

Số: 80./2019-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2019

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên  
LNST báo cáo tài chính riêng so  
với cùng kỳ năm trước

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

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

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. Mã chứng khoán: NVL
3. Địa chỉ trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP. HCM
4. Điện thoại: 0906 35 38 38

Căn cứ theo khoản 4, điều 11, chương III của Thông tư 155/2015/TT-BTC ban hành ngày 06/10/2015 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2016 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công ty”) xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2018 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

ĐVT: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2018	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2017	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.469.560.379.347	421.890.218.428	1.047.670.160.919	248,3%

Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2018 của Công ty tăng 248,3% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản tăng so với cùng kỳ năm trước.

Bằng công văn này Công ty kính giải trình lên HOSE và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

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



**BUI XUÂN HUY**

**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 2018**



# 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 2018

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

PH

## 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 47 ngày 10 tháng 1 năm 2019.

#### Hội đồng Quản trị

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

#### Ban Kiểm toán nội bộ

Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Thành viên
Bà Võ Thị Thu Vân	Thành viên
Ông David Frederick Proctor	Thành viên (cho đến ngày 6 tháng 3 năm 2019)

#### Ban Tổng Giám đốc

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

#### Người đại diện theo pháp luật

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

#### Trụ sở chính

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

#### Văn phòng giao dịch

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

#### Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 2018 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, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 64. 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 2018, 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 2018 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 25 tháng 3 năm 2019

## **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 2018, và được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 25 tháng 3 năm 2019. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 5 đến trang 64.

### **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.

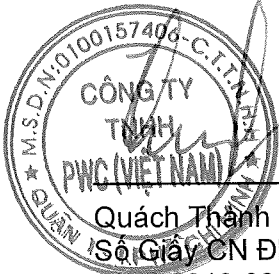
Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do 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 2018, 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)



Quách Thành Châu  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0875-2018-006-1  
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM7881  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2019



Trần Văn Thắng  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
3586-2017-006-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>9.842.808.514.571</b>	<b>7.336.717.166.620</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>6.307.617.528.607</b>	<b>1.455.689.692.352</b>
111	Tiền		4.364.094.540.471	290.577.542.976
112	Các khoản tương đương tiền		1.943.522.988.136	1.165.112.149.376
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>3.317.247.322</b>	<b>430.671.476.752</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.317.247.322	430.671.476.752
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>978.301.813.696</b>	<b>2.341.407.152.135</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	141.867.503.918	109.056.528.946
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	374.209.855.850	385.683.515.155
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	7.520.000.000	232.671.600.222
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	454.704.453.928	1.613.995.507.812
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.357.821.074.991</b>	<b>2.835.253.744.542</b>
141	Hàng tồn kho		2.357.821.074.991	2.835.253.744.542
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>195.750.849.955</b>	<b>273.695.100.839</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	58.028.744.567	33.811.409.608
152	Thuế GTGT được khấu trừ	18(a)	133.012.370.674	176.502.020.418
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18(a)	4.709.734.714	63.381.670.813

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 64 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.




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

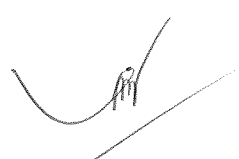
Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>29.777.511.680.692</b>	<b>19.658.383.070.708</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>25.087.340.239</b>	<b>193.670.726.330</b>
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	25.087.340.239	193.670.726.330
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>567.016.293.701</b>	<b>134.599.843.385</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	12(a)	485.494.214.215	89.870.796.906
222	Nguyên giá		542.192.578.806	124.401.270.278
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(56.698.364.591)	(34.530.473.372)
227	Tài sản cố định vô hình	12(b)	81.522.079.486	44.729.046.479
228	Nguyên giá		91.532.544.197	50.149.950.044
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(10.010.464.711)	(5.420.903.565)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>1.292.989.706.133</b>	<b>1.314.479.799.383</b>
231	Nguyên giá		1.316.000.730.094	1.331.862.308.547
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(23.011.023.961)	(17.382.509.164)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>263.991.199.358</b>	<b>292.558.067.073</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	14	181.962.136.884	224.136.375.352
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	82.029.062.474	68.421.691.721
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>27.496.490.177.977</b>	<b>17.648.684.947.467</b>
251	Đầu tư vào công ty con	4(a)	27.411.298.117.977	16.617.792.887.467
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	85.192.060.000	1.030.892.060.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>131.936.963.284</b>	<b>74.389.687.070</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	130.961.089.712	73.413.813.498
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	975.873.572	975.873.572
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>39.620.320.195.263</b>	<b>26.995.100.237.328</b>

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 64 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	
			2018 VND	2017 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>23.324.963.926.892</b>	<b>15.815.002.083.930</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>11.617.464.209.775</b>	<b>6.482.181.340.468</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	16	132.842.393.354	109.079.438.699
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	376.442.933.681	541.931.205.610
313	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	18(b)	302.622.383.493	15.397.184.292
314	Phải trả người lao động		32.093.345.384	114.616.082.625
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.183.462.917.145	570.338.370.866
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	1.489.172.289	1.505.790.703
319	Phải trả ngắn hạn khác	21(a)	1.001.628.405.420	822.614.019.388
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22(a)	8.581.333.793.714	4.301.150.382.990
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.548.865.295	5.548.865.295
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>11.707.499.717.117</b>	<b>9.332.820.743.462</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	64.377.614.795	65.749.720.031
337	Phải trả dài hạn khác	21(b)	1.540.932.195	244.556.717.870
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22(b)	11.641.581.170.127	9.022.514.305.561
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>16.295.356.268.371</b>	<b>11.180.098.153.398</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>16.295.356.268.371</b>	<b>11.180.098.153.398</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	9.372.766.740.000	6.496.587.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.304.466.740.000	6.428.287.880.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		68.300.000.000	68.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	3.996.839.781.026	3.206.830.905.400
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	2.925.749.747.345	1.476.679.367.998
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.456.189.367.998	1.054.789.149.570
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		1.469.560.379.347	421.890.218.428
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>39.620.320.195.263</b>	<b>26.995.100.237.328</b>

  
Đỗ Phương Thùy  
Người lập

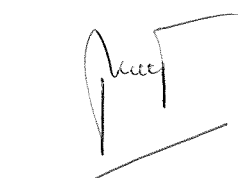
  
Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng

  
Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 25 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 64 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

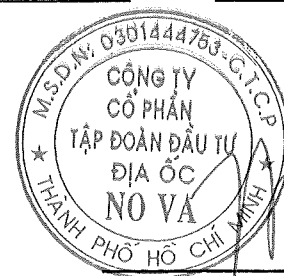
Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.803.674.313.262	2.997.814.436.871
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(4.395.144.584)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.803.674.313.262	2.993.419.292.287
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(1.546.772.564.425)	(2.736.582.160.890)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.256.901.748.837	256.837.131.397
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.938.004.182.314	1.676.500.005.991
22	Chi phí tài chính	(2.157.483.807.684)	(1.311.898.120.465)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(1.696.283.554.055)	(1.166.913.635.086)
25	Chi phí bán hàng	(90.133.019.101)	(70.744.142.906)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(143.489.558.924)	(115.451.349.858)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.803.799.545.442	435.243.524.159
31	Thu nhập khác	14.239.428.402	10.657.894.231
32	Chi phí khác	(8.644.806.475)	(24.011.199.962)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	5.594.621.927	(13.353.305.731)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.809.394.167.369	421.890.218.428
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(339.833.788.022)	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.469.560.379.347	421.890.218.428



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 25 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 64 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	
		2018 VND	2017 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1.809.394.167.369</b>	<b>421.890.218.428</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	33.690.947.426	28.497.320.448
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	136.061.065.597	(5.156.804.641)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.897.940.148.655)	(1.664.913.840.881)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	1.772.653.667.492	1.207.436.011.071
08	<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>1.853.859.699.229</b>	<b>(12.247.095.575)</b>
09	Giảm các khoản phải thu	1.293.779.330.507	3.388.267.647.438
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	51.030.948.391	(272.243.758.657)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	543.381.565.363	(2.013.503.312.520)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(8.750.393.929)	121.842.254.160
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.286.700.996.193)	(798.960.863.057)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(5.000.000.000)	(1.167.942.963)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>2.441.600.153.368</b>	<b>411.986.928.826</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	(68.872.576.324)	(1.042.079.304.474)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	585.107.136	3.782.828.295
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(3.317.247.322)	(898.268.929.392)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	655.823.076.974	1.978.105.773.232
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(11.579.859.830.510)	(7.497.424.490.000)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.061.304.600.000	669.138.898.895
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.987.420.867.693	1.337.650.118.231
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(7.946.916.002.353)</b>	<b>(5.449.095.105.213)</b>

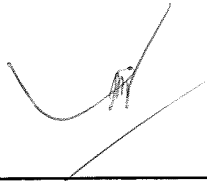
Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 64 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

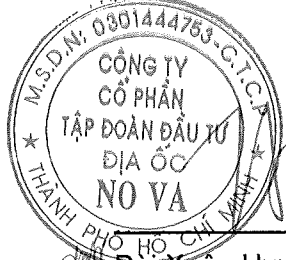
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu	3.643.414.735.626	200.000.000.000
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	14.470.993.767.038	12.515.475.954.629
34	Chi trả nợ gốc vay	(7.757.081.605.185)	(8.358.606.729.136)
36	Chi trả cổ tức	-	(17.100.000.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>10.357.326.897.479</b>	<b>4.339.769.225.493</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>4.852.011.048.494</b>	<b>(697.338.950.894)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>3 1.455.689.692.352</b>	<b>2.153.027.696.086</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(83.212.239)	947.160
<b>70</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>3 6.307.617.528.607</b>	<b>1.455.689.692.352</b>

Các giao dịch trọng yếu không sử dụng tiền mặt trong năm tài chính được trình bày ở Thuyết minh 37.

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

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

  
\_\_\_\_\_  
Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 25 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 64 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 2018**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 điều chỉnh lần thứ 47 ngày 10 tháng 1 năm 2019. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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

Hoạt động chính của 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 2018, Công ty có 35 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 18 công ty con gián tiếp và 2 công ty liên kết gián tiếp như sau:

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn điều lệ VND
<b>Công ty con gián tiếp:</b>				
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	Kinh doanh bất động sản	99,59	4.902.700.000.000
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	Kinh doanh bất động sản	99,99	2.906.570.000.000
3	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	Kinh doanh bất động sản	98,97	2.534.458.265.952
4	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	Kinh doanh bất động sản	100,00	1.239.000.000.000
5	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.115.144.468.745
6	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.065.000.000.000
7	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Bình	Kinh doanh bất động sản	97,95	974.600.000.000
8	Công ty Cổ phần Bất động sản Đỉnh Phát	Kinh doanh bất động sản	99,92	954.650.000.000
9	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	Kinh doanh bất động sản	99,96	750.000.000.000
10	Công ty Cổ phần Nova Richstar	Kinh doanh bất động sản	99,99	724.000.000.000
11	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	Kinh doanh sân gôn, cho thuê văn phòng	100,00	588.560.000.000

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

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn điều lệ VND
12	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,98	510.000.000.000
13	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	Kinh doanh bất động sản	99,97	327.426.000.000
14	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	Kinh doanh bất động sản	99,98	363.000.000.000
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia	Kinh doanh bất động sản	99,83	240.087.000.000
16	Công ty TNHH Mega Tie	Kinh doanh bất động sản	99,99	191.400.000.000
17	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	Kinh doanh bất động sản	99,89	166.000.000.000
18	Công ty TNHH Merufa-Nova	Kinh doanh bất động sản	99,90	125.000.000.000
<b>Công ty liên kết gián tiếp:</b>				
1	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (*)	Kinh doanh bất động sản	55,88	2.162.154.260.000
2	Công ty Cổ phần Phát Triển Đất Việt	Kinh doanh bất động sản	49,51	2.020.000.000.000

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 55,63% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi và có ảnh hưởng trọng yếu nhưng thỏa thuận cổ đông chưa được nắm quyền kiểm soát, nên Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi hiện chỉ được xem là công ty liên kết của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 1.074 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.575 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.

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

### **2.1 Cơ sở của việc soạn lập báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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.

### **2.5 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****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 cơ 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 xuống cấp, chậm lưu chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

**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**

Phải thu về cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản phải thu về cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc 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.

**(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 – 50 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	3 – 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.

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

### 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. Thời gian sử dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 – 50 năm

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

#### *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 và 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.

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

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

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

**(b) Doanh thu cung cấp 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****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 bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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.

**2.26 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 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.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.28 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)**

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.

**2.30 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>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	111.190.397	259.981.745
Tiền gửi ngân hàng	4.363.983.350.074	290.317.561.231
Các khoản tương đương tiền (*)	1.943.522.988.136	1.165.112.149.376
	<u>6.307.617.528.607</u>	<u>1.455.689.692.352</u>

(\*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,5%/năm đến 5,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp là: 582.679 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 372.692 triệu đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là: 25.781 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 551.331 triệu đồng).

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**(a) Đầu tư vào công ty con**

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	31.12.2018			31.12.2017				
			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	99,99	5.501.386.000.000	(*)	-	99,98	19.996.000.000	(*)	-
2	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	96,94	5.020.965.000.000	(*)	-	95,97	3.773.925.000.000	(*)	-
3	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	Kinh doanh bất động sản	99,97	2.148.356.560.000	(*)	-	99,99	212.978.700.000	(*)	-
4	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.319.868.000.000	(*)	-	98,48	1.300.000.000.000	(*)	-
5	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.243.200.000.000	(*)	-	99,99	1.938.950.000.000	(*)	-
6	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.202.996.000.000	(*)	-	100,00	1.102.996.000.000	(*)	-
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	91,76	1.188.300.000.000	(*)	-	91,76	1.188.300.000.000	(*)	-
8	Công ty Cổ phần Nova Nippon	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.078.775.700.000	(*)	-	99,98	19.996.000.000	(*)	-
9	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City (**)	Kinh doanh bất động sản	49,00	955.500.000.000	(*)	-	-	-	-	-
10	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	(*)	-	59,73	941.511.225.000	(*)	-
11	Công ty TNHH Nova Rivergate	Kinh doanh bất động sản	99,77	936.201.410.000	(*)	-	99,77	936.201.410.000	(*)	-
12	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	51,00	732.869.100.000	(*)	-	51,00	383.688.700.000	(*)	-
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,83	579.000.000.000	(*)	-	99,83	579.000.000.000	(*)	-
14	Công ty TNHH Nova Sasco	Kinh doanh bất động sản	99,99	528.310.550.000	(*)	-	99,99	528.310.550.000	(*)	-
15	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	469.967.000.000	(*)	-	99,99	469.967.000.000	(*)	-
16	Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	92,70	374.918.018.977	(*)	-	83,16	293.913.568.467	(*)	-
17	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	366.707.530.000	(*)	-	99,90	366.707.530.000	(*)	-
18	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,81	338.947.200.000	(*)	-	99,81	338.947.200.000	(*)	-
19	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	(*)	-
20	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thuận Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	325.665.604.000	(*)	-	99,99	325.665.604.000	(*)	-
21	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy (****)	Kinh doanh bất động sản	51,00	290.190.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
22	Công ty TNHH Nova Sagel	Kinh doanh bất động sản	73,00	267.910.000.000	(*)	-	73,99	267.910.000.000	(*)	-
23	Công ty TNHH Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	92,27	234.500.000.000	(*)	-	92,27	234.500.000.000	(*)	-
24	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	98,60	211.998.000.000	(*)	-	98,60	211.998.000.000	(*)	-
25	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	(*)	-	99,89	189.981.000.000	(*)	-

**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)**

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	31.12.2018			31.12.2017				
			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
26	Công ty Cổ phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	94,02	173.000.000.000	(*)	-	94,02	173.000.000.000	(*)	-
27	Công ty TNHH Nova Property Management	Kinh doanh bất động sản	99,99	138.986.100.000	(*)	-	98,48	138.986.100.000	(*)	-
28	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	100,00	99.995.000.000	(*)	-	99,99	199.990.000.000	(*)	-
29	Công ty TNHH Một Thành Viên Địa ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	100,00	81.600.000.000	(*)	-	99,83	81.600.000.000	(*)	-
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền (****)	Kinh doanh bất động sản	50,99	49.014.100.000	(*)	-	-	-	-	-
31	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	65,00	45.500.000.000	(*)	-	99,99	45.500.000.000	(*)	-
32	Công ty Cổ phần Nova Hospitality (****)	Kinh doanh bất động sản	99,98	21.395.720.000	(*)	-	-	-	(*)	-
33	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	(*)	-
34	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	98,00	5.880.000.000	(*)	-	99,99	5.880.000.000	(*)	-
35	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên (Tên cũ: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Asean)	Kinh doanh bất động sản	51,00	510.000.000	(*)	-	-	-	-	-
				<u>27.411.298.117.977</u>				<u>16.617.792.887.467</u>		

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

(\*\*) Vào ngày 8 tháng 5 năm 2018, Công ty Cổ phần Nova Nippon, một công ty con của Công ty đã hoàn tất việc mua 99,81% lợi ích vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia ("Vương Gia"). Qua đó, Công ty cũng đồng thời kiểm soát Công ty TNHH Bất động sản Phúc Bình ("Phúc Bình") và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City ("Sun City") do Vương Gia nắm giữ 97,95% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phúc Bình và Phúc Bình nắm giữ 49,97% lợi ích vốn chủ sở hữu của Sun City. Cùng với việc trước đó Công ty đã sở hữu 49,00% lợi ích vốn chủ sở hữu của Sun City.

(\*\*\*) Vào ngày 14 tháng 9 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy với số tiền là 290.190.000.000 đồng, thông qua đó sở hữu 51,00% lợi ích vốn chủ sở hữu của công ty này.

**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)**

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

(\*\*\*\*) Vào ngày 20 tháng 10 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 50,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền với số tiền là 49.014.100.000 đồng.

(\*\*\*\*\*) Vào ngày 7 tháng 12 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc mua 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của công ty Cổ phần Nova Hospitality với số tiền là 21.395.720.000 đồng.

**(b) Đầu tư vào công ty liên kết**

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	31.12.2018			31.12.2017				
			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 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	(*)	-
2	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	(*)	-
3	Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi	Kinh doanh bất động sản	49,90	9.800.000.000	(*)	-	-	-	-	-
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	-	49,00	955.500.000.000	(*)	-
				<u>85.192.060.000</u>				<u>1.030.892.060.000</u>		

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Bên thứ ba	101.843.373.274	69.032.398.302
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	40.024.130.644	40.024.130.644
	<u>141.867.503.918</u>	<u>109.056.528.946</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, không có khách hàng nào có số dư chiếm hơn 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng.

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn</i>	323.024.476.227	320.189.629.546
<i>Khác</i>	51.185.379.623	65.493.885.609
	<u>374.209.855.850</u>	<u>385.683.515.155</u>

**7 PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN**

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	232.671.600.222	-	(225.151.600.222)	7.520.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, phải thu cho vay ngắn hạn thể hiện khoản cho vay ngắn hạn cho bên liên quan, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất 11,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: từ 9,0%/năm đến 10,9%/năm). Thời gian đáo hạn của cho các khoản vay này đến tháng 5 năm 2019.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

**8 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	31.12.2018		31.12.2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>(a) Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	273.253.992.251	-	406.589.287.268	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	50.739.880.000	-	76.890.000.000	-
Đặt cọc, ký quỹ	25.338.241.862	-	25.272.708.234	-
Đặt cọc mua cổ phần	24.000.000.000	-	49.000.000.000	-
Lãi cho vay phải thu	16.631.053.340	-	158.404.717.510	-
Tạm ứng	465.814.040	-	309.624.769	-
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án	-	-	836.285.567.556	-
Khác	64.275.472.435	-	61.243.602.475	-
	<u>454.704.453.928</u>	<u>-</u>	<u>1.613.995.507.812</u>	<u>-</u>

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	338.899.727.115	-	519.430.710.941	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	115.804.726.813	-	1.094.564.796.871	-
	<u>454.704.453.928</u>	<u>-</u>	<u>1.613.995.507.812</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	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SSR	Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	<u>260.733.831.709</u>	<u>349.587.342.268</u>

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	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	-	-	176.916.527.546	-
Phải thu khác	25.087.340.239	-	16.754.198.784	-
	<u>25.087.340.239</u>	<u>-</u>	<u>193.670.726.330</u>	<u>-</u>

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	19.405.022.784	-	15.355.422.784	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	5.682.317.455	-	178.315.303.546	-
	<u>25.087.340.239</u>	<u>-</u>	<u>193.670.726.330</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 dài hạn khác như sau:

Đối tượng	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Công ty TNHH Một thành viên Du lịch Thanh niên Việt Nam	<u>16.500.000.000</u>	<u>11.500.000.000</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>Giá gốc VND</b>	<b>Giá gốc VND</b>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.207.809.612.909	2.595.244.119.683
Hàng hóa bất động sản	140.018.384.477	182.564.853.964
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	6.325.993.180	52.201.030.543
Hàng hóa khác	3.667.084.425	5.243.740.352
	<u>2.357.821.074.991</u>	<u>2.835.253.744.542</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 2018, các dự án trong giai đoạn triển khai hoàn thành và sẽ bàn giao trong năm 2019 và các năm tiếp theo.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Icon 56, tọa lạc tại Số 56 Bến Vân Đồn, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là không đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 22.093 triệu đồng).

**11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay trả trước	27.597.384.840	-
Chi phí phân bổ theo doanh thu bất động sản	11.739.059.917	11.055.396.704
Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ	9.334.172.012	2.890.978.297
Khác	9.358.127.798	19.865.034.607
	<u>58.028.744.567</u>	<u>33.811.409.608</u>



**11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)**

**(b) Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>31.12.2018</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>
Chi phí cải tạo văn phòng và nhà mẫu	82.749.424.868	15.409.578.991
Công cụ, dụng cụ	1.576.053.604	6.695.901.714
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	579.920.906	6.006.651.430
Chi phí lãi trái phiếu phát hành	-	10.189.090.507
Khác	46.055.690.334	35.112.590.856
	<u>130.961.089.712</u>	<u>73.413.813.498</u>

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

	<b>31.12.2018</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	73.413.813.498	158.664.158.238
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15)	58.419.635.995	27.130.420.628
Tăng	79.999.138.334	19.062.578.804
Phân bổ trong năm	(80.871.498.115)	(131.443.344.172)
Số dư cuối năm	<u>130.961.089.712</u>	<u>73.413.813.498</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 2018	41.875.974.538	5.435.726.639	50.738.607.836	26.251.961.265	99.000.000	124.401.270.278
Mua trong năm	-	694.149.170	-	2.109.757.135	-	2.803.906.305
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15)	415.806.227.569	-	-	-	-	415.806.227.569
Thanh lý, nhượng bán	-	(257.740.000)	(445.842.500)	(39.092.179)	-	(742.674.679)
Giảm khác	(76.150.667)	-	-	-	-	(76.150.667)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	457.606.051.440	5.872.135.809	50.292.765.336	28.322.626.221	99.000.000	542.192.578.806
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	(7.245.730.427)	(3.237.379.486)	(16.338.501.637)	(7.609.861.822)	(99.000.000)	(34.530.473.372)
Khấu hao trong năm	(8.387.645.862)	(917.244.269)	(8.009.412.927)	(5.452.051.164)	-	(22.766.354.222)
Thanh lý, nhượng bán	-	113.528.324	445.842.500	39.092.179	-	598.463.003
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	(15.633.376.289)	(4.041.095.431)	(23.902.072.064)	(13.022.820.807)	(99.000.000)	(56.698.364.591)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	34.630.244.111	2.198.347.153	34.400.106.199	18.642.099.443	-	89.870.796.906
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	441.972.675.151	1.831.040.378	26.390.693.272	15.299.805.414	-	485.494.214.215

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 2018 có giá trị là 15.464 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 10.075 triệu đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không thể chấp TSCĐ hữu hình cho các khoản vay.

**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 2018	34.880.498.260	15.269.451.784	<b>50.149.950.044</b>
Mua trong năm	-	2.068.014.950	<b>2.068.014.950</b>
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15)	33.701.967.327	5.612.611.876	<b>39.314.579.203</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>68.582.465.587</u>	<u>22.950.078.610</u>	<u><b>91.532.544.197</b></u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	-	(5.420.903.565)	<b>(5.420.903.565)</b>
Khấu hao trong năm	-	(4.589.561.146)	<b>(4.589.561.146)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	<u>(10.010.464.711)</u>	<u><b>(10.010.464.711)</b></u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	34.880.498.260	9.848.548.219	<b>44.729.046.479</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>68.582.465.587</u>	<u>12.939.613.899</u>	<u><b>81.522.079.486</b></u>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 2.754 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: không có).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không thể chấp TSCĐ vô hình cho các khoản vay.

**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 2018	318.118.879.445	1.013.743.429.102	<b>1.331.862.308.547</b>
Chuyển từ hàng tồn kho	37.851.172.138	-	<b>37.851.172.138</b>
Giảm khác	(46.019.267.852)	(7.693.482.739)	<b>(53.712.750.591)</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<b>309.950.783.731</b>	<b>1.006.049.946.363</b>	<b>1.316.000.730.094</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	(17.382.509.164)	-	<b>(17.382.509.164)</b>
Khấu hao trong năm	(6.335.032.058)	-	<b>(6.335.032.058)</b>
Khác	706.517.261	-	<b>706.517.261</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<b>(23.011.023.961)</b>	<b>-</b>	<b>(23.011.023.961)</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	300.736.370.281	1.013.743.429.102	<b>1.314.479.799.383</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<b>286.939.759.770</b>	<b>1.006.049.946.363</b>	<b>1.292.989.706.133</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

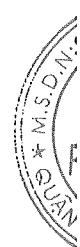
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 Công ty có thể chấp 1 bất động sản đầu tư tại Quận 1 cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: không có).

**14 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒ 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 DỒ DANG**

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Chi phí phần mềm	62.467.019.800	28.522.073.344
Phí sửa chữa văn phòng	19.493.162.674	20.731.302.400
Thi công nhà mẫu	-	17.524.910.657
Khác	68.880.000	1.643.405.320
	<hr/>	<hr/>
	<b>82.029.062.474</b>	<b>68.421.691.721</b>
	<hr/>	<hr/>



**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:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	68.421.691.721	46.403.746.338
Mua sắm	64.000.655.069	74.097.998.889
Chuyển từ hàng tồn kho	463.147.158.451	-
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 11(b))	(58.419.635.995)	(27.130.420.628)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 12(a))	(415.806.227.569)	(2.456.940.802)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh 12(b))	(39.314.579.203)	(3.057.100.000)
Chuyển sang giá vốn hàng bán	-	(10.413.204.264)
Giảm khác	-	(9.022.387.812)
Số dư cuối năm	<u>68.029.062.474</u>	<u>68.421.691.721</u>

**16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31.12.2018		31.12.2017	
	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 đầu tư Phát triển Bất động sản Bình An</i>	41.102.838.283	41.102.838.283	-	-
<i>Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)</i>	26.266.850.000	26.266.850.000	-	-
<i>Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Công Chánh</i>	1.326.072.184	1.326.072.184	12.796.268.508	12.796.268.508
<i>Khác</i>	63.599.009.593	63.599.009.593	96.283.170.191	96.283.170.191
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	547.623.294	547.623.294	-	-
	<u>132.842.393.354</u>	<u>132.842.393.354</u>	<u>109.079.438.699</u>	<u>109.079.438.699</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn thanh toán.

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

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

Mẫu số B 09 – DN

**18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC (PHẢI THU)/PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC**

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

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Số (phải thu)/ phải nộp trong năm VND	Cấn trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
<b>a) Phải thu</b>					
Thuế GTGT được khấu trừ	(176.502.020.418)	(70.762.401.487)	114.252.051.231	-	(133.012.370.674)
Thuế GTGT nộp thừa	(1.044.485.377)	-	-	-	(1.044.485.377)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(5.720.681.928)	-	2.055.432.591	-	(3.665.249.337)
Thuế TNDN theo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh (nộp thừa)	(56.616.503.508)	-	56.616.503.508	-	-
	<u>(239.883.691.231)</u>	<u>(70.762.401.487)</u>	<u>172.923.987.330</u>	<u>-</u>	<u>(137.722.105.388)</u>
<b>b) Phải nộp</b>					
Thuế GTGT	-	114.702.079.690	(114.252.051.231)	(450.028.459)	-
Thuế TNDN	-	339.833.788.022	(58.671.936.099)	(5.000.000.000)	276.161.851.923
Thuế thu nhập cá nhân	12.088.580.884	84.831.715.681	-	(83.131.051.329)	13.789.245.236
Tiền sử dụng đất	-	156.552.135.372	-	(156.552.135.372)	-
Thuế khác	3.308.603.408	50.293.136.016	-	(40.930.453.090)	12.671.286.334
	<u>15.397.184.292</u>	<u>746.212.854.781</u>	<u>(172.923.987.330)</u>	<u>(286.063.668.250)</u>	<u>302.622.383.493</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

**19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>31.12.2018</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>
Chi phí lãi vay	857.276.333.771	439.993.820.358
Chi phí xây dựng	223.943.287.387	54.200.516.870
Khác	102.243.295.987	76.144.033.638
	<u>1.183.462.917.145</u>	<u>570.338.370.866</u>

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

	<b>31.12.2018</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba		
<i>Gw Supernova Pte.Ltd</i>	222.072.552.641	103.299.274.452
<i>Khác</i>	771.945.999.311	356.940.602.646
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	189.444.365.193	110.098.493.768
	<u>1.183.462.917.145</u>	<u>570.338.370.866</u>

**20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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>31.12.2018</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (i)	904.000.000.000	-
Quỹ bảo trì phải trả (ii)	53.409.370.899	81.935.205.651
Cổ tức phải trả	28.155.000.000	7.665.000.000
Nhận ký quỹ, đặt cọc (iii)	5.031.478.355	9.032.478.355
Khác	11.032.556.166	723.981.335.382
	<u>1.001.628.405.420</u>	<u>822.614.019.388</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không có khoản phải trả ngắn hạn khác nào quá hạn thanh toán.

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

- (i) Đây là khoản hợp tác đầu tư phát triển dự án tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh nhận từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova.
- (ii) Quỹ bảo trì phải trả thể hiện số tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần 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.
- (iii) Đây là khoản tiền đặt cọc nhận từ khách hàng để mua; ký quỹ trang trí nội thất căn hộ, lô thương mại.

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Nova</i>	904.000.000.000	-
<i>Khác</i>	97.628.405.420	126.864.019.388
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	-	695.750.000.000
	<u>1.001.628.405.420</u>	<u>822.614.019.388</u>

**(b) Phải trả dài hạn khác**

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Phát triển hợp tác đầu tư dự án	-	244.000.000.000
Khác	1.540.932.195	556.717.870
	<u>1.540.932.195</u>	<u>244.556.717.870</u>

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Bên thứ ba	1.540.932.195	556.717.870
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	-	244.000.000.000
	<u>1.540.932.195</u>	<u>244.556.717.870</u>



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

**Mẫu số B 09 – DN**

**22 CÁC KHOẢN VAY**

**(a) Vay ngắn hạn**

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Nhận tiền vay VND	Đánh giá chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Trả nợ vay VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
Vay ngân hàng (*)	591.697.707.620	677.542.014.763	14.473.900.000	680.774.500.000	(1.063.310.607.620)	901.177.514.763
Vay bên liên quan (**) (Thuyết minh 38(b))	1.809.452.675.370	208.600.000.000	-	-	(954.506.897.565)	1.063.545.777.805
Vay bên thứ ba (***)	-	2.665.400.000.000	30.206.250.000	1.563.106.250.000	(2.665.400.000.000)	1.593.312.500.000
Trái phiếu (****)	1.900.000.000.000	946.840.000.000	-	5.220.000.000.000	(3.025.000.000.000)	5.041.840.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(21.013.963.636)	-	(41.095.364.388)	43.567.329.170	(18.541.998.854)
	4.301.150.382.990	4.477.368.051.127	44.680.150.000	7.422.785.385.612	(7.664.650.176.015)	8.581.333.793.714

**(b) Vay dài hạn**

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Nhận tiền vay VND	Đánh giá chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Trả nợ vay VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
Vay ngân hàng (*)	663.399.500.000	385.000.000.000	-	(680.774.500.000)	(50.000.000.000)	317.625.000.000
Vay bên thứ ba (***)	2.841.875.000.000	2.529.250.000.000	26.668.750.000	(1.563.106.250.000)	-	3.834.687.500.000
Trái phiếu (****)	5.566.000.000.000	7.416.800.000.000	61.528.000.000	(5.220.000.000.000)	(22.773.000.000)	7.801.555.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(48.760.194.439)	(337.424.284.089)	-	41.095.364.388	32.802.784.267	(312.286.329.873)
	9.022.514.305.561	9.993.625.715.911	88.196.750.000	(7.422.785.385.612)	(39.970.215.733)	11.641.581.170.127

**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (i)	313.807.500.000	34.102.500.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (ii)	226.342.014.763	73.542.207.620
Maybank International Labuan Branch (i)	188.284.500.000	20.461.500.000
The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. – Offshore Banking Branch (i)	62.761.500.000	6.820.500.000
NH TMCP Kiên Long – Chi nhánh Sài Gòn (iii)	48.125.000.000	-
Chailease International Financial Services Co., Ltd (i)	41.841.000.000	4.547.000.000
Ngân hàng Malayan Banking Behard – Chi nhánh Hồ Chí Minh (i)	20.016.000.000	2.224.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Sở giao dịch	-	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn	-	200.000.000.000
	<u>901.177.514.763</u>	<u>591.697.707.620</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không có khoản vay ngắn hạn nào quá hạn thanh toán.

**(b) Vay dài hạn**

Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Sài Gòn (iii)	317.625.000.000	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (i)	-	306.922.500.000
Maybank International Labuan Branch (i)	-	184.153.500.000
The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. – Offshore Banking Branch (ii)	-	61.384.500.000
Chailease International Financial Services co., Ltd (i)	-	40.923.000.000
Ngân hàng Malayan Banking Berhad – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	-	20.016.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn	-	50.000.000.000
	<u>317.625.000.000</u>	<u>663.399.500.000</u>

**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

- (i) 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. Trong năm 2017, Maybank International Labuan Branch đã lần lượt chuyển nhượng một phần khoản vay cho The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch và Chailease International Financial Services Co., Ltd. Giá trị khoản vay là 30 triệu đô la Mỹ trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là 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 (9 triệu đô la Mỹ), Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (15 triệu đô la Mỹ), The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (3 triệu đô la Mỹ) và Chailease International Financial Services Co., Ltd (2 triệu đô la Mỹ), kỳ hạn 30 tháng. Khoản vay đô la Mỹ chịu lãi suất LIBOR 3 tháng + 5,5%/năm và khoản vay bằng Đồng Việt Nam chịu lãi suất cho vay cơ sở của Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh + 3,04%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ diện tích bãi đậu xe của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North) và 2 lô thương mại của dự án Sunrise City South.
- (ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng ("HĐTD") hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có dư nợ là 226.342.014.763 đồng với lãi suất từ 7,1%/năm đến 7,6%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10% hạn mức tín dụng.
- (iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD có hạn mức là 385.000.000.000 đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay là 9,65%/năm trong một (1) tháng đầu tiên và 10,5%/năm trong hai (2) tháng tiếp theo, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần, được tính bằng lãi suất tiết kiệm 13 tháng (trả lãi cuối kỳ) cộng (+) biên độ 3,69%/năm và không thấp hơn lãi suất cho vay hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh (cùng loại hình và phương thức vay). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có dư nợ là 365.750.000.000 đồng với lãi suất là 10,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng một bất động sản tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (\*\*) Đây là các khoản vay từ các công ty liên quan, đáo hạn từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 5 năm 2019, chịu lãi suất từ 5%/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:

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Gw Supernova Pte.Ltd. (i)	1.162.250.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	286.225.500.000	-
Crane Investments Limited In Respect Of Series 211 (ii)	144.837.000.000	-
	1.593.312.500.000	-
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	1.621.944.500.000	750.255.000.000
GPI3 Company Limited (iii)	1.392.000.000.000	-
Crane Investments Limited In Respect Of Series 211 (ii)	820.743.000.000	954.870.000.000
Gw Supernova Pte.Ltd.	-	1.136.750.000.000
	3.834.687.500.000	2.841.875.000.000

- (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 thời điểm đáo hạn. 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 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 2018, Ban Tổng Giám đốc ước tính giá trị khoản vay chuyển đổi cũng chính là giá trị phần nợ gốc của khoản vay. Do đó, giá trị cấu phần vốn của khoản vay chuyển đổi này không phát sinh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 22.978.142 cổ phần. Tại ngày của báo cáo tài chính 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 Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore với tư cách là đại diện bên cho vay và đại lý quản lý tài sản bảo đảm. Trong năm 2017, Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore đã chuyển nhượng một phần khoản vay có giá trị 42.000.000 đô la Mỹ cho Crane Investments Limited In Respect Of Series 211. Thời hạn của khoản vay là bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trả gốc theo tiến độ mỗi sáu (6) tháng một (1) lần bắt đầu từ tháng thứ 18 kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày đáo hạn. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR cộng với biên độ 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho các bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) mục tiêu là 13%. Đây là khoản vay không có tài sản bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ 125.000.000 đô la Mỹ.

**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 90.000.000 đô la Mỹ do Standard Chartered Bank là bên sắp xếp, đại lý tính toán và Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited là bên đại diện tín dụng và nhận tài sản bảo đảm. Khoản vay đáo hạn vào tháng 9 năm 2020, trả gốc tại ngày đáo hạn. Lãi suất vay 6%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả nợ gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ mục tiêu là 11%. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ từ GPI3 Company Limited.

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn</b>		
<b>Loại phát hành có chiết khấu</b>		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương	-	450.000.000.000
<b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>		
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (i)	1.500.000.000.000	-
Ngân hàng TNHH Indovina (i)	1.050.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (i)	750.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ii)	500.000.000.000	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iii)	400.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (iv)	346.840.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (v)	295.000.000.000	275.000.000.000
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (vi)	100.000.000.000	
Công ty TNHH Vàng bạc đá quý Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (vi)	100.000.000.000	
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương	-	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	-	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	125.000.000.000
	5.041.840.000.000	1.900.000.000.000

## 22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>(b) Phát hành trái phiếu dài hạn</b>		
<b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>		
The Bank of New York Mellon – Chi nhánh London (vii)	5.555.555.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (viii)	1.500.000.000.000	375.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ix)	400.000.000.000	-
Tập đoàn Bảo Việt (x)	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (v)	146.000.000.000	441.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	750.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương	-	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	-	1.000.000.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina	-	1.050.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	-	500.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương	-	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	500.000.000.000
	7.801.555.000.000	5.566.000.000.000
	7.801.555.000.000	5.566.000.000.000

(i) 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.
- Gói trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, gói trái phiếu có mệnh giá 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn tháng 8 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông. Bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương với giá trị lần lượt là 500.000.000.000 đồng và 500.000.000.000 đồng.

**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

- (ii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 500.000.000.000 Đồng, sẽ đáo hạn vào năm 2019, chịu lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 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. Khoản huy động bằng trái phiếu này có tài sản đảm bảo bao gồm quyền phát triển dự án Golden Mansion và cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (iii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, có mệnh giá 400.000.000.000 đồng đáo hạn tháng 2 và tháng 5 năm 2019, chịu mức lãi suất cố định 10,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (iv) 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 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,6%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
  - Gói trái phiếu do Công ty Cổ phần Chứng khoán IB tư vấn, có mệnh giá 146.840.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 11 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,6%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (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 ba (3) tháng đầu. Các kỳ tính lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi, ba (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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã mua lại tổng cộng 295.000.000.000 đồng phần mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 441.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của công ty sở hữu bởi các cổ đông, các khoản phải thu liên quan đến một dự án của Công ty, một phần vốn góp của Công ty tại công ty chủ đầu tư.
- (vi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam tư vấn, có mệnh giá 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 7 năm 2019, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(vii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 27 tháng 4 năm 2018 (“Ngày Phát Hành”) và phát hành thêm 400 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 14 tháng 12 năm 2018 theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và ngân hàng Credit Suisse - chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 240.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 27 tháng 4 năm 2023 (“Ngày Đáo Hạn”), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,5%/năm, được trả sáu (6) tháng một lần và Lãi Mua Lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở sáu (6) tháng một lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty bất đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười (10) trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 74.750 đồng/cổ phần, và được điều chỉnh thành 71.000 đồng/cổ phần tại ngày 27 tháng 10 năm 2018, tương ứng với tỷ lệ chuyển đổi là 64.149,3 cổ phần/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL với mức điều chỉnh không quá 75% Giá chuyển đổi ban đầu, tương đương 56.062,5 đồng/cổ phần. Do số lượng cổ phần có thể được chuyển đổi tại ngày đáo hạn trái phiếu chưa được xác định cụ thể tại ngày phát hành. Vì vậy, Công ty thực hiện việc ghi nhận kế toán trái phiếu chuyển đổi này như trái phiếu thường.

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

- Trái phiếu A: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn mười tám (18) tháng, đáo hạn vào năm 2020.
- Trái Phiếu B: tổng giá trị 300.000.000.000 đồng, thời hạn hai bốn (24) tháng, đáo hạn vào năm 2020.
- Trái Phiếu C: tổng giá trị 700.000.000.000 đồng, thời hạn ba sáu (36) tháng, đáo hạn vào năm 2021.

Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Kỳ tính lãi là mỗi giai đoạn kéo dài ba (3) tháng liên tục từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn. Sau đó, lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng (hoặc tương đương) do Ngân hàng TMCP Tiên Phong công bố. Khoản huy động trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền phát triển Dự án Grand Manhattan và cổ phần của Chủ đầu tư dự án Grand Manhattan thuộc sở hữu bởi các cổ đông.

(ix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (“MB”). Gói trái phiếu có tổng giá trị 400.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2021, chịu lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 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. 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 và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu bởi các cổ đông.



**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

- (x) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Tập đoàn Bảo Việt, sẽ đáo hạn ngày 20 tháng 1 năm 2020, chịu mức lãi suất 10,4%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh mười hai (12) tháng một lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố tại chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh của bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) với biên độ 2,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu bởi các cổ đông.

**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:

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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
	<u>975.873.572</u>	<u>975.873.572</u>

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

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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	<u>975.873.572</u>	<u>975.873.572</u>

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 2018 là 20% (2017: 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.

**23 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI (tiếp theo)**

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	(82.691.950.982)	98.480.668.999
2017	Đã quyết toán	876.255.296.654	-	876.255.296.654
2018	Chưa quyết toán	1.757.842.906.427	-	1.757.842.906.427

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**

	31.12.2018		31.12.2017	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phần đăng ký	930.446.674	6.830.000	642.828.788	6.830.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	930.446.674	6.830.000	642.828.788	6.830.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	930.446.674	6.830.000	642.828.788	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 2017	589.369.234	6.830.000	596.199.234
Phát hành cổ phần phổ thông hoán đổi nợ	33.459.554	-	33.459.554
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP cho nhân viên	20.000.000	-	20.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	642.828.788	6.830.000	649.658.788
Phát hành cổ phần thường theo ESOP	32.479.962	-	32.479.962
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	202.317.178	-	202.317.178
Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông	52.500.000	-	52.500.000
Chuyển đổi nợ gốc vay thành cổ phần	320.746	-	320.746
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	930.446.674	6.830.000	937.276.674

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

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

**Mẫu số B 09 – DN**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu				Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
	Cổ phần thưởng VND	Cổ phần ưu đãi VND	Cổ phần ưu đãi VND	Cổ phần ưu đãi VND			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	5.893.692.340.000	68.300.000.000	68.300.000.000	68.300.000.000	1.079.554.149.570	9.215.572.934.970	
Phát hành cổ phần phổ thông hoán đổi nợ	334.595.540.000	-	-	-	-	1.367.400.000.000	
Phát hành cổ phần thưởng theo ESOP	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	68.300.000.000	68.300.000.000	1.476.679.367.998	11.180.098.153.398	
Phát hành cổ phần thưởng theo ESOP (i) (ii)	324.799.620.000	-	-	-	-	324.689.620.000	
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (iii)	2.023.171.780.000	-	-	-	(2.023.171.780.000)	-	
Phát hành riêng lẻ cổ phần thưởng (iv)	525.000.000.000	-	-	-	2.793.725.115.626	3.318.725.115.626	
Chuyển đổi nợ gốc vay thành cổ phần (v)	3.207.460.000	-	-	-	19.565.540.000	22.773.000.000	
Chia cổ tức	-	-	-	-	(20.490.000.000)	(20.490.000.000)	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	1.469.560.379.347	1.469.560.379.347	
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.304.466.740.000	68.300.000.000	68.300.000.000	68.300.000.000	2.925.749.747.345	16.295.356.268.371	

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

- (i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 09/2017-NQ-NVVG 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 nhân viên (“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. Đồng thời, theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 004/2018-QĐ.HĐQT-NVVG ngày 12 tháng 1 năm 2018, Hội đồng Quản trị cũng đã thông qua Quy chế phát hành số cổ phần dự kiến phát hành còn lại theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông là 9.809.962 cổ phần với giá phát hành mỗi cổ phần là 10.000 đồng.
- (ii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 18/2018-NQ.ĐHĐCĐ-NVVG ngày 26 tháng 4 năm 2018 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 75/2018-NQ.HĐQT-NVVG ngày 24 tháng 10 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc phát hành 22.670.000 cổ phần theo chương trình lựa chọn cho nhân viên với giá phát hành mỗi cổ phần là 10.000 đồng.
- (iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2018-QĐ-NVVG ngày 1 tháng 3 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã triển khai phương án phát hành cổ phần thường để tăng vốn cổ phần từ nguồn Thặng dư vốn cổ phần dựa trên phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 thông qua.
- (iv) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 05/2018-NQ-NVVG ngày 28 tháng 2 năm 2018, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2018-QĐ-NVVG ngày 9 tháng 4 năm 2018 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 34/2018-CV-NVVG ngày 23 tháng 4 năm 2018, Công ty đã thông qua việc phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần theo phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2018 với số lượng cổ phiếu là 52.500.000 cổ phần.
- (v) Theo hợp đồng bán trái phiếu chuyển đổi tại ngày 19 tháng 4 năm 2018, Thông báo yêu cầu hoán đổi trái phiếu ngày 16 tháng 11 năm 2018 của trái chủ và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 87/2018-NQ.HĐQT-NVVG ngày 27 tháng 11 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc phát hành 320.746 cổ phần phổ thông để hoán đổi 5 trái phiếu chuyển đổi với tổng giá trị 1.000.000 Đô la Mỹ. Việc hoán đổi trái phiếu thành cổ phần được tính theo tỷ giá quy định trong hợp đồng bán trái phiếu chuyển đổi.

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

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Vàng (lượng vàng)	-	2,4
Ngoại tệ các loại (USD)	62.070.830,21	4.160,69

**(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 350.315.032.136 đồng và 68.849.478.134 đồng tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017 (Thuyết minh 39).

## 27 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.603.905.656.083	820.791.284.800
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	1.093.113.831.688	1.303.733.128.893
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	39.139.086.989	815.587.838.071
Doanh thu cho thuê tài sản	67.515.738.502	57.702.185.107
	<u>3.803.674.313.262</u>	<u>2.997.814.436.871</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Chiết khấu thương mại	-	(4.395.144.584)
	<u>-</u>	<u>(4.395.144.584)</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần về chuyển nhượng bất động sản	2.603.905.656.083	816.396.140.216
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	1.093.113.831.688	1.303.733.128.893
Doanh thu thuần chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	39.139.086.989	815.587.838.071
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	67.515.738.502	57.702.185.107
	<u>3.803.674.313.262</u>	<u>2.993.419.292.287</u>

**28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	628.401.276.897	680.212.520.564
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	863.410.962.166	1.232.484.286.688
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	32.329.096.097	791.711.193.933
Giá vốn cho thuê tài sản	22.631.229.265	32.174.159.705
	<u>1.546.772.564.425</u>	<u>2.736.582.160.890</u>

**29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.795.658.195.088	1.308.335.303.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	101.843.292.961	187.949.388.688
Lãi từ hợp tác đầu tư	38.738.129.342	171.698.974.001
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	1.731.208.959	727.640.699
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	-	5.156.804.641
Khác	33.355.964	2.631.894.962
	<u>1.938.004.182.314</u>	<u>1.676.500.005.991</u>

**30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Lãi tiền vay	1.696.283.554.055	1.166.913.635.086
Chi phí liên quan đến các khoản vay	186.624.480.156	96.991.551.724
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	136.061.065.597	-
Chi phí phát hành trái phiếu	76.370.113.437	40.522.375.985
Chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	43.611.441.769	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	13.441.770.938	5.298.090.654
Khác	5.091.381.732	2.172.467.016
	<u>2.157.483.807.684</u>	<u>1.311.898.120.465</u>

**31 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.840.238.810	37.725.613.993
Chi phí khấu hao tài sản cố định	675.226.157	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	386.106.416	255.701.887
Chi phí nhân viên	328.787.745	507.516.443
Khác	40.902.659.973	32.255.310.583
	<u>90.133.019.101</u>	<u>70.744.142.906</u>

**32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	67.124.557.371	54.776.910.006
Chi phí nhân viên quản lý	4.920.520.429	7.085.961.367
Chi phí khấu hao tài sản cố định	731.771.386	2.500.511.821
Chi phí đồ dùng văn phòng	713.731.331	518.860.701
Thuế, phí và lệ phí	12.859.182	2.835.000
Chi phí vật liệu quản lý	-	386.364
Khác	69.986.119.225	50.565.884.599
	<u>143.489.558.924</u>	<u>115.451.349.858</u>

**33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Tiền phạt thu được	13.488.034.725	7.400.117.636
Lãi do thanh lý tài sản cố định	438.660.606	-
Khác	312.733.071	3.257.776.595
	<u>14.239.428.402</u>	<u>10.657.894.231</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản tiền phạt	(8.484.515.923)	(12.298.369.038)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	(3.069.824.808)
Khác	(160.290.552)	(8.643.006.116)
	<u>(8.644.806.475)</u>	<u>(24.011.199.962)</u>
<b>Lợi nhuận/(lỗ) khác</b>	<u>5.594.621.927</u>	<u>(13.353.305.731)</u>

**34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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% (2017: 20%) như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.809.394.167.369	421.890.218.428
Thuế tính ở thuế suất 20% (2017: 20%)	361.878.833.474	84.378.043.686
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(359.397.257.889)	(261.667.060.600)
Chi phí không được khấu trừ	1.900.165.114	2.459.813.817
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	(16.116.533.962)	(421.856.234)
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	351.568.581.285	175.251.059.331
Chi phí thuế TNDN	339.833.788.022	-
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành	339.833.788.022	-
Thuế TNDN - hoãn lại	-	-
	339.833.788.022	-

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**

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Chi phí xây dựng và giá trị đất	547.653.194.530	1.360.508.655.992
Chi phí nhân công	664.200.683.223	860.296.071.231
Chi phí khấu hao TSCĐ	33.690.947.426	28.497.320.448
Chi phí dịch vụ mua ngoài	114.964.796.181	92.502.523.999
Các chi phí khác	112.001.476.127	83.598.979.134
	1.472.511.097.487	2.425.403.550.804



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA****Mẫu số B 09 – DN****36 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau :

**2018**

	<b>Chuyển nhượng bất động sản VND</b>	<b>Dịch vụ tư vấn VND</b>	<b>Chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản VND</b>	<b>Cho thuê tài sản VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Doanh thu thuần	2.603.905.656.083	1.093.113.831.688	39.139.086.989	67.515.738.502	<b>3.803.674.313.262</b>
Giá vốn	(628.401.276.897)	(863.410.962.166)	(32.329.096.097)	(22.631.229.265)	<b>(1.546.772.564.425)</b>
Lợi nhuận gộp	<u>1.975.504.379.186</u>	<u>229.702.869.522</u>	<u>6.809.990.892</u>	<u>44.884.509.237</u>	<u><b>2.256.901.748.837</b></u>

**2017**

	<b>Chuyển nhượng bất động sản VND</b>	<b>Dịch vụ tư vấn VND</b>	<b>Chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản VND</b>	<b>Cho thuê tài sản VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Doanh thu thuần	816.396.140.216	1.303.733.128.893	815.587.838.071	57.702.185.107	<b>2.993.419.292.287</b>
Giá vốn	(680.212.520.564)	(1.232.484.286.688)	(791.711.193.933)	(32.174.159.705)	<b>(2.736.582.160.890)</b>
Lợi nhuận gộp	<u>136.183.619.652</u>	<u>71.248.842.205</u>	<u>23.876.644.138</u>	<u>25.528.025.402</u>	<u><b>256.837.131.397</b></u>



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

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

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

	<b>Năm tài chính kết thúc ngày</b>	
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>i) <i>Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm Thuế GTGT)</i></b>		
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	136.893.362.199	-
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	126.737.599.383	318.648.699.887
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	108.877.777.290	63.890.663.296
Công ty Cổ Phần Nova Richstar	76.574.592.172	56.138.478.000
Công ty TNHH Nova An Phú	70.742.688.096	1.427.381.778
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	65.673.687.132	25.812.375.600
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	57.222.642.163	25.793.345.755
Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	47.984.664.861	9.682.128.413
Công ty TNHH Nova Sasco	46.438.487.456	33.084.300.004
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	45.905.171.648	-
Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	44.727.314.369	27.320.538.277
Công ty TNHH Nova Nam Á	25.077.481.825	19.396.695.596
Công ty TNHH Nova Rivergate	25.013.434.636	59.497.306.988
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Bất động sản Sun City	23.445.144.034	37.800.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	17.335.732.209	39.650.171.207
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu	12.391.533.693	-
Công ty TNHH Merufa-Nova	11.082.954.979	1.891.862.414
Công ty TNHH Nova Sagel	9.518.909.012	34.265.871.600
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	8.344.649.591	15.156.420.133
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	5.170.941.600	12.023.898.700
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	3.661.730.198	28.693.172.869
Công ty TNHH Nova Property Management	1.896.440.556	41.303.886
Công ty Cổ phần Nova Festival	886.320.285	11.895.063.861
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	722.010.717	7.769.165.501
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền	495.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	271.032.300	2.439.290.700
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	83.999.995	149.999.996
Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc No Va	83.999.995	132.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	83.999.995	83.999.996
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	83.999.995	83.999.996
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	83.999.995	83.999.996
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	83.999.995	83.999.996

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

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

	<b>Năm tài chính kết thúc ngày</b>	
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (bao gồm Thuế GTGT) (tiếp theo)</b>		
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	83.999.995	77.399.996
Công ty Cổ phần Nova Nippon	83.999.995	66.000.000
Công ty Cổ phần Nova Hospitality	83.999.995	66.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	83.999.995	55.999.997
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	83.999.995	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	83.999.995	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	83.999.995	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên	83.999.995	-
Công ty TNHH Đầu Tư và Bất động sản Tường Minh	21.428.572	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia	21.214.288	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	8.000.001	-
Công ty TNHH Mega Tie	-	3.385.643.715
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	-	186.116.999
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	157.291.765
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	-	149.999.996
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Phú Sa	-	99.999.998
Công ty Cổ phần Đầu tư Redwood	-	99.999.998
	<b>974.317.945.195</b>	<b>799.518.386.909</b>
	<b>974.317.945.195</b>	<b>799.518.386.909</b>
<b>ii) Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	55.056.246.652	10.623.533.580
	<b>55.056.246.652</b>	<b>10.623.533.580</b>
<b>iii) Chuyển nhượng Bất động sản</b>		
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	28.647.338.698	134.102.484.621
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	3.806.351.217	118.889.135.025
Công ty Cổ phần Nova Festival	2.342.208.385	251.995.599.183
Công ty TNHH Nova Rivergate	766.107.407	39.648.534.089
	<b>35.562.005.707</b>	<b>544.635.752.918</b>
	<b>35.562.005.707</b>	<b>544.635.752.918</b>

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

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

	<b>Năm tài chính kết thúc ngày</b>	
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>iv) Cho vay</b>		
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	-	83.200.000.000
Công ty TNHH Nova An Phú	-	29.900.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	-	8.500.000.000
	-	121.600.000.000
<b>v) Thu hồi vốn cho vay</b>		
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	130.240.000.000	126.900.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	50.511.600.222	85.608.399.778
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	35.900.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	8.500.000.000	-
Công ty TNHH Nova An Phú	-	118.030.000.000
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	-	116.706.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	49.677.512.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	10.320.000.000
	225.151.600.222	507.241.911.778
<b>vi) Nhận tiền hợp tác kinh doanh</b>		
Công ty Cổ phần Nova Richstar	-	244.000.000.000
<b>vii) Hoàn tiền hợp tác kinh doanh</b>		
Công ty Cổ phần Nova Richstar	244.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	-	175.256.918.969
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Bình An	-	125.500.000.000
	244.000.000.000	300.756.918.969

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

	<b>Năm tài chính kết thúc ngày</b>	
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>viii) Đi vay</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	208.600.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21		510.500.000.000
Công ty Cổ phần Nova Richstar	-	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	211.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Bình An	-	169.000.000.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	124.000.000.000
Công ty TNHH Nova Sasco	-	103.000.000.000
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	-	81.000.000.000
	208.600.000.000	1.599.400.000.000
	208.600.000.000	1.599.400.000.000
<b>ix) Trả tiền vay</b>		
Công ty TNHH Nova Rivergate	262.548.000.000	103.583.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	167.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	140.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	134.871.054.795	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	104.987.842.770	145.466.157.230
Công ty TNHH Nova Sasco	78.000.000.000	186.700.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	55.000.000.000	-
Công ty TNHH Nova Sagel	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Richstar	-	400.000.000.000
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 Địa ốc Nova Phù Sa	-	200.000.000
	954.506.897.565	1.198.949.157.230
	954.506.897.565	1.198.949.157.230

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

	<b>Năm tài chính kết thúc ngày</b>	
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>x) Lãi cho vay</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	29.373.745.228	53.940.412.501
Công ty TNHH Nova Sasco	7.215.661.111	48.748.826.390
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	6.666.497.267	23.186.732.605
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	3.409.254.775	4.553.310.664
Công ty TNHH Nova Nam Á	2.535.803.561	37.957.074.566
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	1.350.904.686	9.444.361.222
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	-	12.473.602.129
Công ty TNHH Nova An Phú	-	11.742.319.455
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	955.295.194
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	684.302.012
	<u>50.551.866.628</u>	<u>203.686.236.738</u>
<b>xi) Lãi đi vay</b>		
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	49.363.843.302	26.429.484.020
Công ty TNHH Nova Rivergate	35.467.552.975	37.956.997.482
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	11.220.360.924	13.219.130.411
Công ty Cổ phần Nova Festival	9.835.395.594	6.374.748.972
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	7.391.095.893	2.573.698.630
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	5.032.465.753	-
Công ty TNHH Nova Sasco	512.876.712	9.703.403.197
Công ty TNHH Nova Sagel	41.666.667	608.333.334
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	-	7.016.608.335
Công ty Cổ phần Nova Richstar	-	10.060.273.973
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	-	365.863.426
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	-	185.569.447
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	-	156.260.274
	<u>118.865.257.820</u>	<u>114.650.371.501</u>
<b>xii) Doanh thu chưa thực hiện</b>		
Công ty TNHH Nova Property Management	-	67.156.363.636
<b>xiii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>		
Lương và các quyền lợi gộp khác	23.726.625.300	35.024.121.743

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

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>i) Phải thu khách hàng (Thuyết minh 5)</b>		
Công ty Cổ phần Diamond Properties	40.024.130.644	40.024.130.644
<b>ii) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)</b>		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	7.520.000.000	43.420.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	-	130.240.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	-	50.511.600.222
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	-	8.500.000.000
	<u>7.520.000.000</u>	<u>232.671.600.222</u>
<b>iii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))</b>		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	50.725.000.000	11.541.315.321
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	38.324.741.374	39.827.672.410
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	26.740.105.439	23.907.772.634
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	14.880.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	-	570.584.867.912
Công ty TNHH Nova Sasco	-	344.623.883.334
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	76.890.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	-	27.189.285.260
	<u>115.804.726.813</u>	<u>1.094.564.796.871</u>
<b>iv) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	5.682.317.455	1.398.776.000
Công ty TNHH Nova Nam Á	-	176.916.527.546
	<u>5.682.317.455</u>	<u>178.315.303.546</u>



**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)**

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

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16)</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	489.425.295	-
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	58.197.999	-
	<u>547.623.294</u>	<u>-</u>
<b>vi) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 19)</b>		
Công ty TNHH Nova Rivergate	79.938.769.976	63.445.174.918
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	64.202.860.046	18.467.961.949
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	30.242.187.224	20.452.730.411
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	10.028.082.194	2.636.986.301
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	5.032.465.753	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	3.541.523.703
Công ty TNHH Nova Sagel	-	1.172.777.780
Công ty TNHH Nova Sasco	-	256.438.356
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	-	124.900.350
	<u>189.444.365.193</u>	<u>110.098.493.768</u>
<b>vii) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 22(a))</b>		
Công ty TNHH Nova Rivergate	393.816.832.600	656.364.832.600
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	355.628.945.205	490.500.000.000
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	187.600.000.000	327.600.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	85.000.000.000	140.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	41.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	104.987.842.770
Công ty TNHH Nova Sasco	-	78.000.000.000
Công ty TNHH Nova Sagel	-	12.000.000.000
	<u>1.063.545.777.805</u>	<u>1.809.452.675.370</u>
<b>viii) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Nova Property Management	<u>1.369.094.617</u>	<u>1.369.094.618</u>

**38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)****(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)**

	<b>31.12.2018</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>
<b>ix) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</b>		
Công ty TNHH Nova Property Management	64.377.614.795	65.749.720.031
<b>x) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 21(a))</b>		
Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức	-	695.750.000.000
<b>xi) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 21(b))</b>		
Công ty Cổ phần Nova Richstar	-	244.000.000.000

**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:

	<b>31.12.2018</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>
Dưới 1 năm	30.849.306.236	50.293.359.874
Từ 1 đến 5 năm	51.114.516.144	18.556.118.260
Trên 5 năm	268.351.209.756	-
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	350.315.032.136	68.849.478.134

**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:

	<b>31.12.2018</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>
Chi phí xây dựng dự án	120.334.805.289	199.089.741.792

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


**Mẫu số B 09 – DN**

**41 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

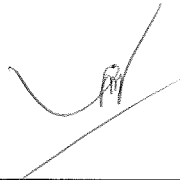
**Đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vạn Phát ("Vạn Phát"):**

Theo Nghị quyết số 11/2019-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12 tháng 3 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vạn Phát ("Vạn Phát") với số tiền là 85.833.000.000 đồng, chiếm 49% vốn điều lệ tại Vạn Phát. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính riêng này, việc góp vốn đã được thực hiện.

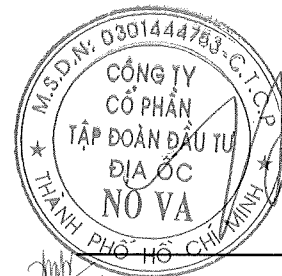
Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 25 tháng 03 năm 2019.



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc