

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO KỲ BÁO CÁO QUÝ III NĂM 2018**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO KỲ BÁO CÁO QUÝ III NĂM 2018**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 – DN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 – DN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 – DN)	10

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

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

**Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp** Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 45 ngày 31 tháng 5 năm 2018.

**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 26/04/2018)
Ông Phan Thành Huy	Thành viên (cho đến ngày 30/01/2018)

**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

**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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30/09/2018 VND	31/12/2017 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.616.314.793.792</b>	<b>7.336.717.166.620</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>1.148.295.141.037</b>	<b>1.455.689.692.352</b>
111	Tiền		160.261.183.794	290.577.542.976
112	Các khoản tương đương tiền		988.033.957.243	1.165.112.149.376
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>2.664.312.845</b>	<b>430.671.476.752</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	2.664.312.845	430.671.476.752
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.660.680.936.942</b>	<b>2.341.407.152.135</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	129.351.454.225	109.056.528.946
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	424.722.943.830	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)	1.099.086.538.887	1.613.995.507.812
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.558.762.250.197</b>	<b>2.835.253.744.542</b>
141	Hàng tồn kho		2.558.762.250.197	2.835.253.744.542
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>245.912.152.771</b>	<b>273.695.100.839</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	39.537.070.565	33.811.409.608
152	Thuế GTGT được khấu trừ	18(a)	142.993.411.393	176.502.020.418
153	Thuế và các khoản khác phải thu Ngân sách Nhà nước	18(a)	63.381.670.813	63.381.670.813

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 59 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.


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


Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30/09/2018 VND	31/12/2017 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>28.126.766.380.474</b>	<b>19.658.383.070.708</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>25.072.561.839</b>	<b>193.670.726.330</b>
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	25.072.561.839	193.670.726.330
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>125.442.745.318</b>	<b>134.599.843.385</b>
<b>221</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>		<b>79.184.741.876</b>	<b>89.870.796.906</b>
222	Nguyên giá	12(a)	125.028.665.805	124.401.270.278
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(45.843.923.929)	(34.530.473.372)
<b>227</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>		<b>46.258.003.442</b>	<b>44.729.046.479</b>
228	Nguyên giá	12(b)	54.921.226.870	50.149.950.044
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(8.663.223.428)	(5.420.903.565)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>		<b>1.755.402.633.461</b>	<b>1.314.479.799.383</b>
231	Nguyên giá	13	1.781.678.928.754	1.331.862.308.547
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(26.276.295.293)	(17.382.509.164)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>285.222.782.878</b>	<b>292.558.067.073</b>
241	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	14	181.962.136.884	224.136.375.352
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	103.260.645.994	68.421.691.721
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>25.870.160.797.977</b>	<b>17.648.684.947.467</b>
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	25.784.968.737.977	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>65.464.859.001</b>	<b>74.389.687.070</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	64.488.985.429	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>33.743.081.174.266</b>	<b>26.995.100.237.328</b>

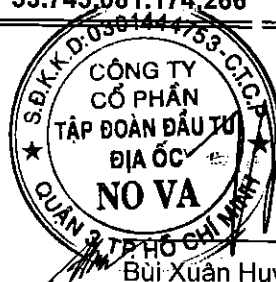
Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 59 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30/09/2018 VND	31/12/2017 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>18.810.594.498.294</b>	<b>15.815.002.083.930</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>9.672.350.338.785</b>	<b>6.482.181.340.468</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	16	81.504.268.722	109.079.438.699
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	412.022.875.797	541.931.205.610
313	Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	18(b)	8.195.486.180	15.397.184.292
314	Phải trả người lao động		126.558.066.554	114.616.082.625
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	19	937.901.984.644	570.338.370.866
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	1.401.283.118	1.505.790.703
319	Phải trả ngắn hạn khác	21(a)	216.295.855.485	822.614.019.388
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22(a)	7.882.921.652.990	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>9.138.244.159.509</b>	<b>9.332.820.743.462</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	64.720.641.104	65.749.720.031
337	Phải trả dài hạn khác	21(b)	1.304.140.390	244.556.717.870
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22(b)	9.072.219.378.015	9.022.514.305.561
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>14.932.486.675.972</b>	<b>11.180.098.153.398</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>14.932.486.675.972</b>	<b>11.180.098.153.398</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24,25	9.142.859.280.000	6.496.587.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.074.559.280.000	6.428.287.880.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		68.300.000.000	68.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	25	3.977.384.241.026	3.206.830.905.400
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25	1.812.243.154.946	1.476.679.367.998
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.476.679.367.998	1.054.789.149.570
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ/năm nay		335.563.786.948	421.890.218.428
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>33.743.081.174.266</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 30 tháng 10 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 59 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý III/2018 VND	Quý III/2017 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
					30/09/2018 VND	30/09/2017 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28	347.516.486.592	809.434.715.067	1.031.520.276.580	2.553.823.498.136
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	(135.549.356)	-	(4.280.589.337)
10	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>347.516.486.592</b>	<b>809.299.165.711</b>	<b>1.031.520.276.580</b>	<b>2.549.542.908.799</b>
11	Giá vốn hàng bán	29	(277.632.015.758)	(777.018.182.880)	(878.924.997.495)	(2.418.469.986.595)
20	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>69.884.470.834</b>	<b>32.280.982.831</b>	<b>152.595.279.085</b>	<b>131.072.922.204</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	30	654.162.296.950	454.604.149.596	1.927.935.224.345	1.058.982.975.067
22	Chi phí tài chính	31	(585.957.358.127)	(296.415.497.593)	(1.576.476.463.496)	(776.380.186.062)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(434.642.652.526)	(283.324.289.398)	(1.259.392.504.156)	(724.919.412.995)
25	Chi phí bán hàng	32	(13.378.630.045)	(5.367.540.214)	(58.165.981.142)	(44.125.135.520)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	(23.503.813.264)	(21.251.807.939)	(104.103.445.718)	(63.254.364.219)
30	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>101.206.966.348</b>	<b>163.850.286.681</b>	<b>341.784.613.074</b>	<b>306.296.211.470</b>
31	Thu nhập khác		468.111.455	3.517.264.787	1.493.506.421	7.919.077.430
32	Chi phí khác		(947.114.148)	(99.245.015)	(7.714.332.547)	(9.153.550.930)
40	<b>Lợi nhuận/(lỗ) khác</b>	34	<b>(479.002.693)</b>	<b>3.418.019.772</b>	<b>(6.220.826.126)</b>	<b>(1.234.473.500)</b>
50	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>100.727.963.655</b>	<b>167.268.306.453</b>	<b>335.563.786.948</b>	<b>305.061.737.970</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 59 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

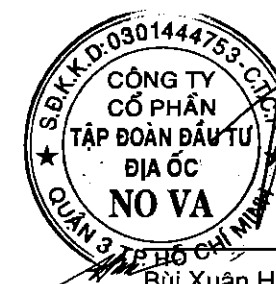
Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý III/2018 VND	Quý III/2017 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
					30/09/2018 VND	30/09/2017 VND
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	35	-	-	-	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	23, 35	-	-	-	-
<b>60</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>		<b>100.727.963.655</b>	<b>167.268.306.453</b>	<b>335.563.786.948</b>	<b>305.061.737.970</b>



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 10 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 59 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.



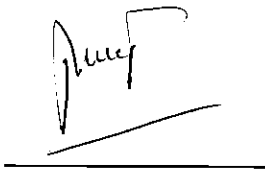
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			30/09/2018 VND	30/09/2017 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		<b>335.563.786.948</b>	<b>305.061.737.970</b>
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		24.754.536.810	18.366.047.516
- Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		177.237.786.942	(1.465.819.327)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(1.888.160.079.626)	(1.055.404.190.120)
- Chi phí Lãi vay và Chi phí phát hành trái phiếu	06		1.309.635.643.996	752.407.886.198
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		<b>(40.968.324.930)</b>	<b>18.965.662.237</b>
- Giảm các khoản phải thu	09		1.148.703.959.005	2.729.085.621.778
- Tăng hàng tồn kho	10		(124.956.306.145)	(35.452.941.915)
- Giảm các khoản phải trả	11		(371.604.133.620)	(1.821.273.925.474)
- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12		(11.395.414.137)	87.971.733.883
- Tiền lãi vay đã trả	14		(915.595.281.086)	(536.439.598.013)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(1.167.942.963)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		<b>(315.815.500.913)</b>	<b>441.688.609.533</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(36.639.170.638)	(955.399.320.016)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		294.513.788	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.664.312.845)	(560.597.452.640)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		653.158.764.129	1.045.033.773.232
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(9.299.072.150.510)	(6.054.898.390.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		381.846.300.000	655.996.498.895
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.399.507.308.165	732.859.449.134
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		<b>(6.903.568.747.911)</b>	<b>(5.137.005.441.395)</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 59 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			30/09/2018 VND	30/09/2017 VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		3.502.042.120.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		9.195.654.965.029	11.316.825.954.629
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(5.786.509.262.415)	(7.500.914.031.071)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(17.100.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>6.911.187.822.614</b>	<b>3.798.811.923.558</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(308.196.426.210)</b>	<b>(896.504.908.304)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>1.455.689.692.352</b>	<b>2.153.027.696.086</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		801.874.895	819.327
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>1.148.295.141.037</b>	<b>1.256.523.607.109</b>

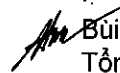



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



  
Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 10 năm 2018 

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO KỲ BÁO CÁO QUÝ III 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 45 ngày 31 tháng 05 năm 2018. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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; Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

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.

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018, Công ty có 33 công ty con trực tiếp và 03 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 16 công ty con gián tiếp và 03 công ty liên kết gián tiếp như sau:

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ kiểm soát (%)	Vốn điều lệ VNĐ
<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 TNHH Bất động sản Nova Riverside	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.115.144.468.745
5	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.065.000.000.000
6	Công ty TNHH BĐS Phúc Bình	Kinh doanh bất động sản	97,95	974.600.000.000
7	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đĩnh Phát	Kinh doanh bất động sản	99,92	954.650.000.000
8	Công ty Cổ Phần Nova Richstar	Kinh doanh bất động sản	99,99	724.000.000.000
9	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Kinh doanh bất động sản	100,00	588.560.000.000
10	Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,98	510.000.000.000
11	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	Kinh doanh bất động sản	99,97	327.426.000.000
12	Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu Tư Bất động sản Phú Trí	Kinh doanh bất động sản	99,98	300.000.000.000
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia	Kinh doanh bất động sản	99,83	240.087.000.000
14	Công ty TNHH Mega Tie	Kinh doanh bất động sản	99,99	191.400.000.000

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

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ kiểm soát (%)	Vốn điều lệ VNĐ
<b>Công ty con gián tiếp (tiếp theo):</b>				
15	Công ty Cổ Phần Cao ốc Phương Đông	Kinh doanh bất động sản	99,89	166.000.000.000
16	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 Thanh 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	49,50	2.020.000.000.000
3	Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Thái Bình	Kinh doanh bất động sản	44,00	750.000.000.000

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018, Công ty có 1.289 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 các luồng lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước 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 ("Tập đoàn"). Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 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.

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

### 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.

### 2.6 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, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

### 2.7 Đầu tư

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.7 Đầu tư (tiếp theo)****(b) 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.

**(c) 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.

**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 và hao mòn*

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	4 – 8 năm
Thiết bị quản lý	3 – 8 năm
Bản quyền, phần mềm	3 – 7 năm

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

*Thanh lý*

Lãi và 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.

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

### 2.9 Thuê tài sản

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

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

### 2.10 Bất động sản đầu tư

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

#### *Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 – 50 năm

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

#### *Thanh lý*

Lãi và 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.

### 2.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và chủ yếu là chi phí 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

## 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 khi phát sinh.

### 2.14 Vay

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính 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 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 này.

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

### 2.18 Doanh thu chưa thực hiện

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



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

### 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. Vốn góp của chủ sở hữu được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

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

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do 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 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 nhà đầu tư/ cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

### 2.22 Ghi nhận doanh thu

#### (a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 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;

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

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

#### (a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (tiếp theo)

- 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 dịch vụ

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

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

#### (c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

#### (d) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

### 2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

### 2.24 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

### 2.25 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các chi phí lãi vay, chi phí đi vay vốn và phát hành trái phiếu, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và chiết khấu thanh toán.

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

### 2.26 Chi phí bán hàng

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

### 2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

### 2.29 Chia cổ tức

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong các 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 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****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 của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính 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>30/09/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	123.182.361	259.981.745
Tiền gửi ngân hàng	160.138.001.433	290.317.561.231
Các khoản tương đương tiền (*)	988.033.957.243	1.165.112.149.376
	<b><u>1.148.295.141.037</u></b>	<b><u>1.455.689.692.352</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,1%/năm đến 5,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp là: 582.679 triệu đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 372.692 triệu đồng Việt Nam); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là: 36.769 triệu đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 551.331 triệu đồng Việt Nam)

## 4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	30/09/2018			31/12/2017		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	2.664.312.845	-	2.664.312.845	430.671.476.752	-	430.671.476.752

Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn là khoản tiền gửi có thời hạn đáo hạn 95 ngày bằng đồng Việt Nam và hưởng lãi suất 5%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, lãi suất từ 5,0%/năm đến 6,5%/năm)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018, tiền gửi có kỳ hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 2.664 triệu đồng Việt Nam (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 4.171 triệu đồng Việt Nam).

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

**(b) Đầu tư tài chính dài hạn**

*(i) Đầu tư vào công ty con*

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	30/09/2018			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	99,98	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	96,33	5.020.965.000.000	(*)	-	95,97	3.773.925.000.000	(*)	-
3	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	(*)	-
4	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	(*)	-
5	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	(*)	-
6	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	100,00	1.102.996.000.000	(*)	-	100,00	1.102.996.000.000	(*)	-
7	Công ty Cổ phần Nova Nippon	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.078.775.700.000	(*)	-	99,98	19.996.000.000	(*)	-
8	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City	Kinh doanh bất động sản	49,00	955.500.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
9	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	Kinh doanh bất động sản	59,73	941.511.225.000	(*)	-	59,73	941.511.225.000	(*)	-

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

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

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	30/09/2018				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
10	Công ty TNHH Nova Rivergate	Kinh doanh bất động sản	99,77	936.201.410.000	(*)	-	99,77	936.201.410.000	(*)	-
11	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	99,72	812.332.400.000	(*)	-	51,00	383.688.700.000	(*)	-
12	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	(*)	-
13	Công ty TNHH Bất Động Sản Bách Hợp	Kinh doanh bất động sản	100,00	537.978.700.000	(*)	-	99,99	212.978.700.000	(*)	-
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 Cổ phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	366.707.530.000	(*)	-	99,90	366.707.530.000	(*)	-
17	Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	92,71	349.918.018.977	(*)	-	83,16	293.913.568.467	(*)	-
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 Bất Động Sản Tường Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	325.665.604.000	(*)	-	99,99	325.665.604.000	(*)	-

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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	30/09/2018			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
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	82,66	267.910.000.000	(*)	-	73,99	267.910.000.000	(*)	-
23	Công ty TNHH Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	100,00	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 Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	100,00	199.990.000.000	(*)	-	99,99	199.990.000.000	(*)	-
26	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	99,89	189.981.000.000	(*)	-	99,89	189.981.000.000	(*)	-
27	Công ty Cổ phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	94,02	173.000.000.000	(*)	-	94,02	173.000.000.000	(*)	-
28	Công ty TNHH Nova Property Management	Kinh doanh bất động sản	99,99	138.986.100.000	(*)	-	98,48	138.986.100.000	(*)	-
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 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	(*)	-
31	Công ty TNHH Mtv Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100,00	20.000.000.000	(*)	-	-	20.000.000.000	(*)	-
32	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	(*)	-
33	Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Kỹ Nguyên	Kinh doanh bất động sản	51,00	510.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
				<b>25.784.968.737.977</b>				<b>16.617.792.887.467</b>		

(\*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý 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.



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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	30/09/2018				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 Bến Thành	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	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 bất động sản	33,31	14.792.060.000	(*)	-	33,31	14.792.060.000	(*)	-
4	Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi	Kinh doanh bất động sản	49,90	9.800.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
3	Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City	Kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	49,00	955.500.000.000	(*)	-
				<b>85.192.060.000</b>				<b>1.030.892.060.000</b>		

(\*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý 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**

	<b>30/09/2018</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2017</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba	89.076.543.933	69.032.398.302
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	40.274.910.292	40.024.130.644
	<b>129.351.454.225</b>	<b>109.056.528.946</b>

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 và 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.

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

	<b>30/09/2018</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2017</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba:		
Công Ty Cổ phần Dịch Vụ Tổng Hợp Sài Gòn	323.024.476.227	320.189.629.546
Bên thứ ba khác	101.698.467.603	65.493.885.609
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	-	-
	<b>424.722.943.830</b>	<b>385.683.515.155</b>

**7 PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN**

	<b>Tại ngày</b> <b>01/01/2018</b> <b>VND</b>	<b>Chi cho vay</b> <b>VND</b>	<b>Thu hồi nợ gốc vay</b> <b>VND</b>	<b>Tại ngày</b> <b>30/09/2018</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba	-	-	-	-
Bên liên quan (Thuyết minh)	232.671.600.222	-	(225.151.600.222)	7.520.000.000
	<b>232.671.600.222</b>	<b>-</b>	<b>(225.151.600.222)</b>	<b>7.520.000.000</b>

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018, phải thu cho vay ngắn hạn thể hiện các khoản cho vay cho các bên liên quan, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất 11,2%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2017: từ 9,0%/năm đến 10,9%/năm). Thời gian đáo hạn của khoản vay này đến tháng 01 năm 2019.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 và 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

## (a) Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2018		31/12/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	628.842.669.088	-	76.890.000.000	-
- Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	317.735.776.709	-	406.589.287.268	-
- Đặt cọc mua cổ phần	49.000.000.000	-	49.000.000.000	-
- Đặt cọc, ký quỹ	25.338.241.862	-	25.272.708.234	-
- Lãi dự thu	19.815.631.340	-	158.404.717.510	-
- Tạm ứng	1.397.778.907	-	309.624.769	-
- Phát triển, hợp tác đầu tư dự án	-	-	836.285.567.556	-
- Khác	56.956.440.981	-	61.243.602.475	-
	<b>1.099.086.538.887</b>		<b>1.613.995.507.812</b>	

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

	30/09/2018		31/12/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	400.162.746.808	-	519.430.710.941	-
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	698.923.792.079	-	1.094.564.796.871	-
	<b>1.099.086.538.887</b>		<b>1.613.995.507.812</b>	

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

Đối tượng	Bản chất	30/09/2018	31/12/2017
Công Ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Bất động sản SSR	Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	260.733.831.709	349.587.342.268

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

## (b) Phải thu dài hạn khác

	30/09/2018		31/12/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án	-	-	176.916.527.546	-
Phải thu khác (*)	25.072.561.839	-	16.754.198.784	-
	<b>25.072.561.839</b>		<b>193.670.726.330</b>	

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

	30/09/2018		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 39(b))	5.667.539.055	-	178.315.303.546	-
	<b>25.072.561.839</b>		<b>193.670.726.330</b>	

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

Đối tượng	Bản chất	30/09/2018		31/12/2017	
Công ty TNHH MTV Du lịch Thanh niên Việt Nam	Hợp tác đầu tư	16.500.000.000	-	11.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Văn hóa Ngôi nhà Xanh	Đặt cọc	2.329.690.000	-	2.329.690.000	-
		<b>18.829.690.000</b>		<b>13.829.690.000</b>	

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 và 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**

	30/09/2018 VND	31/12/2017 VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.385.258.589.834	2.595.244.119.683
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	20.468.361.536	52.201.030.543
Hàng hóa bất động sản	149.282.746.426	182.564.853.964
Hàng hóa khác	3.752.552.401	5.243.740.352
	<b>2.558.762.250.197</b>	<b>2.835.253.744.542</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
	<b>2.558.762.250.197</b>	<b>2.835.253.744.542</b>

- (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 30 tháng 09 năm 2018, các dự án trong giai đoạn triển khai hoàn thành và sẽ bàn giao trong năm 2018 và các năm tiếp theo
- (ii) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Tropic Garden 1, tọa lạc tại số 49 Đường 66, Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ là 0 Đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 22.093 triệu Đồng Việt Nam).

**11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/09/2018 VND	31/12/2017 VND
<b>(a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	10.908.127.117	11.055.396.704
Công cụ dụng cụ và chi phí chờ phân bổ	11.840.760.207	2.890.978.297
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	16.788.183.241	19.865.034.607
	<b>39.537.070.565</b>	<b>33.811.409.608</b>

## 11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

## (b) Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2018 VND	31/12/2017 VND
Chi phí phân bổ trái phiếu chiết khấu	-	10.189.090.507
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	8.679.920.906	6.006.651.430
Công cụ, dụng cụ	1.556.533.000	6.695.901.714
Chi phí trả trước dài hạn khác	54.252.531.523	50.522.169.847
	<b>64.488.985.429</b>	<b>73.413.813.498</b>

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	30/09/2018 VND	31/12/2017 VND
Số dư đầu kỳ/năm	73.413.813.498	158.664.158.238
Chuyển từ chi phí XD/CB dở dang (Thuyết minh 15)	-	27.130.420.628
Tăng	31.252.018.089	19.062.578.804
Phân bổ trong kỳ/năm	(40.176.846.158)	(131.443.344.172)
Số dư cuối kỳ/năm	<b>64.488.985.429</b>	<b>73.413.813.498</b>

## 12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

## (a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01 tháng 01 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 kỳ	-	-	-	1.370.070.206	-	1.370.070.206
Thanh lý, nhượng bán	-	(257.740.000)	(445.842.500)	(39.092.179)	-	(742.674.679)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018	<b>41.875.974.538</b>	<b>5.177.986.639</b>	<b>50.292.765.336</b>	<b>27.582.939.292</b>	<b>99.000.000</b>	<b>125.028.665.805</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 01 tháng 01 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 kỳ	(1.093.571.919)	(691.772.450)	(6.007.059.694)	(4.119.509.494)	-	(11.911.913.557)
Thanh lý, nhượng bán	-	113.528.321	445.842.500	39.092.179	-	598.463.000
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018	<b>(8.339.302.346)</b>	<b>(3.815.623.615)</b>	<b>(21.899.718.831)</b>	<b>(11.690.279.137)</b>	<b>(99.000.000)</b>	<b>(45.843.923.929)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	34.630.244.111	2.198.347.153	34.400.106.199	18.642.099.443	-	89.870.796.906
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018	<b>33.536.672.192</b>	<b>1.362.363.024</b>	<b>28.393.046.505</b>	<b>15.892.660.155</b>	-	<b>79.184.741.876</b>

Nguyên giá của tài sản cố định (“TSCĐ”) hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 có giá trị là 11.485 triệu Đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 10.075 triệu Đồng Việt Nam).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 và 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	Bản quyền, Phần mềm VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	34.880.498.260	15.269.451.784	<b>50.149.950.044</b>
Mua trong kỳ	-	1.783.664.950	<b>1.783.664.950</b>
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	2.987.611.876	<b>2.987.611.876</b>
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018	<b>34.880.498.260</b>	<b>20.040.728.610</b>	<b>54.921.226.870</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	-	(5.420.903.565)	<b>(5.420.903.565)</b>
Khấu hao trong kỳ	-	(3.242.319.863)	<b>(3.242.319.863)</b>
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018	-	<b>(8.663.223.428)</b>	<b>(8.663.223.428)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	34.880.498.260	9.848.548.219	<b>44.729.046.479</b>
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018	<b>34.880.498.260</b>	<b>11.377.505.182</b>	<b>46.258.003.442</b>

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 có giá trị là 2.754 triệu Đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 0 Đồng Việt Nam).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không thể chấp TSCĐ vô hình cho các khoản vay ngân hàng.



**13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	1.013.743.429.102	318.118.879.445	1.331.862.308.547
Chuyển từ hàng tồn kho (*)	-	458.216.620.207	458.216.620.207
Thanh lý, nhượng bán	(7.693.482.739)	(706.517.261)	(8.400.000.000)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018	<b>1.006.049.946.363</b>	<b>775.628.982.391</b>	<b>1.781.678.928.754</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	-	(17.382.509.164)	(17.382.509.164)
Khấu hao trong kỳ	-	(9.600.303.390)	(9.600.303.390)
Thanh lý, nhượng bán	-	706.517.261	706.517.261
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018	-	<b>(26.276.295.293)</b>	<b>(26.276.295.293)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	<b>1.013.743.429.102</b>	<b>300.736.370.281</b>	<b>1.314.479.799.383</b>
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018	<b>1.006.049.946.363</b>	<b>749.352.687.098</b>	<b>1.755.402.633.461</b>

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

Tại ngày 30 tháng 09 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 DỜ 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 tọa lạc tại 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 DỜ DANG**

	30/09/2018 VND	31/12/2017 VND
Phí sửa chữa văn phòng	25.072.433.067	20.731.302.400
Thi công nhà mẫu	17.524.910.657	17.524.910.657
Chi phí phần mềm	59.019.896.950	28.522.073.344
Khác	1.643.405.320	1.643.405.320
	<b>103.260.645.994</b>	<b>68.421.691.721</b>

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

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

	<b>30/09/2018</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2017</b> <b>VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	68.421.691.721	46.403.746.338
Mua sắm	33.485.435.482	74.097.998.889
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(2.456.940.802)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(2.987.611.876)	(3.057.100.000)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 11b)	-	(27.130.420.628)
Chuyển sang giá vốn hàng bán	-	(10.413.204.264)
Tăng/(Giảm) khác	4.341.130.667	(9.022.387.812)
	<b>103.260.645.994</b>	<b>68.421.691.721</b>

**16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>30/09/2018</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2017</b> <b>VND</b>
<b>Bên thứ ba:</b>		
- SAP Asia Pte.Ltd	15.045.325.770	-
- Chi nhánh Cần Thơ - Công ty TNHH Đầu tư 0709	10.972.556.931	-
- Khác	55.486.386.021	109.079.438.699
<b>Bên liên quan (thuyết minh 39(b)):</b>	-	-
	<b>81.504.268.722</b>	<b>109.079.438.699</b>

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không có khoản nợ quá hạn nào chưa 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 doanh thu khi Công ty hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng.

## 18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

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

	Tại ngày 01/01/2018 VND	Phải nộp trong kỳ VND	Cán trừ trong kỳ VND	Đã nộp trong kỳ VND	Tại ngày 30/09/2018 VND
<b>(a) Phải nộp</b>					
Thuế thu nhập cá nhân	12.088.580.884	61.172.352.145	-	(68.268.693.638)	4.992.239.391
Thuế giá trị gia tăng	-	82.944.271.686	(82.494.243.227)	(450.028.459)	-
Thuế khác	3.308.603.408	70.730.720.551	-	(70.836.077.170)	3.203.246.789
	<b>15.397.184.292</b>	<b>214.847.344.382</b>	<b>(82.494.243.227)</b>	<b>(139.554.799.267)</b>	<b>8.195.486.180</b>
<b>(b) Phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	(176.502.020.418)	(48.985.634.202)	82.494.243.227	-	(142.993.411.393)
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	(1.044.485.377)	-	-	-	(1.044.485.377)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(5.720.681.928)	-	1.699.633.170	-	(4.021.048.758)
Thuế TNDN theo KQHĐKD (nộp thừa)	(56.616.503.508)	-	(1.699.633.170)	-	(58.316.136.678)
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	-	-	-	-
	<b>(239.883.691.231)</b>	<b>(48.985.634.202)</b>	<b>82.494.243.227</b>	<b>-</b>	<b>(206.375.082.206)</b>

**19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>30/09/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay trích trước	780.079.526.511	439.993.820.358
Chi phí xây dựng	127.835.716.290	54.200.516.870
Chi phí trích trước khác	29.986.741.843	76.144.033.638
	<b>937.901.984.644</b>	<b>570.338.370.866</b>

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

	<b>30/09/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bên thứ ba		
<i>Gw Supernova Pte.Ltd</i>	205.630.998.828	103.299.274.452
<i>Credit Suisse Ag, Singapore Branch</i>	189.498.216.588	15.234.230.310
<i>Khác</i>	344.800.644.449	341.706.372.336
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	197.972.124.779	110.098.493.768
	<b>937.901.984.644</b>	<b>570.338.370.866</b>

**20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Tại ngày 30 tháng 09 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>30/09/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Quỹ bảo trì phải trả (i)	68.374.713.211	81.935.205.651
Nhận ký quỹ, đặt cọc (ii)	125.021.478.355	9.032.478.355
Cổ tức phải trả	7.665.000.000	7.665.000.000
Phải trả, phải nộp khác	15.234.663.919	723.981.335.382
	<b>216.295.855.485</b>	<b>822.614.019.388</b>

(i) 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.

(ii) 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, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**21 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

**(a) Phải trả ngắn hạn khác (tiếp theo)**

	<b>30/09/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bên thứ ba	216.295.855.485	126.864.019.388
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	-	695.750.000.000
	<b>216.295.855.485</b>	<b>822.614.019.388</b>

**(b) Phải trả dài hạn khác**

	<b>30/09/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phát triển hợp tác đầu tư dự án	-	244.000.000.000
Khác	1.304.140.390	556.717.870
	<b>1.304.140.390</b>	<b>244.556.717.870</b>

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

	<b>30/09/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bên thứ ba	1.304.140.390	556.717.870
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	-	244.000.000.000
	<b>1.304.140.390</b>	<b>244.556.717.870</b>

22 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 01/01/2018 VND	Nhận tiền vay/ Tăng CP PHTP VND	Trả nợ vay/ Giảm CP PHTP VND	Đánh giá chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 30/09/2018 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngân hàng (*)	591.697.707.620	677.542.014.763	(1.028.338.207.620)	12.238.000.000	476.308.000.000	729.447.514.763
- Vay bên liên quan (****) (thuyết minh 39(b))	1.809.452.675.370	208.600.000.000	(482.971.054.795)	-	-	1.535.081.620.575
- Vay bên thứ ba (**)	-	2.093.400.000.000	(1.845.200.000.000)	4.706.250.000	426.356.250.000	679.262.500.000
- Trái phiếu (***)	1.900.000.000.000	800.000.000.000	(2.380.000.000.000)	-	4.645.000.000.000	4.965.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu (***)	-	(18.811.363.636)	32.606.190.132	-	(39.664.808.844)	(25.869.982.348)
	<b>4.301.150.382.990</b>	<b>3.760.730.651.127</b>	<b>(5.703.903.072.283)</b>	<b>16.944.250.000</b>	<b>5.507.999.441.156</b>	<b>7.882.921.652.990</b>
<b>(b) Vay dài hạn</b>						
- Vay ngân hàng (*)	663.399.500.000	385.000.000.000	(50.000.000.000)	5.524.500.000	(476.308.000.000)	527.616.000.000
- Vay bên liên quan	-	-	-	-	-	-
- Vay bên thứ ba (**)	2.841.875.000.000	1.137.250.000.000	-	58.418.750.000	(426.356.250.000)	3.611.187.500.000
- Trái phiếu (***)	5.566.000.000.000	4.048.000.000.000	-	91.200.000.000	(4.645.000.000.000)	5.060.200.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu (***)	(48.760.194.439)	(135.325.686.098)	17.636.949.708	-	39.664.808.844	(126.784.121.985)
	<b>9.022.514.305.561</b>	<b>5.434.924.313.902</b>	<b>(32.363.050.292)</b>	<b>155.143.250.000</b>	<b>(5.507.999.441.156)</b>	<b>9.072.219.378.015</b>

**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

	<b>30/09/2018</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2017</b> <b>VND</b>
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (i)	226.342.014.763	73.542.207.620
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade Filiale Deutschland (ii)	227.857.500.000	34.102.500.000
Maybank International Labuan Branch (ii)	136.714.500.000	20.461.500.000
The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (ii)	45.571.500.000	6.820.500.000
Chailease International Financial Services Co., Ltd (ii)	30.381.000.000	4.547.000.000
Ngân hàng Malayan Banking Behard - Chi nhánh Hồ Chí Minh (ii)	14.456.000.000	2.224.000.000
Ngân Hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (iii)	48.125.000.000	-
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
	<b>729.447.514.763</b>	<b>591.697.707.620</b>
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
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 (ii)	105.165.000.000	306.922.500.000
Maybank International Labuan Branch (ii)	63.099.000.000	184.153.500.000
The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (ii)	21.033.000.000	61.384.500.000
Chailease International Financial Services Co., Ltd (ii)	14.022.000.000	40.923.000.000
Ngân hàng Malayan Banking Behard - Chi nhánh Hồ Chí Minh (ii)	6.672.000.000	20.016.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn	-	50.000.000.000
	<b>527.616.000.000</b>	<b>663.399.500.000</b>

**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(i) 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 30 tháng 09 năm 2018, Công ty có dư nợ là 226.342.014.763 đồng với lãi suất là 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.

(ii) Đây là khoản vay hợp vốn giữa Ngân hàng Malayan Banking Berhad (Maybank) - 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 Maybank - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh là đại lý và đại diện nhận và xử lý bảo đảm. Trong năm 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 Maybank - 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 Maybank - Chi nhánh TP. 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.

(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 kể từ ngày giải ngân và 10,5%/năm trong hai (2) tháng tiếp theo, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (03) tháng một (01) lần, được tính bằng lãi suất tiết kiệm 13 tháng (trả lãi cuối kỳ) cộng (+) biên độ 3,69% và không thấp hơn lãi suất cho vay hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh (cùng loại hình và phương thức vay). Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty có dư nợ là 365.750.000.000 đồng với lãi suất là 9,32%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng một bất động sản tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

	30/09/2018 VND	31/12/2017 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (i)	248.200.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	286.225.500.000	-
Crane Investments Limited In Respect Of Series 211 (ii)	144.837.000.000	-
	<b>679.262.500.000</b>	<b>-</b>
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	1.621.944.500.000	750.255.000.000
Crane Investments Limited In Respect Of Series 211 (ii)	820.743.000.000	954.870.000.000
Gw Supernova Pte.Ltd. (iii)	1.168.500.000.000	1.136.750.000.000
	<b>3.611.187.500.000</b>	<b>2.841.875.000.000</b>



**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

(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. 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 (06) tháng một (01) 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 30 tháng 9 năm 2018, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ 125.000.000 đô la Mỹ.

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có giá trị là 50.000.000 đô la Mỹ với Công ty GW Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm gói vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả lãi định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải hoàn trả toàn bộ nợ gốc vay một lần vào cuối kỳ. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả nợ gốc trước hạn hoặc chuyển đổi, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên cho vay nhận được 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 30 tháng 9 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 30 tháng 9 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 21.408.936 cổ phần. Tại ngày của báo cáo tài chính này, gói vay chuyển đổi chưa được thực hiện.

**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

	30/09/2018 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 theo mệnh giá</b>		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (i)	500.000.000.000	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương - CN HCM (ii)	365.000.000.000	275.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (iii)	1.000.000.000.000	-
Ngân hàng TNHH Indovina (iii)	1.050.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (iii)	250.000.000.000	-
Công ty CP Chứng khoán MB (iv)	400.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (v)	500.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương (v)	500.000.000.000	-
Công ty CP Chứng khoán IB (x)	200.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Bảo Hiểm Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (xi)	100.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Vàng bạc Đá quý Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (xi)	100.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	125.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	-	300.000.000.000
	<b>4.965.000.000.000</b>	<b>1.900.000.000.000</b>
<b>(b) Phát hành trái phiếu dài hạn</b>		
<b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>		
Ngân hàng TMCP Công thương - CN HCM (ii)	221.000.000.000	441.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vi)	500.000.000.000	500.000.000.000
Tập đoàn Bảo Việt (vii)	200.000.000.000	200.000.000.000
The Bank of New York Mellon - chi nhánh London (ix)	3.739.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viii)	400.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương (iii)	-	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (iii)	-	1.000.000.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina (iii)	-	1.050.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (v)	-	500.000.000.000
Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương (v)	-	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	750.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	375.000.000.000
	<b>5.060.200.000.000</b>	<b>5.566.000.000.000</b>

**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

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

(ii) Đây là các khoản huy động dưới hình thức phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 736.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 8 năm 2020, chịu lãi suất là 10%/năm cho 3 tháng đầu. Các kỳ tính lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi, 3 tháng điều chỉnh một lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau tại ngày xác định lãi suất. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty đã mua lại tổng cộng 130.000.000.000 đồng phần mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 586.000.000.000 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.

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

- Gói trái phiếu có mệnh giá 500.000.000.000 Đồng đáo hạn tháng 02 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (02) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. 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 03 năm 2019 chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (02) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. 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.

(iv) 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 200.000.000.000 đồng vào tháng 2 và 200.000.000.000 đồng vào 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.

**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(v) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, gói trái phiếu có mệnh giá 1.000.000.000.000 Đồng đáo hạn tháng 08 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (02) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng (hoặc tương đương) công bố vào ngày làm việc thứ bảy (7) trước ngày đầu tiên của kỳ xác định lãi suất của bốn (4) ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Sở giao dịch, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hà Nội và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Sở giao dịch. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương.

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

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

(viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn ("MB"). Gói trái phiếu có tổng giá trị 400.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2021, chịu lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội. Khoản huy động bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông, các tài sản của Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 liên quan đến dự án Lakeview City, một phần vốn góp của Công ty tại công ty chủ đầu tư.

(ix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 27/04/2018 ("Ngày Phát Hành") 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 160.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 27/04/2023 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu lãi trái phiếu là 5,5%/năm, được trả 6 tháng/lần và lãi mua lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 74.750 đồng/cổ phần, tương ứng với tỷ lệ chuyển đổi là 60.931 cổ phần/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh theo những điều kiện được quy định cho gói trái phiếu chuyển đổi này. Số lượng cổ phần dự kiến phát hành để thực hiện chuyển đổi 800 Trái Phiếu là 48.744.800 cổ phần, và có thể thay đổi theo các sự kiện điều chỉnh Giá Chuyển Đổi Ban Đầu.

**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, 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.

(xi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Công ty TNHH MTV Vàng Bạc Đá Quý Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam phát hành, 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.

(\*\*\*\*) Đây là các khoản vay từ các công ty liên quan, đáo hạn từ tháng 10 năm 2018 đến tháng 3 năm 2019, chịu lãi suất từ 5%/năm đến 11%/năm và không có tài sản bảo đảm.

**23 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN 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:

	30/09/2018 VND	31/12/2017 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	<u>975.873.572</u>	<u>975.873.572</u>
Biến động của tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ như sau:		
	<u>Kỳ kế toán kết thúc ngày</u>	
	30/09/2018 VND	31/12/2017 VND
Số dư đầu kỳ/năm	975.873.572	975.873.572
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	-	
Số dư cuối kỳ/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 TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 là 20% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 20%).

**23 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI (TIẾP THEO)**

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

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính. 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	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
2016	Đã quyết toán	181.172.619.981		181.172.619.981
2017	Chưa quyết toán	874.780.292.894		874.780.292.894
2018	Chưa quyết toán	1.455.514.527.436		1.455.514.527.436

**24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phần**

	30/09/2018		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	907.455.928	6.830.000	642.828.788	6.830.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	907.455.928	6.830.000	642.828.788	6.830.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	907.455.928	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 01 tháng 01 năm 2017	589.369.234	6.830.000	596.199.234
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP	20.000.000		20.000.000
Phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi nợ	33.459.554	-	33.459.554
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<b>642.828.788</b>	<b>6.830.000</b>	<b>649.658.788</b>
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP	9.809.962	-	9.809.962
Phát hành cổ phiếu thưởng	202.317.178	-	202.317.178
Phát hành riêng lẻ cổ phần thường	52.500.000	-	52.500.000
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018	<b>907.455.928</b>	<b>6.830.000</b>	<b>914.285.928</b>

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

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi			
	VND	VND			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2017	5.893.692.340.000	68.300.000.000	2.174.026.445.400	1.079.554.149.570	<b>9.215.572.934.970</b>
Phát hành cổ phần phổ thông hoán đổi nợ	334.595.540.000	-	1.032.804.460.000	-	<b>1.367.400.000.000</b>
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP cho nhân viên	200.000.000.000	-	-	-	<b>200.000.000.000</b>
Chia cổ tức	-	-	-	(24.765.000.000)	<b>(24.765.000.000)</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	421.890.218.428	<b>421.890.218.428</b>
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>	<b>6.428.287.880.000</b>	<b>68.300.000.000</b>	<b>3.206.830.905.400</b>	<b>1.476.679.367.998</b>	<b>11.180.098.153.398</b>
Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP cho nhân viên (*)	98.099.620.000	-	-	-	<b>98.099.620.000</b>
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (**)	2.023.171.780.000	-	(2.023.171.780.000)	-	-
Phát hành riêng lẻ cổ phần thường (***)	525.000.000.000	-	2.793.725.115.626	-	<b>3.318.725.115.626</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	335.563.786.948	<b>335.563.786.948</b>
<b>Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018</b>	<b>9.074.559.280.000</b>	<b>68.300.000.000</b>	<b>3.977.384.241.026</b>	<b>1.812.243.154.946</b>	<b>14.932.486.675.972</b>

(\*) Theo Nghị quyết thường niên số 09/2017-NQ-HĐQT ngày 27 tháng 4 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động 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 số 004/2018-QĐ.HĐQT-NV/LG 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. Do giá phát hành bằng với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần nên toàn bộ giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu.

**25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

- (\*\*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2018-QĐ-NV/LG ngày 1 tháng 3 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã triển khai phương án phát hành cổ phần 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.
- (\*\*\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 05/2018-NQ-NV/LG ngày 28 tháng 2 năm 2018, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2018-QĐ-NV/LG ngày 9 tháng 4 năm 2018 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 34/2018-CV-NV/LG 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. Giá phát hành mỗi cổ phần là 64.837 đồng, tổng chi phí phát hành là 85.217.384.374 đồng nên giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu và Thặng dư vốn cổ phần với giá trị lần lượt là 525.000.000.000 đồng và 2.793.725.115.626 đồng.

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

**(a) Ngoại tệ các loại**

	30/09/2018	31/12/2017
Vàng (lượng)	-	2,4
Đô la Mỹ	979.378,98	-

**(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 362.856.065.315 Đồng và 68.849.478.134 Đồng tương ứng cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017 (Thuyết minh 40).

**27 DOANH THU**

	<u>Kỳ 9 tháng kết thúc ngày</u>	
	30/09/2018	30/09/2017
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	173.905.656.083	777.908.704.880
- Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng, hành chính văn phòng	772.168.757.243	1.019.531.969.495
- Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	39.139.086.989	720.402.152.241
- Doanh thu cho thuê tài sản	46.306.776.265	35.980.671.520
	<u>1.031.520.276.580</u>	<u>2.553.823.498.136</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Chiết khấu thương mại	-	(4.280.589.337)



27 DOANH THU (TIẾP THEO)

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2018	30/09/2017
	VND	VND
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)</b>		
- Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	173.905.656.083	773.628.115.543
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và hành chính văn phòng	772.168.757.243	1.019.531.969.495
- Doanh thu thuần chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	39.139.086.989	720.402.152.241
- Doanh thu thuần cho thuê tài sản	46.306.776.265	35.980.671.520
	<b>1.031.520.276.580</b>	<b>2.549.542.908.799</b>

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2018	30/09/2017
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	122.638.929.103	677.578.174.755
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án và tư vấn bán hàng	706.660.748.093	1.019.269.106.199
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	39.029.882.229	697.757.281.428
Giá vốn cho thuê tài sản	10.595.438.070	23.865.424.213
	<b>878.924.997.495</b>	<b>2.418.469.986.595</b>

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2018	30/09/2017
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.795.643.315.088	750.270.739.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	92.222.250.750	151.238.752.788
Lãi từ hợp tác đầu tư	38.738.129.342	152.756.365.759
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	1.298.173.201	2.570.142
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	-	2.203.360.087
Khác	33.355.964	2.511.187.291
	<b>1.927.935.224.345</b>	<b>1.058.982.975.067</b>

## 30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2018	30/09/2017
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.259.392.504.156	724.919.412.995
Chi phí liên quan đến các khoản vay	60.796.325.339	17.677.303.106
Chi phí phát hành trái phiếu	50.243.139.840	27.488.473.203
Lỗ do chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	6.952.992.439	3.416.105.368
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	177.237.786.942	725.127.833
Khác	21.853.714.780	2.153.763.557
	<b>1.576.476.463.496</b>	<b>776.380.186.062</b>

## 31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2018	30/09/2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên	434.049.342	-
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	-	19.840.070
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	410.969.479	238.739.068
Chi phí khấu hao TSCĐ	680.170.551	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.920.131.175	19.294.386.932
Chi phí bằng tiền khác	21.720.660.595	24.572.169.450
	<b>58.165.981.142</b>	<b>44.125.135.520</b>

## 32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2018	30/09/2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.028.275.168	2.936.837.164
Chi phí vật liệu quản lý	93.117.833	386.364
Chi phí đồ dùng văn phòng	331.048.402	229.800.404
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.006.855.860	1.993.790.067
Thuế, phí và lệ phí	180.436.182	10.856.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.723.137.400	27.091.185.716
Chi phí bằng tiền khác	40.740.574.873	30.991.508.504
	<b>104.103.445.718</b>	<b>63.254.364.219</b>

## 33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2018 VND	30/09/2017 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Lãi do thanh lý tài sản	440.960.318	1.138.332.573
Các khoản tiền phạt	838.507.657	6.570.171.582
Khác	214.038.446	210.573.275
	<b>1.493.506.421</b>	<b>7.919.077.430</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản tiền phạt	7.407.819.498	8.854.616.700
Khác	306.513.049	298.934.230
	<b>7.714.332.547</b>	<b>9.153.550.930</b>
Lợi nhuận/(lỗ) khác	<b>(6.220.826.126)</b>	<b>(1.234.473.500)</b>

## 34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% (2017: 20%) như sau:

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2018 VND	30/09/2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	335.563.786.948	305.061.737.970
Thuế tính ở thuế suất 20%	67.112.757.390	61.012.347.594
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	913.000.141	1.349.410.168
Thu nhập không chịu thuế	(359.128.663.018)	(150.054.147.800)
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	291.102.905.487	87.692.390.038
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:</b>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 23)	-	-
	-	-

(\*) 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**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2018	30/09/2017
	VND	VND
Chi phí xây dựng và giá trị đất	325.895.398.752	1.060.905.295.012
Chi phí nhân công	3.462.324.510	2.936.837.164
Chi phí khấu hao TSCĐ	24.754.536.810	18.366.047.516
Chi phí dịch vụ mua ngoài	92.643.268.575	46.385.572.648
Các chi phí khác bằng tiền	63.476.807.364	56.063.299.860
	<b>510.232.336.011</b>	<b>1.184.657.052.200</b>

**36 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

*Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý*

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

*Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*

Kinh doanh bất động sản, dịch vụ tư vấn quản lý là hoạt động kinh doanh chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận của doanh nghiệp.

**37 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****(a) Số tiền cho vay thực chi trong kỳ**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2018	30/09/2017
	VND	VND
Cho vay theo kế ước thông thường	-	164.500.000.000

**b) Số tiền cho vay thực thu trong năm**

Thu tiền cho vay theo kế ước thông thường	225.151.600.222	682.186.320.592
---	-----------------	-----------------

**c) Số tiền đi vay thực thu trong năm**

Vay theo kế ước thông thường	4.501.792.014.763	6.316.825.954.629
Phát hành trái phiếu thường	4.848.000.000.000	5.000.000.000.000

**d) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

Tiền trả nợ gốc vay	3.406.509.262.415	5.804.914.031.071
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	2.380.000.000.000	1.696.000.000.000

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

Trong kỳ và cùng kỳ năm 2017 Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tên</b>
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va
Công ty con	Công ty TNHH No Va Thảo Điền
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Festival
Công ty con	Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va
Công ty con	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal
Công ty con	Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn
Công ty con	Công ty TNHH Nova Lucky Palace
Công ty con	Công ty Cổ phần The Prince Residence
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn
Công ty con	Công ty TNHH Nova Sagel
Công ty con	Công ty TNHH MTV Novaland Agent
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long
Công ty con	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Richstar
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Nippon
Công ty con	Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng
Công ty con	Công ty TNHH Nova Nam Á
Công ty con	Công ty TNHH Nova Sasco
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình
Công ty con	Công ty TNHH Nova An Phú
Công ty con	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên
Công ty con	Công ty TNHH Đầu Tư Và Bất Động Sản Tường Minh
Công ty con	Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỳ 21
Công ty con	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông
Công ty con	Công ty TNHH Nova Rivergate
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Và Thương mại Nhà Rông
Công ty con	Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega
Công ty con	Công ty TNHH Mega Tie
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp
Công ty con	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa
Công ty con	Công ty TNHH Merufa-Nova
Công ty con	Công ty TNHH Nova Property Management
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Vương Gia
Công ty con	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Asean
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Bất động sản 350
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Nova Hospitality
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành
Công ty liên kết	Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình
Cổ đồng	Công ty Cổ phần Diamond Properties

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

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

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

	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30/09/2018</b>	<b>30/09/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT)</b>		
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	99.137.603.417	-
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỳ 21	93.994.941.257	274.867.586.687
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	82.136.685.637	13.279.451.071
Công ty Cổ phần Nova Richstar	57.363.291.046	42.103.858.500
Công ty TNHH Nova An Phú	53.057.016.075	1.427.381.778
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Thương mại Nhà Rông	48.597.599.353	17.599.347.000
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	38.149.301.860	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	35.988.498.647	-
Công ty TNHH Nova Sasco	34.701.666.592	24.813.225.000
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	33.590.476.809	15.623.669.366
Công ty TNHH Nova Nam Á	18.891.149.626	14.547.521.700
Công ty TNHH Nova Rivergate	18.732.621.188	45.501.900.332
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	14.472.621.239	18.773.546.893
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	12.994.339.543	28.701.850.366
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City	10.823.773.601	-
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu	9.883.315.091	-
Công ty TNHH Merufa-Nova	8.272.840.094	-
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	8.149.210.497	10.592.092.800
Công ty TNHH Nova Sagel	7.739.258.612	25.909.403.700
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	3.878.206.200	8.477.729.000
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	3.596.419.787	28.051.021.410
Công ty TNHH Nova Property Management	1.422.330.416	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	668.878.477	11.541.704.025
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	634.101.427	7.061.293.364
Công ty TNHH Mega Tie	330.000.000	2.545.643.710
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	271.032.300	1.626.193.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	62.999.996	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	62.999.996	63.000.000
Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va	62.999.996	132.000.000
Công ty TNHH No Va Tháo Điền	62.999.996	63.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long	62.999.996	-
Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn	62.999.996	129.000.000
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	62.999.996	63.000.000
Công ty Cổ phần Nova Nippon	62.999.996	66.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	62.999.996	63.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	62.999.996	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Asean	62.999.996	-
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	62.999.996	63.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	62.999.996	21.000.000

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

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2018 VND	30/09/2017 VND
<b>i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT) (tiếp theo)</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Bất động sản 350	18.250.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Và Bất Động Sản Tường Minh	15.428.571	-
Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Vương Gia	15.214.287	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	9.750.000	-
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	131.087.869
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	-	129.000.000
Công ty Cổ phần Nova Hospitality		66.000.000
	<b>698.354.821.597</b>	<b>594.033.508.371</b>
<b>ii) Chuyển nhượng Bất động sản từ Công ty con</b>		
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	36.018.203.443	96.253.095.456
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	3.806.351.217	102.830.385.203
Công ty Cổ phần Nova Festival	2.342.208.385	277.176.635.253
Công ty TNHH Nova Rivergate	766.107.407	40.892.898.904
	<b>42.932.870.452</b>	<b>517.153.014.816</b>
<b>iii) 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
	-	<b>121.600.000.000</b>
<b>iv) 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 BĐS 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 Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	49.677.512.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	10.320.000.000
Công ty TNHH Nova An Phú	-	5.200.000.000
	<b>225.151.600.222</b>	<b>277.705.911.778</b>

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

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2018	30/09/2017
	VND	VND
<b>v) Nhận tiền hợp tác kinh doanh</b>		
Công ty Cổ phần Nova Richstar	-	244.000.000.000
	<b>-</b>	<b>244.000.000.000</b>
<b>vi) Hoàn tiền hợp tác kinh doanh</b>		
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỳ 21	-	335.189.401.031
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Bình An	-	125.500.000.000
Công ty Cổ phần Nova Richstar	244.000.000.000	-
	<b>244.000.000.000</b>	<b>460.689.401.031</b>
<b>vii) Đi vay</b>		
Công ty Cổ phần Nova Richstar	-	400.000.000.000
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỳ 21	-	280.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Bình An	-	169.000.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	163.000.000.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	124.000.000.000
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	-	61.000.000.000
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	208.600.000.000	-
	<b>208.600.000.000</b>	<b>1.197.000.000.000</b>
<b>viii) Trả tiền vay</b>		
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	140.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỳ 21	134.871.054.795	-
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	107.100.000.000	-
Công ty TNHH Nova Sasco	78.000.000.000	128.773.459.165
Công ty TNHH Nova Sagel	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	11.000.000.000	19.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long	-	259.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Bình An	-	169.000.000.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	103.583.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	-	84.000.000.000
Công ty Cổ phần Nova Phù Sa	-	200.000.000
	<b>482.971.054.795</b>	<b>763.556.459.165</b>



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

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2018 VND	30/09/2017 VND
<b>ix) Lãi cho vay</b>		
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	29.407.243.281	40.339.283.384
Công ty TNHH Nova Sasco	7.215.661.111	40.065.043.056
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	6.666.497.270	19.563.098.765
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	3.194.015.664	3.343.822.443
Công ty TNHH Nova Nam Á	2.535.803.561	32.531.634.389
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	1.350.904.686	8.037.332.524
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	-	9.646.723.449
Công ty TNHH Nova An Phú	-	8.736.783.307
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	955.295.181
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	684.302.000
	<b>50.370.125.573</b>	<b>163.903.318.498</b>
<b>x) Lãi đi vay</b>		
Công ty TNHH Nova Rivergate	27.375.883.217	28.731.425.101
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỳ 21	39.395.841.983	15.742.222.223
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	8.583.538.698	9.022.198.904
Công ty Cổ phần Nova Festival	7.830.606.884	2.107.852.187
Công ty TNHH Nova Sasco	512.876.712	8.525.578.365
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	5.759.178.083	632.876.712
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	4.111.643.837	-
Công ty TNHH Nova Sagel	41.666.667	455.000.001
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long	-	7.016.608.335
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Bình An	-	4.045.985.273
Công ty Cổ phần Nova Richstar	-	3.073.972.603
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	-	365.863.426
Công ty Cổ phần Nova Phù Sa	-	185.541.668
	<b>93.611.236.081</b>	<b>79.905.124.798</b>
<b>xi) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>		
Lương và các quyền lợi gộp khác	<b>17.591.686.542</b>	<b>29.636.772.398</b>
<b>(b) Số dư cuối kỳ/năm với các bên liên quan</b>		
	<b>30/09/2018 VND</b>	<b>31/12/2017 VND</b>
<b>i) Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 5)</b>		
Công ty Cổ phần Diamond Properties	40.024.130.644	40.024.130.644
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỳ 21	250.779.648	-
	<b>40.274.910.292</b>	<b>40.024.130.644</b>

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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	30/09/2018 VND	31/12/2017 VND
<b>ii) Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)</b>		
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	-	130.240.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	7.520.000.000	43.420.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	-	50.511.600.222
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Thương mại Nhà Rồng	-	8.500.000.000
	<b>7.520.000.000</b>	<b>232.671.600.222</b>
<b>iii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))</b>		
Công ty TNHH Nova Rivergate	379.117.669.088	-
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	249.725.000.000	11.541.315.321
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	38.700.474.133	39.827.672.410
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	26.524.866.328	23.907.772.634
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	4.855.782.530	27.189.285.260
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
	<b>698.923.792.079</b>	<b>1.094.564.796.871</b>
<b>iv) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	5.667.539.055	1.398.776.000
Công ty TNHH Nova Nam Á	-	176.916.527.546
	<b>5.667.539.055</b>	<b>178.315.303.546</b>
<b>v) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 21(a))</b>		
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	-	695.750.000.000
	-	<b>695.750.000.000</b>
<b>vi) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 21(b))</b>		
Công ty Cổ phần Nova Richstar	-	244.000.000.000
	-	<b>244.000.000.000</b>

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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	<b>30/09/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>vii) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 19)</b>		
Công ty TNHH Nova Rivergate	90.821.058.135	63.445.174.918
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	29.036.269.109	20.452.730.411
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỳ 21	54.234.858.727	18.467.961.949
Công ty Cổ phần Nova Festival	11.372.130.587	3.541.523.703
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	8.396.164.384	2.636.986.301
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	4.111.643.837	-
Công ty TNHH Nova Sasco	-	256.438.356
Công ty TNHH Nova Sagel	-	1.172.777.780
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	-	124.900.350
	<b><u>197.972.124.779</u></b>	<b><u>110.098.493.768</u></b>

**viii) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 22(a))**

Công ty TNHH Nova Rivergate	656.364.832.600	656.364.832.600
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỳ 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 Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	101.500.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	140.000.000.000	140.000.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	93.987.842.770	104.987.842.770
Công ty TNHH Nova Sasco	-	78.000.000.000
Công ty TNHH Nova Sagel	-	12.000.000.000
	<b><u>1.535.081.620.575</u></b>	<b><u>1.809.452.675.370</u></b>

**39 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

	<b>30/09/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng 1 năm	40.195.682.156	50.293.359.874
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	63.893.145.180	18.556.118.260
Sau năm thứ 5	258.767.237.979	-
	<b><u>362.856.065.315</u></b>	<b><u>68.849.478.134</u></b>

**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>30/09/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí công trình xây dựng dự án	<b><u>129.583.123.200</u></b>	<b><u>199.089.741.792</u></b>

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

**(a) Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền ("Phong**

Theo Nghị quyết số 73/2018-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24 tháng 10 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền với số tiền là 46.000.000.000 đồng, tương đương 4.600.000 cổ phần. Sau khi hoàn tất việc góp thêm vốn, Công ty sẽ sở hữu 4.895.500 cổ phần phổ thông tương đương tổng mệnh giá là 48.955.000.000 đồng, chiếm 50,995% vốn điều lệ tại Phong Điền. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính này, việc góp thêm vốn đã được thực hiện.

**(b) Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2018**

Theo Nghị quyết số 75/2018-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24 tháng 10 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã thông qua Quy chế phát hành và việc triển khai phương án phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2018. Thời gian phát hành dự kiến trong quý 4 năm 2018 với tổng số lượng cổ phần dự kiến phát hành là 22.670.000 cổ phần, sẽ phát hành trực tiếp cho nhân viên Công ty và nhân viên các công ty con của Công ty với giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phần. Trong đó, số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng và số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng lần lượt là 4.500.000 và 18.170.000 cổ phần. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính này, việc phát hành cổ phần chưa được thực hiện.

**(c) Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông để chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức**

Theo Nghị quyết số 77/2018-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24 tháng 10 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc triển khai phương án phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông để chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi năm 2015 đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018 thông qua. Thời gian phát hành dự kiến trong quý 4 năm 2018, trong đó số lượng cổ phần phát hành thêm là 13.660.000 cổ phần, số lượng cổ phần thay đổi tính chất từ cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông là 6.830.000 cổ phần. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính này, việc phát hành cổ phần chưa được thực hiện.

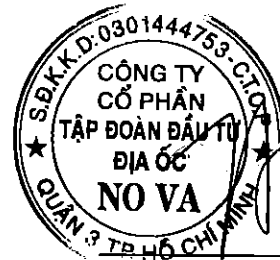
Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 30 tháng 10 năm 2018.



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 10 năm 2018

TC.P