sagel	-	16.000.000.000
Bùi Cao Nhật Quân	-	14.581.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Bình An	-	12.300.000.000
Bùi Phan Phú Lộc	-	11.020.000.000
Cao Thị Ngọc Sương	-	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	-	8.813.836.342
Công ty TNHH Nova An Phú	-	8.750.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	-	1.000.000.000
	1.198.949.157.230	1.312.765.003.742
<b>ix) Lãi cho vay</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	53.940.412.501	20.060.861.327
Công ty TNHH Nova Sasco	48.748.826.390	37.310.358.332
Công ty TNHH Nova Nam Á	37.957.074.566	35.199.999.998
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	23.186.732.605	4.956.506.393
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	12.473.602.129	5.645.327.091
Công ty TNHH Nova An Phú	11.742.319.455	4.133.525.249
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	9.444.361.222	19.103.294.946
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	4.553.310.664	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	955.295.194	2.392.678.065
Công ty TNHH Nova Rivergate	684.302.012	7.813.943.786
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	5.663.960.136
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	46.864.999
Công ty Cổ phần Đầu tư Quảng trường Mê Linh	-	5.450.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	-	1.020.833.333
	203.686.236.738	143.353.603.655

**38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	2017 VND	2016 VND
<b>x) <i>Lãi đi vay</i></b>		
Công ty TNHH Nova Rivergate	37.956.997.482	25.488.177.448
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	26.429.484.020	-
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	13.219.130.411	7.036.320.000
Công ty Cổ phần Nova Richstar	10.060.273.973	3.219.450.000
Công ty TNHH Nova Sasco	9.703.403.197	8.104.888.888
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	7.016.608.335	143.902.778
Công ty Cổ phần Nova Festival	6.374.748.972	700.617.501
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	2.573.698.630	-
Công ty TNHH Nova Sagel	608.333.334	564.444.446
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	365.863.426	1.825.000.000
Công ty Cổ phần Nova Phù Sa	185.569.447	259.513.890
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Bình An	156.260.274	143.291.667
Công ty TNHH Nova Nam Á	-	8.639.463.889
Bùi Cao Nhật Quân	-	1.473.383.453
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	1.380.430.113
Bùi Thành Nhơn	-	1.098.287.323
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	999.625.001
Bùi Phan Phú Lộc	-	893.135.751
Cao Thị Ngọc Sương	-	732.370.395
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	-	648.958.334
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	443.333.333
Công ty TNHH Nova An Phú	-	101.111.111
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	-	86.179.733
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	-	33.333.333
Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	-	22.763.889
	<u>114.650.371.501</u>	<u>64.037.982.276</u>
<b>xi) <i>Doanh thu chưa thực hiện</i></b>		
Công ty TNHH Nova Property Management	<u>67.156.363.636</u>	<u>-</u>
<b>xii) <i>Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</i></b>		
Lương và các quyền lợi gộp khác	<u>35.024.121.743</u>	<u>25.579.078.298</u>

**38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	2017 VND	2016 VND
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh 5)</b>		
Công ty Cổ phần Diamond Properties	40.024.130.644	42.324.948.220
<b>Trả trước cho nhà cung cấp (Thuyết minh 6)</b>		
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	18.226.169.305
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)</b>		
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	130.240.000.000	173.940.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	50.511.600.222	136.120.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	43.420.000.000	43.420.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	8.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	-	116.706.000.000
Công ty TNHH Nova An Phú	-	88.130.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	49.677.512.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	10.320.000.000
	<u>232.671.600.222</u>	<u>618.313.512.000</u>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	570.584.867.912	516.644.455.411
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	76.890.000.000	2.392.678.065
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	39.827.672.410	41.330.603.446
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	27.189.285.260	4.002.552.667
Công ty Cổ phần Điện tử Và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	23.907.772.634	19.354.461.970
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	11.541.315.321	7.488.554.333
Công ty TNHH Nova Sasco	344.623.883.334	257.986.105.555
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	-	295.984.250.596
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	-	5.645.327.091
Công ty TNHH Nova An phú	-	4.133.525.249
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	578.063.334
	<u>1.094.564.796.871</u>	<u>1.155.540.577.717</u>

## 38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	2017 VND	2016 VND
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))</b>		
Công ty TNHH Nova Nam Á	176.916.527.546	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	1.398.776.000	1.398.776.000
Công ty TNHH Nova Sasco	-	341.360.000.000
	<u>178.315.303.546</u>	<u>742.758.776.000</u>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 21(a))</b>		
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	695.750.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	-	335.746.320.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	-	219.810.000.000
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	32.086.476.000
	<u>695.750.000.000</u>	<u>587.642.796.000</u>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 21(b))</b>		
Công ty Cổ phần Nova Richstar	244.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Bình An	-	125.500.000.000
	<u>244.000.000.000</u>	<u>125.500.000.000</u>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 19)</b>		
Công ty TNHH Nova Rivergate	63.445.174.918	25.488.177.448
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	20.452.730.411	7.233.600.000
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	18.467.961.949	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	3.541.523.703	700.617.501
Công ty TNHH Nova Sagel	1.172.777.780	564.444.446
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	2.636.986.301	-
Công ty TNHH Nova Sasco	256.438.356	8.104.888.888
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	124.900.350	101.556.700
Công ty Cổ phần Nova Phù Sa	-	259.513.890
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	-	1.825.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Bình An	-	271.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	-	143.902.778
	<u>110.098.493.768</u>	<u>44.692.701.651</u>



**38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	2017 VND	2016 VND
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh 22(a))</b>		
Công ty TNHH Nova Rivergate	656.364.832.600	635.947.832.600
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	490.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	327.600.000.000	246.600.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	140.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	104.987.842.770	38.554.000.000
Công ty TNHH Nova Sasco	78.000.000.000	161.700.000.000
Công ty TNHH Nova Sagel	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	-	259.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	-	84.000.000.000
Công ty Cổ phần Nova Phù Sa	-	5.500.000.000
	<u>1.809.452.675.370</u>	<u>1.443.301.832.600</u>
 <b>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Nova Property Management	<u>1.369.094.618</u>	<u>-</u>
 <b>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</b>		
Công ty TNHH Nova Property Management	<u>65.749.720.031</u>	<u>-</u>

**39 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai như sau:

	2017 VND	2016 VND
Dưới 1 năm	50.293.359.874	39.822.327.200
Từ 1 đến 5 năm	18.556.118.260	41.873.494.800
<b>Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu</b>	<u>68.849.478.134</u>	<u>81.695.822.000</u>

**40 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 riêng nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	2017 VND	2016 VND
Chi phí xây dựng dự án	199.089.741.792	824.270.733.559

**41 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****(a) Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động (“ESOP”)**

Theo Nghị quyết thường niên số 09/2017-NQ-NVLG ngày 27 tháng 4 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động (“ESOP”) với số lượng tối đa là 29.809.962 cổ phần. Trong năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 20.000.000 cổ phần phổ thông cho nhân viên với chi tiết được trình bày trong Thuyết minh 24 và Thuyết minh 25. Đồng thời, theo Quyết định số 004/2018-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 12 tháng 1 năm 2018, Hội đồng Quản trị cũng đã thông qua Quy chế phát hành số cổ phần dự kiến phát hành còn lại theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông là 9.809.962 cổ phần. Toàn bộ số cổ phần này không bị hạn chế chuyển nhượng. Tại ngày 22 tháng 2 năm 2018, các cổ phần này đã được phát hành cho nhân viên.

**(b) Phát hành cổ phần phổ thông**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 08/2017-NQ-NVLG ngày 27 tháng 4 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông thống nhất kế hoạch phát hành số lượng cổ phần phổ thông tối đa là 216.297.895, theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần cho cổ đông hiện hữu của Công ty để tăng vốn điều lệ từ nguồn thặng dư vốn cổ phần năm 2016. Việc phát hành dự kiến thực hiện trong Quý 4 năm 2017 với tỷ lệ thực hiện tối đa là 1:0,367, nghĩa là cổ đông sở hữu 1.000 cổ phần sẽ được nhận tối đa 367 cổ phần. Tuy nhiên, theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2018-NQ-NVLG ngày 24 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng Cổ đông thống nhất thông qua việc điều chỉnh thời gian dự kiến thực hiện việc phát hành cổ phần sang năm 2018. Theo Quyết định số 18/2018-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 1 tháng 3 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã chấp nhận cho Công ty phát hành 202.318.012 cổ phần phổ thông với tỷ lệ thực hiện là 100:31, nghĩa là cổ đông sở hữu 100 cổ phần sẽ được nhận tối đa 31 cổ phần. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính riêng này, việc phát hành cổ phần chưa được thực hiện.

**(c) Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị ASEAN**

Theo Quyết định số 11/2018-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 6 tháng 2 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã chấp nhận cho Công ty mua 5.100.000 cổ phần phổ thông, tương đương tổng mệnh giá 51.000.000.000 đồng và chiếm tỷ lệ 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị ASEAN. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính riêng này, việc mua cổ phần đã được thực hiện.

41 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

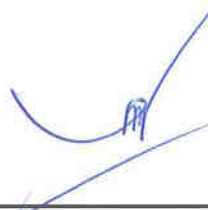
(d) Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi

Theo Quyết định số 15/2018-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 8 tháng 2 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã chấp nhận cho Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi. Công ty sẽ góp số tiền 99.800.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 49,9% tổng vốn điều lệ 200.000.000.000 đồng của công ty này. Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi được thành lập vào ngày 9 tháng 2 năm 2018 và vốn sẽ được góp trong vòng 90 ngày từ ngày công ty này thành lập.

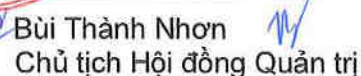
Báo cáo tài chính riêng đã được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt ngày 10 tháng 3 năm 2018.



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

