

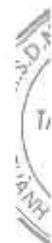
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ IV NĂM 2018**

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

| NỘI DUNG | TRANG |
|---|-------|
| 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 47 ngày 10 tháng 01 năm 2019.

Hội đồng Quản trị Ông Bùi Thành Nhơn
Ông Bùi Xuân Huy
Bà Hoàng Thu Châu
Bà Nguyễn Thanh Bích Thủy
Ông David Frederick Proctor
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Thành viên
Thành viên
Thành viên độc lập
Thành viên độc lập (từ ngày 26/04/2018)

Ban Kiểm toán nội bộ Bà Nguyễn Thanh Bích Thủy
Bà Nguyễn Thị Minh Thanh
Bà Võ Thị Thu Vân
Ông David Frederick Proctor
Trưởng ban
Thành viên
Thành viên
Thành viên

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

Người đại diện theo pháp luật Ông Bùi Thành Nhơn
Ông Bùi Xuân Huy
Bà Lương Thị Thu Hương
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Tổng Giám đốc
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

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 3 đến trang 59. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Tại ngày | |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
| 100 | TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 9.842.808.514.571 | 7.336.717.166.620 |
| 110 | Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 6.307.617.528.607 | 1.455.689.692.352 |
| 111 | Tiền | | 4.364.094.540.471 | 290.577.542.976 |
| 112 | Các khoản tương đương tiền | | 1.943.522.988.136 | 1.165.112.149.376 |
| 120 | Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | | 3.317.247.322 | 430.671.476.752 |
| 123 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 4(a) | 3.317.247.322 | 430.671.476.752 |
| 130 | Các khoản phải thu ngắn hạn | | 978.301.813.696 | 2.341.407.152.135 |
| 131 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 141.867.503.918 | 109.056.528.946 |
| 132 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 374.209.855.850 | 385.683.515.155 |
| 135 | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 7 | 7.520.000.000 | 232.671.600.222 |
| 136 | Phải thu ngắn hạn khác | 8(a) | 454.704.453.928 | 1.613.995.507.812 |
| 140 | Hàng tồn kho | 10 | 2.357.821.074.991 | 2.835.253.744.542 |
| 141 | Hàng tồn kho | | 2.357.821.074.991 | 2.835.253.744.542 |
| 150 | Tài sản ngắn hạn khác | | 195.750.849.955 | 273.695.100.839 |
| 151 | Chi phí trả trước ngắn hạn | 11(a) | 58.028.744.567 | 33.811.409.608 |
| 152 | Thuế GTGT được khấu trừ | 18(b) | 133.012.370.674 | 176.502.020.418 |
| 153 | Thuế và các khoản khác phải thu Ngân sách Nhà nước | 18(b) | 4.709.734.714 | 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 | |
|------------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
| 200 | TÀI SẢN DÀI HẠN | | 29.777.511.680.692 | 19.658.383.070.708 |
| 210 | Các khoản phải thu dài hạn | | 25.087.340.239 | 193.670.726.330 |
| 216 | Phải thu dài hạn khác | 8(b) | 25.087.340.239 | 193.670.726.330 |
| 220 | Tài sản cố định | | 124.438.202.598 | 134.599.843.385 |
| 221 | Tài sản cố định hữu hình | 12(a) | 76.618.090.439 | 89.870.796.906 |
| 222 | Nguyên giá | | 126.386.351.237 | 124.401.270.278 |
| 223 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (49.768.260.798) | (34.530.473.372) |
| 227 | Tài sản cố định vô hình | 12(b) | 47.820.112.159 | 44.729.046.479 |
| 228 | Nguyên giá | | 57.830.576.870 | 50.149.950.044 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (10.010.464.711) | (5.420.903.565) |
| 230 | Bất động sản đầu tư | 13 | 1.735.567.797.236 | 1.314.479.799.383 |
| 231 | Nguyên giá | | 1.765.508.924.990 | 1.331.862.308.547 |
| 232 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (29.941.127.754) | (17.382.509.164) |
| 240 | Tài sản dở dang dài hạn | | 263.991.199.358 | 292.558.067.073 |
| 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 | 82.029.062.474 | 68.421.691.721 |
| 250 | Đầu tư tài chính dài hạn | | 27.496.490.177.977 | 17.648.684.947.467 |
| 251 | Đầu tư vào công ty con | 4(b) | 27.411.298.117.977 | 16.617.792.887.467 |
| 252 | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 4(b) | 85.192.060.000 | 1.030.892.060.000 |
| 260 | Tài sản dài hạn khác | | 131.936.963.284 | 74.389.687.070 |
| 261 | Chi phí trả trước dài hạn | 11(b) | 130.961.089.712 | 73.413.813.498 |
| 262 | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 23 | 975.873.572 | 975.873.572 |
| 270 | TỔNG TÀI SẢN | | 39.620.320.195.263 | 26.995.100.237.328 |

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 | |
|------------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
| 300 | NỢ PHẢI TRẢ | | 23.326.676.368.410 | 15.815.002.083.930 |
| 310 | Nợ ngắn hạn | | 11.619.176.651.293 | 6.482.181.340.468 |
| 311 | Phải trả người bán ngắn hạn | 16 | 132.842.393.354 | 109.079.438.699 |
| 312 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 17 | 376.442.933.681 | 541.931.205.610 |
| 313 | Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước | 18(a) | 302.194.273.114 | 15.397.184.292 |
| 314 | Phải trả người lao động | | 34.233.897.281 | 114.616.082.625 |
| 315 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 19 | 1.183.462.917.145 | 570.338.370.866 |
| 318 | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 20 | 1.489.172.289 | 1.505.790.703 |
| 319 | Phải trả ngắn hạn khác | 21(a) | 1.001.628.405.420 | 822.614.019.388 |
| 320 | Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn | 22(a) | 8.581.333.793.714 | 4.301.150.382.990 |
| 322 | Quý khen thưởng, phúc lợi | | 5.548.865.295 | 5.548.865.295 |
| 330 | Nợ dài hạn | | 11.707.499.717.117 | 9.332.820.743.462 |
| 336 | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 20 | 64.377.614.795 | 65.749.720.031 |
| 337 | Phải trả dài hạn khác | 21(b) | 1.540.932.195 | 244.556.717.870 |
| 338 | Vay và nợ thuế tài chính dài hạn | 22(b) | 11.641.581.170.127 | 9.022.514.305.561 |
| 400 | VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 16.293.643.826.853 | 11.180.098.153.398 |
| 410 | Vốn chủ sở hữu | | 16.293.643.826.853 | 11.180.098.153.398 |
| 411 | Vốn góp của chủ sở hữu | 24,25 | 9.372.766.740.000 | 6.496.587.880.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 9.304.466.740.000 | 6.428.287.880.000 |
| 411b | - Cổ phiếu ưu đãi | | 68.300.000.000 | 68.300.000.000 |
| 412 | Thặng dư vốn cổ phần | 25 | 3.996.839.781.026 | 3.206.830.905.400 |
| 421 | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 25 | 2.924.037.305.827 | 1.476.679.367.998 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 1.456.189.367.998 | 1.054.789.149.570 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | | 1.467.847.937.829 | 421.890.218.428 |
| 440 | TỔNG NGUỒN VỐN | | 39.620.320.195.263 | 26.995.100.237.328 |


Đỗ Phương Thủy
Người lập

Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởngĐài Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 01 năm 2019

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 | Năm tài chính kết thúc ngày | | | |
|-------|---|-------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| | | | Quý 4 năm 2018 VND | Quý 4 năm 2017 VND | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
| 01 | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 27 | 2.772.154.036.682 | 443.990.938.735 | 3.803.674.313.262 | 2.997.814.436.871 |
| 02 | Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | (114.555.247) | - | (4.395.144.584) |
| 10 | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 2.772.154.036.682 | 443.876.383.488 | 3.803.674.313.262 | 2.993.419.292.287 |
| 11 | Giá vốn hàng bán | 28 | (669.988.118.827) | (318.112.174.295) | (1.548.913.116.322) | (2.736.582.160.890) |
| 20 | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 2.102.165.917.855 | 125.764.209.193 | 2.254.761.196.940 | 256.837.131.397 |
| 21 | Doanh thu hoạt động tài chính | 29 | 10.068.957.969 | 617.517.030.924 | 1.938.004.182.314 | 1.676.500.005.991 |
| 22 | Chi phí tài chính | 30 | (581.007.344.188) | (535.517.934.403) | (2.157.483.807.684) | (1.311.898.120.465) |
| 23 | - Trong đó: Chi phí lãi vay | | (436.891.049.899) | (441.994.222.091) | (1.696.283.554.055) | (1.166.913.635.086) |
| 25 | Chi phí bán hàng | 31 | (31.967.037.959) | (26.619.007.386) | (90.133.019.101) | (70.744.142.906) |
| 26 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 32 | (39.386.113.206) | (46.890.758.855) | (143.489.558.924) | (115.451.349.858) |
| 30 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 1.459.874.380.471 | 134.253.539.473 | 1.801.658.993.545 | 435.243.524.159 |
| 31 | Thu nhập khác | | 12.745.921.981 | 2.738.816.801 | 14.239.428.402 | 10.657.894.231 |
| 32 | Chi phí khác | | (930.473.928) | (14.857.649.032) | (8.644.806.475) | (24.011.199.962) |
| 40 | Lợi nhuận/(lỗ) khác | 33 | 11.815.448.053 | (12.118.832.231) | 5.594.621.927 | (13.353.305.731) |
| 50 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 1.471.689.828.524 | 122.134.707.242 | 1.807.253.615.472 | 421.890.218.428 |

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 | Chi tiêu | Thuyết minh | Năm tài chính kết thúc ngày | | | |
|-------|-----------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | | | Quý 4 năm 2018 VND | Quý 4 năm 2017 VND | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
| 51 | Chi phí thuế TNDN hiện hành | 34 | (339.405.677.643) | - | (339.405.677.643) | - |
| 52 | Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 23, 34 | - | - | - | - |
| 60 | Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 1.132.284.150.881 | 122.134.707.242 | 1.467.847.937.829 | 421.890.218.428 |



Đỗ Phương Thủy
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 01 năm 2019

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 | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|--|-----------|-------------|-----------------------------|----------------------------|
| | | | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 1.807.253.615.472 | 421.890.218.428 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | | 33.690.947.426 | 28.497.320.448 |
| - Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | 136.061.065.597 | (5.156.804.641) |
| - Lãi từ hoạt động đầu tư | 05 | | (1.897.940.148.655) | (1.664.913.840.881) |
| - Chi phí Lãi vay và Chi phí phát hành trái phiếu | 06 | | 1.772.653.667.492 | 1.207.436.011.071 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 1.851.719.147.332 | (12.247.095.575) |
| - Giám các khoản phải thu | 09 | | 1.293.779.330.507 | 3.388.267.647.438 |
| - Giám/(tăng) hàng tồn kho | 10 | | 57.020.229.511 | (272.243.758.657) |
| - Tăng/(giảm) các khoản phải trả | 11 | | 539.532.836.140 | (2.013.503.312.520) |
| - (Tăng)/giảm chi phí trả trước | 12 | | (8.750.393.929) | 121.842.254.160 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (1.286.700.996.193) | (798.960.863.057) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (5.000.000.000) | (1.167.942.963) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 2.441.600.153.368 | 411.986.928.826 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (68.872.576.324) | (1.042.079.304.474) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 585.107.136 | 3.782.828.295 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (3.317.247.322) | (898.268.929.392) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 655.823.076.974 | 1.978.105.773.232 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (11.579.859.830.510) | (7.497.424.490.000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 1.061.304.600.000 | 669.138.898.895 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 1.987.420.867.693 | 1.337.650.118.231 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (7.946.916.002.353) | (5.449.095.105.213) |

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 | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|--|-----------|-------------|-----------------------------|--------------------------|
| | | | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | 3.643.414.735.626 | 200.000.000.000 |
| 2. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 14.470.993.767.038 | 12.515.475.954.629 |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (7.757.081.605.185) | (8.358.606.729.136) |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | (17.100.000.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 10.357.326.897.479 | 4.339.769.225.493 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | | 4.852.011.048.494 | (697.338.950.894) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 1.455.689.692.352 | 2.153.027.696.086 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | (83.212.239) | 947.160 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | | 6.307.617.528.607 | 1.455.689.692.352 |



Đỗ Phương Thủy
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 01 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 điều chỉnh lần thứ 47 ngày 10 tháng 01 năm 2019. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 35 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 18 công ty con gián tiếp và 02 công ty liên kết gián tiếp như sau:

| STT | Tên | Hoạt động chính | Tỷ lệ kiểm soát (%) | Vốn điều lệ VNĐ |
|-------------------------------|--|-------------------------|---------------------|-------------------|
| Công ty con gián tiếp: | | | | |
| 1 | Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản CQ89 | Kinh doanh bất động sản | 99,59 | 4.902.700.000.000 |
| 2 | Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản 350 | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 2.906.570.000.000 |
| 3 | Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 | Kinh doanh bất động sản | 98,97 | 2.534.458.265.952 |
| 4 | Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thịnh Vượng | Kinh doanh bất động sản | 100,00 | 1.239.000.000.000 |
| 5 | Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside | Kinh doanh bất động sản | 99,98 | 1.115.144.468.745 |
| 6 | Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 1.065.000.000.000 |
| 7 | Công ty TNHH BĐS Phúc Bình | Kinh doanh bất động sản | 97,95 | 974.600.000.000 |
| 8 | Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đỉnh Phát | Kinh doanh bất động sản | 99,92 | 954.650.000.000 |
| 9 | Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản Thái Bình | Kinh doanh bất động sản | 99,96 | 750.000.000.000 |
| 10 | Công ty Cổ Phần Nova Richstar | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 724.000.000.000 |
| 11 | Công ty TNHH Sài Gòn Gòn | Kinh doanh bất động sản | 100,00 | 588.560.000.000 |
| 12 | Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa | Kinh doanh bất động sản | 99,98 | 510.000.000.000 |
| 13 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng | Kinh doanh bất động sản | 99,97 | 327.426.000.000 |
| 14 | Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu Tư Bất động sản Phú Trí | Kinh doanh bất động sản | 99,98 | 363.000.000.000 |

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

| STT | Tên | Hoạt động chính | Tỷ lệ kiểm soát (%) | Vốn điều lệ VNĐ |
|---|---|-------------------------|---------------------|-------------------|
| Công ty con gián tiếp (tiếp theo): | | | | |
| 15 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia | Kinh doanh bất động sản | 99,83 | 240.087.000.000 |
| 16 | Công ty TNHH Mega Tie | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 191.400.000.000 |
| 17 | Công ty Cổ Phần Cao ốc Phương Đông | Kinh doanh bất động sản | 99,89 | 166.000.000.000 |
| 18 | Công ty TNHH Merufa-Nova | Kinh doanh bất động sản | 99,90 | 125.000.000.000 |
| Công ty liên kết gián tiếp: | | | | |
| 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 | 49,51 | 2.020.000.000.000 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 1.104 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 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2 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 phân 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 KÊ 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 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 phân 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 hoá, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

2.24 Giá vốn hàng bán

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

2.25 Chi phí tài chính

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

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

2.26 Chi phí bán hàng

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

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tiền mặt | 111.190.397 | 259.981.745 |
| Tiền gửi ngân hàng | 4.363.983.350.074 | 290.317.561.231 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 1.943.522.988.136 | 1.165.112.149.376 |
| | 6.307.617.528.607 | 1.455.689.692.352 |

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp là: 582.679 triệu đồng 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: 25.781 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

| | 31/12/2018 | | | 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 | 3.317.247.322 | - | 3.317.247.322 | 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 5,1%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: lãi suất từ 5,0%/năm đến 6,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, không có tiền gửi có kỳ hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 4.171 triệu đồng Việt Nam); tiền gửi có kỳ hạn được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho dự án là 3.317 triệu đồng Việt Nam (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: không có).

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 | 31/12/2018 | | | | 31/12/2017 | | | |
|-----|---|-------------------------|------------------------------|-------------------|--------------------|--------------|------------------------------|-------------------|--------------------|--------------|
| | | | Quyền sở hữu và biểu quyết % | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Quyền sở hữu và biểu quyết % | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| 1 | Công ty Cổ phần Địa Ốc No Va Mỹ Đình | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 5.501.386.000.000 | (*) | - | 99,98 | 19.996.000.000 | (*) | - |
| 2 | Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng | Kinh doanh bất động sản | 96,94 | 5.020.965.000.000 | (*) | - | 95,97 | 3.773.926.000.000 | (*) | - |
| 3 | Công ty TNHH Bất Động Sản Bách Hợp | Kinh doanh bất động sản | 99,77 | 2.148.356.560.000 | (*) | - | 99,99 | 212.978.700.000 | (*) | - |
| 4 | Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Thành Nhơn | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 1.319.868.000.000 | (*) | - | 98,48 | 1.300.000.000.000 | (*) | - |
| 5 | Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 1.243.200.000.000 | (*) | - | 99,99 | 1.938.950.000.000 | (*) | - |
| 6 | Công ty TNHH No Va Thảo Điền | Kinh doanh bất động sản | 99,98 | 1.202.996.000.000 | (*) | - | 100,00 | 1.102.996.000.000 | (*) | - |
| 7 | Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc No Va | Kinh doanh bất động sản | 91,76 | 1.188.300.000.000 | (*) | - | 91,76 | 1.188.300.000.000 | (*) | - |
| 8 | Công ty Cổ phần Nova Nippon | Kinh doanh bất động sản | 99,98 | 1.078.775.700.000 | (*) | - | 99,98 | 19.996.000.000 | (*) | - |
| 9 | Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City | Kinh doanh bất động sản | 49,00 | 955.500.000.000 | (*) | - | - | - | (*) | - |

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 | 31/12/2018 | | | | 31/12/2017 | | | |
|-----|--|-------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------|--------------|------------------------------|-----------------|--------------------|--------------|
| | | | Quyền sở hữu và biểu quyết % | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Quyền sở hữu và biểu quyết % | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| 10 | Công ty Cổ phần Cánh Phú Định | Kinh doanh bất động sản | 59,73 | 941.511.225.000 | (*) | - | 59,73 | 941.511.225.000 | (*) | - |
| 11 | Công ty TNHH Nova Rivergate | Kinh doanh bất động sản | 99,77 | 936.201.410.000 | (*) | - | 99,77 | 936.201.410.000 | (*) | - |
| 12 | Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn | Kinh doanh bất động sản | 51,00 | 732.869.100.000 | (*) | - | 51,00 | 383.688.700.000 | (*) | - |
| 13 | Công ty Cổ phần Đầu Tư Ngọc Linh Hoa | Kinh doanh bất động sản | 99,83 | 579.000.000.000 | (*) | - | 99,83 | 579.000.000.000 | (*) | - |
| 14 | Công ty TNHH Nova Sasco | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 528.310.550.000 | (*) | - | 99,99 | 528.310.550.000 | (*) | - |
| 15 | Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Phước Long | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 469.967.000.000 | (*) | - | 99,99 | 469.967.000.000 | (*) | - |
| 16 | Công ty TNHH Nova Nam Á | Kinh doanh bất động sản | 92,70 | 374.918.018.977 | (*) | - | 83,16 | 293.913.568.467 | (*) | - |
| 17 | Công ty Cổ phần Nova Princess Residence | Kinh doanh bất động sản | 99,90 | 366.707.530.000 | (*) | - | 99,90 | 366.707.530.000 | (*) | - |
| 18 | Công ty Cổ phần The Prince Residence | Kinh doanh bất động sản | 99,81 | 338.947.200.000 | (*) | - | 99,81 | 338.947.200.000 | (*) | - |
| 19 | Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 327.393.300.000 | (*) | - | 99,99 | 327.393.300.000 | (*) | - |
| 20 | Công ty TNHH Đầu Tư Và Bất Động Sản Tường Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 325.665.604.000 | (*) | - | 99,99 | 325.665.604.000 | (*) | - |
| 21 | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy | Kinh doanh bất động sản | 51,00 | 290.190.000.000 | (*) | - | - | - | - | - |
| 22 | Công ty TNHH Nova Sagel | Kinh doanh bất động sản | 73,00 | 267.910.000.000 | (*) | - | 73,99 | 267.910.000.000 | (*) | - |

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

| STT | Tên công ty | Hoạt động chính | 31/12/2018 | | | | 31/12/2017 | | | |
|-----|---|---|------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------|------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------|
| | | | Quyền sở hữu và biểu quyết % | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Quyền sở hữu và biểu quyết % | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| 23 | Công ty TNHH Nova An Phú | Kinh doanh bất động sản | 92,27 | 234.500.000.000 | (*) | - | 92,27 | 234.500.000.000 | (*) | - |
| 24 | Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega | Kinh doanh bất động sản | 98,60 | 211.998.000.000 | (*) | - | 98,60 | 211.998.000.000 | (*) | - |
| 25 | Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên | 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 | (*) | - |
| 26 | Công ty Cổ phần Nova Festival | Kinh doanh bất động sản | 94,02 | 173.000.000.000 | (*) | - | 94,02 | 173.000.000.000 | (*) | - |
| 27 | Công ty TNHH Nova Property Management | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 138.986.100.000 | (*) | - | 98,48 | 138.986.100.000 | (*) | - |
| 28 | Công ty TNHH Nova Lucky Palace | Kinh doanh bất động sản | 100,00 | 99.995.000.000 | (*) | - | 99,99 | 199.990.000.000 | (*) | - |
| 29 | Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va | Kinh doanh bất động sản | 100,00 | 81.600.000.000 | (*) | - | 99,83 | 81.600.000.000 | (*) | - |
| 30 | Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Phong Điền | Kinh doanh bất động sản | 50,99 | 49.014.100.000 | (*) | - | - | - | - | - |
| 31 | Công ty Cổ phần Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu | Kinh doanh bất động sản | 65,00 | 45.500.000.000 | (*) | - | 99,99 | 45.500.000.000 | (*) | - |
| 32 | Công Ty Cổ Phần Nova Hospitality | Kinh doanh bất động sản | 99,98 | 21.395.720.000 | (*) | - | - | - | - | - |
| 33 | Công ty TNHH Mtv Novaland Agent | Kinh doanh bất động sản | 100,00 | 20.000.000.000 | (*) | - | - | 20.000.000.000 | (*) | - |
| 34 | Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn | Kinh doanh bất động sản | 98,00 | 5.880.000.000 | (*) | - | 99,99 | 5.880.000.000 | (*) | - |
| 35 | Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Kỹ Nguyên | Kinh doanh bất động sản | 51,00 | 510.000.000 | (*) | - | - | - | - | - |
| | | | | 27.411.298.117.977 | | | | 16.617.792.887.467 | | |

(*) Tại ngày 31 tháng 12 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.

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 | 31/12/2018 | | | | 31/12/2017 | | | |
|-----|---|---|------------------------------|-----------------------|--------------------|--------------|------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------|
| | | | Quyền sở hữu và biểu quyết % | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Quyền sở hữu và biểu quyết % | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| 1 | Công ty Cổ phần Phát Triển Và Dịch Vụ Nhà Bền Thành | Kinh doanh bất động sản | 25,00 | 60.600.000.000 | (*) | - | 25,00 | 60.600.000.000 | (*) | - |
| 2 | Công ty Cổ phần Điện Tử Và Dịch Vụ Công Nghiệp Sài Gòn | Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông | 33,31 | 14.792.060.000 | (*) | - | 33,31 | 14.792.060.000 | (*) | - |
| 3 | Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi | Kinh doanh bất động sản | 49,90 | 9.800.000.000 | (*) | - | - | - | - | - |
| 4 | Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City | Kinh doanh bất động sản | - | - | - | - | 49,00 | 955.500.000.000 | (*) | - |
| | | | | <u>85.192.060.000</u> | | | | <u>1.030.892.060.000</u> | | |

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Bên thứ ba | 101.843.373.274 | 69.032.398.302 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 38(b)) | 40.024.130.644 | 40.024.130.644 |
| | 141.867.503.918 | 109.056.528.946 |

Tại ngày 31 tháng 12 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

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| 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 | 51.185.379.623 | 65.493.885.609 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 38(b)) | - | - |
| | 374.209.855.850 | 385.683.515.155 |

7 PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN

| | Tại ngày 01/01/2018 VND | Chi cho vay VND | Thu hồi nợ gốc vay VND | Tại ngày 31/12/2018 VND |
|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Bên thứ ba | - | - | - | - |
| Bên liên quan (Thuyết minh) | 232.671.600.222 | - | (225.151.600.222) | 7.520.000.000 |
| | 232.671.600.222 | - | (225.151.600.222) | 7.520.000.000 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, phải thu cho vay ngắn hạn thể hiện khoản cho vay cho 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 05 năm 2019.

Tại ngày 31 tháng 12 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

| | 31/12/2018 | | 31/12/2017 | |
|--|------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | 50.739.880.000 | - | 76.890.000.000 | - |
| - Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư | 273.253.992.251 | - | 406.589.287.268 | - |
| - Đặt cọc mua cổ phần | 24.000.000.000 | - | 49.000.000.000 | - |
| - Đặt cọc, ký quỹ | 25.338.241.862 | - | 25.272.708.234 | - |
| - Lãi dự thu | 16.631.053.340 | - | 158.404.717.510 | - |
| - Tạm ứng | 465.814.040 | - | 309.624.769 | - |
| - Phát triển, hợp tác đầu tư dự án | - | - | 836.285.567.556 | - |
| - Khác | 64.275.472.435 | - | 61.243.602.475 | - |
| | 454.704.453.928 | | 1.613.995.507.812 | |

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

| | 31/12/2018 | | 31/12/2017 | |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Bên thứ ba (*) | 338.899.727.115 | - | 519.430.710.941 | - |
| Bên liên quan (Thuyết minh 38(b)) | 115.804.726.813 | - | 1.094.564.796.871 | - |
| | 454.704.453.928 | | 1.613.995.507.812 | |

(*) 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 | 31/12/2018 | 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

| | 31/12/2018 | | 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 (*) | 25.087.340.239 | - | 16.754.198.784 | - |
| | 25.087.340.239 | | 193.670.726.330 | |

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

| | 31/12/2018 | | 31/12/2017 | |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Bên thứ ba (*) | 19.405.022.784 | - | 15.355.422.784 | - |
| Bên liên quan (Thuyết minh 38(b)) | 5.682.317.455 | - | 178.315.303.546 | - |
| | 25.087.340.239 | | 193.670.726.330 | |

(*) 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 | 31/12/2018 | | 31/12/2017 | |
|---|-----------------------|---|-----------------------|---|
| Công ty TNHH MTV Du lịch Thanh niên Việt Nam | 16.500.000.000 | - | 11.500.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Văn hóa Ngôi nhà Xanh | 2.329.690.000 | - | 2.329.690.000 | - |
| | 18.829.690.000 | | 13.829.690.000 | |

Tại ngày 31 tháng 12 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

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Bất động sản để bán đang xây dựng (i) | 2.207.809.612.910 | 2.595.244.119.683 |
| Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii) | 6.325.993.179 | 52.201.030.543 |
| Hàng hóa bất động sản | 140.018.384.477 | 182.564.853.964 |
| Hàng hóa khác | 3.667.084.425 | 5.243.740.352 |
| | 2.357.821.074.991 | 2.835.253.744.542 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | - | - |
| | 2.357.821.074.991 | 2.835.253.744.542 |

- (i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, các dự án trong giai đoạn triển khai hoàn thành và sẽ bán giao trong năm 2019 và các năm tiếp theo.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Icon56 địa chỉ 56 Bến Vân Đồn, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm 2018 là 0 Đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 22.093 triệu Đồng Việt Nam).

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

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi trả trước | 27.597.384.840 | - |
| Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản | 11.739.059.917 | 11.055.396.704 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 9.358.127.798 | 19.865.034.607 |
| Công cụ dụng cụ và chi phí chờ phân bổ | 9.334.172.012 | 2.890.978.297 |
| | 58.028.744.567 | 33.811.409.608 |

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

(b) Chi phí trả trước dài hạn

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|---|------------------------|-----------------------|
| Chi phí cải tạo văn phòng, BĐS cho thuê | 82.749.424.868 | 15.409.578.991 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 46.055.690.334 | 35.112.590.856 |
| Công cụ, dụng cụ | 1.576.053.604 | 6.695.901.714 |
| Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản | 579.920.906 | 6.006.651.430 |
| Chi phí lãi trái phiếu phát hành | - | 10.189.090.507 |
| | 130.961.089.712 | 73.413.813.498 |

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

| | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|---|------------------------------------|-----------------------|
| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
| Số dư đầu năm | 73.413.813.498 | 158.664.158.238 |
| Chuyển từ chi phí XDCB dở dang (Thuyết minh 15) | 58.419.635.995 | 27.130.420.628 |
| Tăng | 79.999.138.334 | 19.062.578.804 |
| Phân bổ trong năm | (80.871.498.115) | (131.443.344.172) |
| Số dư cuối năm | 130.961.089.712 | 73.413.813.498 |

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 |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| 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 năm | - | 694.149.170 | - | 2.109.757.135 | - | 2.803.906.305 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (257.740.000) | (445.842.500) | (39.092.179) | - | (742.674.679) |
| Giảm khác | (76.150.667) | - | - | - | - | (76.150.667) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 41.799.823.871 | 5.872.135.809 | 50.292.765.336 | 28.322.626.221 | 99.000.000 | 126.386.351.237 |
| Khấu hao lũy kế | | | | | | |
| 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 năm | (1.457.542.069) | (917.244.269) | (8.009.412.927) | (5.452.051.164) | - | (15.836.250.429) |
| Thanh lý, nhượng bán | - | 113.528.324 | 445.842.500 | 39.092.179 | - | 598.463.003 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | (8.703.272.496) | (4.041.095.431) | (23.902.072.064) | (13.022.820.807) | (99.000.000) | (49.768.260.798) |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| 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 31 tháng 12 năm 2018 | 33.096.551.375 | 1.831.040.378 | 26.390.693.272 | 15.299.805.414 | - | 76.618.090.439 |

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có giá trị là 15.464 triệu Đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 10.075 triệu Đồng Việt Nam).

Tại ngày 31 tháng 12 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 |
|---|--------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018 | 34.880.498.260 | 15.269.451.784 | 50.149.950.044 |
| Mua trong năm | - | 2.068.014.950 | 2.068.014.950 |
| Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang | - | 5.612.611.876 | 5.612.611.876 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 34.880.498.260 | 22.950.078.610 | 57.830.576.870 |
| Khấu hao lũy kế | | | |
| Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018 | - | (5.420.903.565) | (5.420.903.565) |
| Khấu hao trong năm | - | (4.589.561.146) | (4.589.561.146) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | - | (10.010.464.711) | (10.010.464.711) |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018 | 34.880.498.260 | 9.848.548.219 | 44.729.046.479 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 34.880.498.260 | 12.939.613.899 | 47.820.112.159 |

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

Tại ngày 31 tháng 12 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 |
|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Nguyên giá | | | |
| 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 (*) | - | 443.518.913.776 | 443.518.913.776 |
| Thanh lý, giảm khác | (7.693.482.739) | (2.178.814.594) | (9.872.297.333) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 1.006.049.946.363 | 759.458.978.627 | 1.765.508.924.990 |
| Khấu hao lũy kế | | | |
| Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018 | - | (17.382.509.164) | (17.382.509.164) |
| Khấu hao trong năm | - | (13.265.135.851) | (13.265.135.851) |
| Thanh lý, giảm khác | - | 706.517.261 | 706.517.261 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | - | (29.941.127.754) | (29.941.127.754) |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018 | 1.013.743.429.102 | 300.736.370.281 | 1.314.479.799.383 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 1.006.049.946.363 | 729.517.850.873 | 1.735.567.797.236 |

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí phần mềm | 62.467.019.800 | 28.522.073.344 |
| Phí sửa chữa văn phòng | 19.493.162.674 | 20.731.302.400 |
| Thi công nhà mẫu | - | 17.524.910.657 |
| Khác | 68.880.000 | 1.643.405.320 |
| | 82.029.062.474 | 68.421.691.721 |

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

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

| | Cho năm tài chính kết thúc ngày | |
|---|---------------------------------|-----------------------|
| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
| Số dư đầu năm | 68.421.691.721 | 46.403.746.338 |
| Mua sắm | 64.000.655.069 | 74.097.998.889 |
| Tăng do chuyển từ hàng tồn kho | 13.638.963.555 | - |
| Chuyển sang tài sản cố định hữu hình | - | (2.456.940.802) |
| Chuyển sang tài sản cố định vô hình | (5.612.611.876) | (3.057.100.000) |
| Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 11b) | (58.419.635.995) | (27.130.420.628) |
| Chuyển sang giá vốn hàng bán | - | (10.413.204.264) |
| Tăng/(Giảm) khác | - | (9.022.387.812) |
| | 82.029.062.474 | 68.421.691.721 |

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Bên thứ ba: | | |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BDS Bình An | 41.102.838.283 | - |
| - Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited | 26.266.850.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Công Chánh | 1.326.072.184 | 12.796.268.508 |
| - Khác | 63.599.009.593 | 96.283.170.191 |
| Bên liên quan (thuyết minh 38(b)): | 547.623.294 | - |
| | 132.842.393.354 | 109.079.438.699 |

Tại ngày 31 tháng 12 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 bán 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 | Phát sinh trong năm VND | Cán trừ trong năm VND | Đã nộp trong năm VND | Tại ngày 31/12/2018 VND |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| (a) Phải nộp | | | | | |
| Thuế thu nhập cá nhân | 12.088.580.884 | 84.831.715.681 | - | (83.131.051.329) | 13.789.245.236 |
| Thuế TNDN theo KQHĐKD | - | 339.405.677.643 | (58.671.936.099) | (5.000.000.000) | 275.733.741.544 |
| Thuế khác | 3.308.603.408 | 321.547.351.078 | (114.252.051.231) | (197.932.616.921) | 12.671.286.334 |
| | <u>15.397.184.292</u> | <u>745.784.744.402</u> | <u>(172.923.987.330)</u> | <u>(286.063.668.250)</u> | <u>302.194.273.114</u> |
| (b) Phải thu | | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | (176.502.020.418) | (70.762.401.487) | 114.252.051.231 | - | (133.012.370.674) |
| Thuế giá trị gia tăng nộp thừa | (1.044.485.377) | - | - | - | (1.044.485.377) |
| Thuế TNDN tạm nộp 1% | (5.720.681.928) | - | 2.055.432.591 | - | (3.665.249.337) |
| Thuế TNDN theo KQHĐKD (nộp thừa) | (56.616.503.508) | - | 56.616.503.508 | - | - |
| | <u>(239.883.691.231)</u> | <u>(70.762.401.487)</u> | <u>172.923.987.330</u> | <u>-</u> | <u>(137.722.105.388)</u> |

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|-----------------------------|--------------------------|------------------------|
| Chi phí lãi vay trích trước | 857.276.333.771 | 439.993.820.358 |
| Chi phí xây dựng | 223.943.287.387 | 54.200.516.870 |
| Chi phí trích trước khác | 102.243.295.987 | 76.144.033.638 |
| | 1.183.462.917.145 | 570.338.370.866 |

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

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Bên thứ ba | | |
| <i>GW Supernova Pte.Ltd</i> | 222.072.552.641 | 103.299.274.452 |
| <i>Khác</i> | 771.945.999.311 | 356.940.602.646 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 38(b)) | 189.444.365.193 | 110.098.493.768 |
| | 1.183.462.917.145 | 570.338.370.866 |

20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, doanh thu chưa thực hiện chủ yếu thể hiện khoản tiền thuê nhận trước bãi đỗ xe Tropic Garden 1 với thời hạn thuê 49 năm.

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

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (i) | 904.000.000.000 | - |
| Quỹ bảo trì phải trả (ii) | 53.409.370.899 | 81.935.205.651 |
| Cổ tức phải trả | 28.155.000.000 | 7.665.000.000 |
| Nhận ký quỹ, đặt cọc (iii) | 5.031.478.355 | 9.032.478.355 |
| Phải trả, phải nộp khác | 11.032.556.166 | 723.981.335.382 |
| | 1.001.628.405.420 | 822.614.019.388 |

(i) Đây là khoản tiền Hợp tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh Dự án tại phường Thanh Mỹ Lợi, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

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

(iii) Đây là khoản tiền đặt cọc nhận từ khách hàng để mua, ký quỹ trang trí nội thất căn hộ, lô thương mại.

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

21 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Bên thứ ba | 1.001.628.405.420 | 126.864.019.388 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 38(b)) | - | 695.750.000.000 |
| | 1.001.628.405.420 | 822.614.019.388 |

(b) Phải trả dài hạn khác

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|---------------------------------|----------------------|------------------------|
| Phát triển hợp tác đầu tư dự án | - | 244.000.000.000 |
| Khác | 1.540.932.195 | 556.717.870 |
| | 1.540.932.195 | 244.556.717.870 |

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

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------|
| Bên thứ ba | 1.540.932.195 | 556.717.870 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 38(b)) | - | 244.000.000.000 |
| | 1.540.932.195 | 244.556.717.870 |

22 CÁC KHOẢN VAY

| | Tại ngày 01/01/2018 VND | Tăng VND | Giảm VND | Đánh giá chênh lệch tỷ giá VND | Vay dài hạn đến hạn trả VND | Tại ngày 31/12/2018 VND |
|---|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| (a) Vay ngắn hạn | | | | | | |
| - Vay ngân hàng (*) | 591.697.707.620 | 677.542.014.763 | (1.063.310.607.620) | 14.473.900.000 | 680.774.500.000 | 901.177.514.763 |
| - Vay bên thứ ba (**) | - | 2.665.400.000.000 | (2.665.400.000.000) | 30.206.250.000 | 1.563.106.250.000 | 1.593.312.500.000 |
| - Trái phiếu (***) | 1.900.000.000.000 | 946.840.000.000 | (3.025.000.000.000) | - | 5.220.000.000.000 | 5.041.840.000.000 |
| - Chi phí phát hành trái phiếu (***) | - | (21.013.963.636) | 43.567.329.170 | - | (41.095.364.388) | (18.541.998.854) |
| - Vay bên liên quan (***) (thuyết minh 38(b)) | 1.809.452.675.370 | 208.600.000.000 | (954.506.897.565) | - | - | 1.063.545.777.805 |
| | 4.301.150.382.990 | 4.477.368.051.127 | (7.664.650.176.015) | 44.680.150.000 | 7.422.785.385.612 | 8.581.333.793.714 |
| (b) Vay dài hạn | | | | | | |
| - Vay ngân hàng (*) | 663.399.500.000 | 1.777.000.000.000 | (50.000.000.000) | - | (680.774.500.000) | 1.709.625.000.000 |
| - Vay bên thứ ba (**) | 2.841.875.000.000 | 1.137.250.000.000 | - | 26.668.750.000 | (1.563.106.250.000) | 2.442.687.500.000 |
| - Trái phiếu (***) | 5.566.000.000.000 | 7.416.800.000.000 | (22.773.000.000) | 61.528.000.000 | (5.220.000.000.000) | 7.801.555.000.000 |
| - Chi phí phát hành trái phiếu (***) | (48.760.194.439) | (337.424.284.089) | 32.802.784.267 | - | 41.095.364.388 | (312.286.329.873) |
| - Vay bên liên quan | - | - | - | - | - | - |
| | 9.022.514.305.561 | 9.993.625.715.911 | (39.970.215.733) | 88.196.750.000 | (7.422.785.385.612) | 11.641.581.170.127 |

22 . CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|---|--------------------------|------------------------|
| (a) Vay ngắn hạn | | |
| Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade Filiale Deutschland (i) | 313.807.500.000 | 34.102.500.000 |
| Maybank International Labuan Branch (i) | 188.284.500.000 | 20.461.500.000 |
| The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (i) | 62.761.500.000 | 6.820.500.000 |
| Chailase International Financial Services Co., Ltd (i) | 41.841.000.000 | 4.547.000.000 |
| Ngân hàng Malayan Banking Behard - Chi nhánh Hồ Chí Minh (i) | 20.016.000.000 | 2.224.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (ii) | 226.342.014.763 | 73.542.207.620 |
| Ngân Hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (iii) | 48.125.000.000 | - |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Sứ Giao dịch | - | 250.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Sài Gòn | - | 200.000.000.000 |
| | 901.177.514.763 | 591.697.707.620 |
| (b) Vay dài hạn | | |
| Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited (iv) | 1.392.000.000.000 | - |
| Ngân Hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (iii) | 317.625.000.000 | - |
| Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade Filiale Deutschland (i) | - | 306.922.500.000 |
| Maybank International Labuan Branch (i) | - | 184.153.500.000 |
| The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (i) | - | 61.384.500.000 |
| Chailase International Financial Services Co., Ltd (i) | - | 40.923.000.000 |
| Ngân hàng Malayan Banking Behard - Chi nhánh Hồ Chí Minh (i) | - | 20.016.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn | - | 50.000.000.000 |
| | 1.709.625.000.000 | 663.399.500.000 |

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(i) 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. 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.

(ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng ("HĐTĐ") hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có dư nợ là 226.342.014.763 đồng với lãi suất 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.

(iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTĐ 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 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có dư nợ là 365.750.000.000 đồng với lãi suất là 10,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng một bất động sản tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(iv) Đây là khoản vay theo HĐTĐ có hạn mức 90.000.000 đô la Mỹ do Standard Chartered Bank là bên sắp xếp, đại lý tính toán và Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited là bên đại diện tín dụng và nhận tài sản bảo đảm. Khoản vay đáo hạn vào tháng 9 năm 2020, trả gốc tại ngày đáo hạn. Lãi suất vay 6%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả nợ gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ mục tiêu là 11%. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản vay đã được giải ngân 60 triệu đô la Mỹ từ GPI3 Co., LTD.

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

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| (a) Vay ngắn hạn | | |
| GW Supernova Pte.Ltd. (i) | 1.162.250.000.000 | - |
| Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii) | 286.225.500.000 | - |
| Crane Investments Limited In Respect Of Series 211 (ii) | 144.837.000.000 | - |
| | 1.593.312.500.000 | - |
| (b) Vay dài hạn | | |
| 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. (i) | - | 1.136.750.000.000 |
| | 2.442.687.500.000 | 2.841.875.000.000 |

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(i) Đây là khoản vay theo HĐTD có giá trị là 50.000.000 đô la Mỹ với Công ty GW Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm gói vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả lãi định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải hoàn trả toàn bộ nợ gốc vay một lần vào cuối kỳ. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả nợ gốc trước hạn hoặc chuyển đổi, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 15%. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Bên cho vay có thể chuyển đổi gói vay chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại bất kỳ thời điểm nào sau mười (10) tháng kể từ ngày giải ngân hoặc sáu (6) tháng kể từ ngày chuyển đổi của khoản vay từ Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (đã chuyển đổi ngày 28 tháng 6 năm 2017), tùy thuộc vào điều khoản nào đến trước. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Ban Tổng Giám đốc ước tính giá trị khoản vay chuyển đổi cũng chính là giá trị phần nợ gốc của khoản vay. Do đó, giá trị cấu phần vốn của khoản vay chuyển đổi này không phát sinh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ. Nếu bên cho vay thực hiện quyền chuyển đổi vào cuối kỳ, số cổ phần có thể chuyển đổi tối đa theo gói vay chuyển đổi là 22.978.142 cổ phần. Tại ngày của báo cáo tài chính này, gói vay chuyển đổi chưa được thực hiện.

(ii) Đây là khoản vay theo HĐTD và phụ lục điều chỉnh có hạn mức 125.000.000 đô la Mỹ với Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore với tư cách là đại diện bên cho vay và bên sắp xếp khoản vay. 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 31 tháng 12 năm 2018, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ 125.000.000 đô la Mỹ.

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| (a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn | | |
| Loại phát hành có chiết khấu | | |
| Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương | - | 450.000.000.000 |
| Loại phát hành theo mệnh giá | | |
| Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (i) | 1.000.000.000.000 | - |
| Ngân hàng TNHH Indovina (i) | 1.050.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (i) | 250.000.000.000 | - |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (ii) | 500.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương (ii) | 500.000.000.000 | - |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iii) | 500.000.000.000 | - |
| Công ty CP Chứng khoán MB (iv) | 400.000.000.000 | - |
| Ngân hàng TMCP Công thương - CN HCM (v) | 295.000.000.000 | 275.000.000.000 |
| Công ty CP Chứng khoán IB (vi) | 200.000.000.000 | - |
| Công ty CP Chứng khoán IB (vii) | 146.840.000.000 | - |
| Tổng Công ty Cổ phần Bảo Hiểm Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (viii) | 100.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH MTV Vàng bạc Đá quý Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (viii) | 100.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương | - | 500.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Bảo Việt | - | 300.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn | - | 250.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong | - | 125.000.000.000 |
| | 5.041.840.000.000 | 1.900.000.000.000 |
| (b) Phát hành trái phiếu dài hạn | | |
| Loại phát hành theo mệnh giá | | |
| The Bank of New York Mellon - chi nhánh London (ix) | 5.555.555.000.000 | - |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong (x) | 1.500.000.000.000 | 375.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xi) | 400.000.000.000 | - |
| Tập đoàn Bảo Việt (xii) | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Công thương - CN HCM (v) | 146.000.000.000 | 441.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (i) | - | 1.000.000.000.000 |
| Ngân hàng TNHH Indovina (i) | - | 1.050.000.000.000 |
| Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương (i) | - | 250.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (ii) | - | 500.000.000.000 |
| Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương (ii) | - | 500.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iii) | - | 500.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn | - | 750.000.000.000 |
| | 7.801.555.000.000 | 5.566.000.000.000 |

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(***) Chi tiết số dư cuối năm 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, 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 - Số Giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Số 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 – Số 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 – Số 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.

(ii) 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 – Số 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.

(iii) 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.

(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 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 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã mua lại tổng cộng 295.000.000.000 đồng phần mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 441.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của công ty sở hữu bởi các cổ đông, các khoản phải thu liên quan đến một dự án của Công ty, một phần vốn góp của Công ty tại công ty chủ đầu tư.

(vi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, 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.

(vii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán IB tư vấn, có mệnh giá 146.840.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 11 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,6%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam Chi nhánh Hồ Chí Minh tư vấn, có mệnh giá 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 7 năm 2019, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(ix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 27/04/2018 ("Ngày Phát Hành") và phát hành thêm 400 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 14/12/2018 theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và ngân hàng Credit Suisse - chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 240.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 27/04/2023 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,5%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 74.750 đồng/cổ phần, và được điều chỉnh thành 71.000 đồng/cổ phần tại ngày 27/10/2018, tương ứng với tỷ lệ chuyển đổi là 64.149,3 cổ phần/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giám của cổ phần NVL với mức điều chỉnh không quá 75% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, tương đương 56.062,5 đồng/cổ phần.

(x) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bao gồm 03 Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.500.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái phiếu A: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 18 tháng, đáo hạn vào năm 2020.
- Trái Phiếu B: tổng giá trị 300.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2020.
- Trái Phiếu C: tổng giá trị 700.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2021.

Áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất 10,5%/năm, kỳ tính lãi có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài ba (03) tháng liên tục từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn. Sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) do Ngân hàng TMCP Tiên Phong công bố. Khoản huy động trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền phát triển Dự án Grand Manhattan và cổ phần của Chủ đầu tư dự án Grand Manhattan thuộc sở hữu bởi các cổ đông.

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(xi) 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"). Gỡ 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.

(xii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Tập đoàn Báo 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.

(****) Đây là các khoản vay từ các công ty liên quan, đáo hạn từ tháng 01 năm 2019 đến tháng 5 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:

| | 31/12/2018 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 | 975.873.572 | 975.873.572 |

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

| | <u>Năm tài chính kết thúc ngày</u> | |
|---|------------------------------------|-------------------|
| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
| Số dư đầu năm | 975.873.572 | 975.873.572 |
| Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | - | - |
| Số dư cuối năm | 975.873.572 | 975.873.572 |

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh chủ yếu từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến khấu hao tài sản cố định, lãi vay và các khoản chi phí hoạt động được trích trước. Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 20% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 20%).

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

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phần

| | 31/12/2018 | | 31/12/2017 | |
|--------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | Cổ phần phổ thông | Cổ phần ưu đãi | Cổ phần phổ thông | Cổ phần ưu đãi |
| Số lượng cổ phần đăng ký | 930.446.674 | 6.830.000 | 642.828.788 | 6.830.000 |
| Số lượng cổ phần đã phát hành | 930.446.674 | 6.830.000 | 642.828.788 | 6.830.000 |
| Số lượng cổ phần đang lưu hành | 930.446.674 | 6.830.000 | 642.828.788 | 6.830.000 |

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

| | Cổ phần thường | Cổ phần ưu đãi | Tổng cộng |
|--|--------------------|------------------|--------------------|
| Tại ngày 01 tháng 01 năm 2017 | 589.369.234 | 6.830.000 | 596.199.234 |
| Phát hành cổ phần thường để hoán đổi nợ | 33.459.554 | - | 33.459.554 |
| Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP | 20.000.000 | - | 20.000.000 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 642.828.788 | 6.830.000 | 649.658.788 |
| Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP 2017 | 9.809.962 | - | 9.809.962 |
| Phát hành cổ phiếu thường | 202.317.178 | - | 202.317.178 |
| Phát hành riêng lẻ cổ phần thường | 52.500.000 | - | 52.500.000 |
| Chuyển đổi nợ gốc vay thành cổ phần | 320.746 | - | 320.746 |
| Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP 2018 | 22.670.000 | - | 22.670.000 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 930.446.674 | 6.830.000 | 937.276.674 |

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 | 9.215.572.934.970 |
| Phát hành cổ phần thường hoán đổi nợ | 334.595.540.000 | - | 1.032.804.460.000 | - | 1.367.400.000.000 |
| Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP cho nhân viên | 200.000.000.000 | - | - | - | 200.000.000.000 |
| Chia cổ tức | - | - | - | (24.765.000.000) | (24.765.000.000) |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | 421.890.218.428 | 421.890.218.428 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 6.428.287.880.000 | 68.300.000.000 | 3.206.830.905.400 | 1.476.679.367.998 | 11.180.098.153.398 |
| Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP 2017 cho nhân viên (i) | 98.099.620.000 | - | - | - | 98.099.620.000 |
| Phát hành cổ phiếu thường từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (ii) | 2.023.171.780.000 | - | (2.023.171.780.000) | - | - |
| Phát hành riêng lẻ cổ phần thường (iii) | 525.000.000.000 | - | 2.793.725.115.626 | - | 3.318.725.115.626 |
| Phát hành cổ phần thường hoán đổi nợ (iv) | 3.207.460.000 | - | 19.565.540.000 | - | 22.773.000.000 |
| Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP 2018 cho nhân viên (v) | 226.700.000.000 | - | (110.000.000) | - | 226.590.000.000 |
| Chia cổ tức | - | - | - | (20.490.000.000) | (20.490.000.000) |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | 1.467.847.937.829 | 1.467.847.937.829 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 9.304.466.740.000 | 68.300.000.000 | 3.996.839.781.026 | 2.924.037.305.827 | 16.293.643.826.853 |

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

- (i) 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-NVLG ngày 12 tháng 1 năm 2018, Hội đồng Quản trị cũng đã thông qua Quy chế phát hành số cổ phần dự kiến phát hành còn lại theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông là 9.809.962 cổ phần với giá phát hành mỗi cổ phần là 10.000 đồng. Do giá phát hành bằng với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần nên toàn bộ giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu.
- (ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2018-QĐ-NVLG 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.
- (iii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 05/2018-NQ-NVLG ngày 28 tháng 2 năm 2018, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2018-QĐ-NVLG ngày 9 tháng 4 năm 2018 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 34/2018-CV-NVLG 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.
- (iv) Theo hợp đồng bán trái phiếu chuyển đổi tại ngày 19 tháng 4 năm 2018, Thông báo yêu cầu hoán đổi trái phiếu ngày 16 tháng 11 năm 2018 của trái chủ và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 87/2018-NQ.HĐQT-NVLG ngày 27 tháng 11 năm 2018, Công ty đã thông qua việc phát hành 320.746 cổ phần phổ thông để hoán đổi 5 trái phiếu chuyển đổi với tổng giá trị 1.000.000 Đô la Mỹ. Việc hoán đổi trái phiếu thành cổ phần được tính theo tỷ giá quy định trong hợp đồng bán trái phiếu chuyển đổi là 22.773 đồng nên giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu và Thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 3.207.460.000 đồng và 19.565.540.000 đồng.
- (v) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 18/2018-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 26 tháng 4 năm 2018 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 75/2018-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24 tháng 10 năm 2018, Công ty đã thông qua việc phát hành 22.670.000 cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động với giá phát hành mỗi cổ phần là 10.000 đồng. Do giá phát hành bằng với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần nên toàn bộ giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu.

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

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--------------|---------------|------------|
| Vàng (lượng) | - | 2,4 |
| Đô la Mỹ | 62.070.830,21 | 4.160,69 |

(b) Tài sản thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang là 350.315.032.136 Đồng và 68.849.478.134 Đồng tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017 (Thuyết minh 39).

27 DOANH THU

| | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|--|-----------------------------|--------------------------|
| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| - Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 2.603.905.656.083 | 820.791.284.800 |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng, hành chính văn phòng | 1.093.113.831.688 | 1.303.733.128.893 |
| - Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản | 39.139.086.989 | 815.587.838.071 |
| - Doanh thu cho thuê tài sản | 67.515.738.502 | 57.702.185.107 |
| | 3.803.674.313.262 | 2.997.814.436.871 |
| Các khoản giảm trừ | | |
| Chiết khấu thương mại | - | (4.395.144.584) |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| - Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản | 2.603.905.656.083 | 816.396.140.216 |
| - Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và hành chính văn phòng | 1.093.113.831.688 | 1.303.733.128.893 |
| - Doanh thu thuần chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản | 39.139.086.989 | 815.587.838.071 |
| - Doanh thu thuần cho thuê tài sản | 67.515.738.502 | 57.702.185.107 |
| | 3.803.674.313.262 | 2.993.419.292.287 |

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|--|-----------------------------|--------------------------|
| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 630.541.828.794 | 680.212.520.564 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án và tư vấn bán hàng | 863.410.962.166 | 1.232.484.286.688 |
| Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản | 32.329.096.097 | 791.711.193.933 |
| Giá vốn cho thuê tài sản | 22.631.229.265 | 32.174.159.705 |
| | 1.548.913.116.322 | 2.736.582.160.890 |

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|--|-----------------------------|--------------------------|
| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
| | VND | VND |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 1.795.658.195.088 | 1.308.335.303.000 |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 101.843.292.961 | 187.949.388.688 |
| Lãi từ hợp tác đầu tư | 38.738.129.342 | 171.698.974.001 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện | 1.731.208.959 | 727.640.699 |
| Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm | - | 5.156.804.641 |
| Khác | 33.355.964 | 2.631.894.962 |
| | 1.938.004.182.314 | 1.676.500.005.991 |

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|---|-----------------------------|--------------------------|
| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 1.696.283.554.055 | 1.166.913.635.086 |
| Chi phí liên quan đến các khoản vay | 186.624.480.156 | 96.991.551.724 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 76.370.113.437 | 40.522.375.985 |
| Lỗ do chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện | 13.441.770.938 | 5.298.090.654 |
| Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm | 136.061.065.597 | - |
| Chi phí giao dịch hoán đổi lãi suất hai đồng tiền | 43.611.441.769 | - |
| Khác | 5.091.381.732 | 2.172.467.016 |
| | 2.157.483.807.684 | 1.311.898.120.465 |

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
| | VND | VND |
| Chi phí nhân viên | 328.787.745 | 507.516.443 |
| Chi phí nguyên vật liệu, bao bì | - | 19.840.070 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | 386.106.416 | 255.701.887 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 675.226.157 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 47.840.238.810 | 37.725.613.993 |
| Chi phí bằng tiền khác | 40.902.659.973 | 32.235.470.513 |
| | 90.133.019.101 | 70.744.142.906 |

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|----------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
| | VND | VND |
| Chi phí nhân viên quản lý | 4.920.520.429 | 7.085.961.367 |
| Chi phí vật liệu quản lý | - | 386.364 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 713.731.331 | 518.860.701 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 731.771.386 | 2.500.511.821 |
| Thuế, phí và lệ phí | 12.859.182 | 2.835.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 67.124.557.371 | 54.776.910.006 |
| Chi phí bằng tiền khác | 69.986.119.225 | 50.565.884.599 |
| | 143.489.558.924 | 115.451.349.858 |

33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
| Thu nhập khác | | |
| Lãi do thanh lý tài sản | 438.660.606 | - |
| Các khoản tiền phạt | 13.488.034.725 | 7.400.117.636 |
| Khác | 312.733.071 | 3.257.776.595 |
| | 14.239.428.402 | 10.657.894.231 |
| Chi phí khác | | |
| Các khoản tiền phạt | 8.484.515.923 | 12.298.369.038 |
| Khác | 160.290.552 | 11.712.830.924 |
| | 8.644.806.475 | 24.011.199.962 |
| Lợi nhuận/(lỗ) khác | 5.594.621.927 | (13.353.305.731) |

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:

| | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|--|-----------------------------|-------------------|
| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 1.807.253.615.472 | 421.890.218.428 |
| Thuế tính ở thuế suất 20% | 361.450.723.094 | 84.378.043.686 |
| Điều chỉnh: | | |
| Chi phí không được khấu trừ | 1.900.165.114 | 4.382.003.808 |
| Thu nhập không chịu thuế | (359.397.257.889) | (261.932.679.472) |
| Lỗi tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản các năm trước | (16.116.533.962) | - |
| Lỗi tính thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 351.568.581.285 | 173.172.631.978 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*) | 339.405.677.643 | - |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh: | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành | 339.405.677.643 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại | - | - |
| | 339.405.677.643 | - |

(*) 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 YÊU TỐ

| | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
| | VND | VND |
| Chi phí xây dựng và giá trị đất | 547.653.194.530 | 1.360.508.655.992 |
| Chi phí nhân công | 666.341.235.120 | 860.296.071.231 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 33.690.947.426 | 28.497.320.448 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 114.964.796.181 | 92.502.523.999 |
| Các chi phí khác bằng tiền | 112.001.476.127 | 83.598.979.134 |
| | 1.474.651.649.384 | 2.425.403.550.804 |

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) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

| | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|---|-----------------------------|-------------------|
| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
| | VND | VND |
| Phát hành cổ phần phổ thông hoán đổi nợ | 22.773.000.000 | 1.367.400.000.000 |
| Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần | 2.023.171.780.000 | - |

(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

| | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
| | VND | VND |
| Vay theo kế ước thông thường | 6.465.792.014.763 | 7.515.475.954.629 |
| Phát hành trái phiếu thường | 8.005.201.752.275 | 5.000.000.000.000 |

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

| | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|--|-----------------------------|---------------------|
| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
| | VND | VND |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | (4.732.054.605.185) | (6.642.606.729.136) |
| Thanh toán tiền trái phiếu phát hành | (3.025.027.000.000) | (1.716.000.000.000) |

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm và cùng năm năm 2018 Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

| Mối quan hệ | Tên |
|--------------------|---|
| Công ty con | Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va |
| Công ty con | Công ty TNHH No Va Thảo Điền |
| Công ty con | Công ty Cổ phần Nova Festival |
| Công ty con | Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va |
| Công ty con | Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal |
| Công ty con | Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn |
| Công ty con | Công ty TNHH Nova Lucky Palace |
| Công ty con | Công ty Cổ phần The Prince Residence |
| Công ty con | Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn |
| Công ty con | Công ty TNHH 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 Kỷ 21 |
| Công ty con | Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông |
| Công ty con | Công ty TNHH Nova Rivergate |
| Công ty con | Công ty Cổ phần Nova Princess Residence |
| Công ty con | Công ty Cổ phần Đầu tư Và Thương mại Nhà Rộng |
| 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 Cánh 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 Kỷ Nguyên |
| 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 con | Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City |
| Công ty con | Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Phong Điền |
| Công ty con | Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình |
| Công ty con | Công ty Cổ phần Nova Hospitality |
| Công ty con | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Bình An (*) |
| Công ty con | Công ty Cổ phần BĐS Nova Lexington (*) |
| Công ty con | Công ty Cổ phần Nova Phú Sa (*) |
| Công ty con | Công ty Cổ phần Đầu tư RedWood (*) |

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

Công ty liên kết Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn
 Công ty liên kết Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành

Công ty thuộc sở hữu của cổ đông Công ty Cổ phần Diamond Properties

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

| | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|---|-----------------------------|-------------------|
| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
| i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT) | | |
| Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside | 136.893.362.199 | - |
| Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỳ 21 | 126.737.599.383 | 318.648.699.887 |
| Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú | 108.877.777.290 | 63.890.663.296 |
| Công ty Cổ phần Nova Richstar | 76.574.592.172 | 56.138.478.000 |
| Công ty TNHH Nova An Phú | 70.742.688.096 | 1.427.381.778 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Và Thương mại Nhà Rông | 65.673.687.132 | 25.812.375.600 |
| Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông | 57.222.642.163 | 25.793.345.755 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa | 47.984.664.861 | 9.682.128.413 |
| Công ty TNHH Nova Sasco | 46.438.487.456 | 33.084.300.004 |
| Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình | 45.905.171.648 | - |
| Công ty TNHH MTV Novaland Agent | 44.727.314.369 | 27.320.538.277 |
| Công ty TNHH Nova Nam Á | 25.077.481.825 | 19.396.695.596 |
| Công ty TNHH Nova Rivergate | 25.013.434.636 | 59.497.306.988 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City | 23.445.144.034 | 37.800.000 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên | 17.335.732.209 | 39.650.171.207 |
| Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu | 12.391.533.693 | - |
| Công ty TNHH Merufa-Nova | 11.082.954.979 | 1.891.862.414 |
| Công ty TNHH Nova Sagel | 9.518.909.012 | 34.265.871.600 |
| Công ty Cổ phần Nova Princess Residence | 8.344.649.591 | 15.156.420.133 |
| Công ty Cổ phần Cảng Phú Định | 5.170.941.600 | 12.023.898.700 |
| Công ty TNHH Nova Lucky Palace | 3.661.730.198 | 28.693.172.869 |
| Công ty TNHH Nova Property Management | 1.896.440.556 | 41.303.886 |
| Công ty Cổ phần Nova Festival | 886.320.285 | 11.895.063.861 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va | 722.010.717 | 7.769.165.501 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Phong Điền | 495.000.000 | - |
| Công ty TNHH Sài Gòn Gòn | 271.032.300 | 2.439.290.700 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal | 83.999.995 | 149.999.996 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va | 83.999.995 | 132.000.000 |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn | 83.999.995 | 83.999.996 |
| Công ty TNHH No Va Thảo Điền | 83.999.995 | 83.999.996 |
| Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega | 83.999.995 | 83.999.996 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Định | 83.999.995 | 83.999.996 |
| Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp | 83.999.995 | 77.399.996 |
| Công ty Cổ phần Nova Nippon | 83.999.995 | 66.000.000 |
| Công ty Cổ phần Nova Hospitality | 83.999.995 | 66.000.000 |
| Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức | 83.999.995 | 55.999.997 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa | 83.999.995 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long | 83.999.995 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn | 83.999.995 | - |

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

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

| | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|---|-----------------------------|------------------------|
| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
| i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT) (tiếp theo) | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên | 83.999.995 | - |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Bất Động Sản Tường Minh | 21.428.572 | - |
| Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Vương Gia | 21.214.288 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Bất động sản 350 | 8.000.001 | - |
| Công ty TNHH Mega Tie | - | 3.385.643.715 |
| Công ty Cổ phần BĐS Nova Lexington (*) | - | 186.116.999 |
| Công ty Cổ phần The Prince Residence | - | 157.291.765 |
| Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn | - | 149.999.996 |
| Công ty Cổ phần Nova Phú Sa (*) | - | 99.999.998 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư RedWood | - | 99.999.998 |
| | 974.317.945.195 | 799.518.386.909 |
| ii) Mua hàng hóa, dịch vụ | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành | 55.056.246.652 | 10.623.533.580 |
| | 55.056.246.652 | 10.623.533.580 |
| iii) Chuyển nhượng Bất động sản từ Công ty con | | |
| Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú | 28.647.338.698 | 134.102.484.621 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên | 3.806.351.217 | 118.889.135.025 |
| Công ty Cổ phần Nova Festival | 2.342.208.385 | 251.995.599.183 |
| Công ty TNHH Nova Rivergate | 766.107.407 | 39.648.534.089 |
| | 35.562.005.707 | 544.635.752.918 |
| iv) Cho vay | | |
| Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng | - | 83.200.000.000 |
| Công ty TNHH Nova An Phú | - | 29.900.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal | - | 8.500.000.000 |
| | - | 121.600.000.000 |
| v) Thu hồi vốn cho vay | | |
| 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 TNHH Nova An Phú | - | 118.030.000.000 |
| Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega | - | 116.706.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va | - | 49.677.512.000 |
| Công ty TNHH Nova Rivergate | - | 10.320.000.000 |
| | 225.151.600.222 | 507.241.911.778 |

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

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

| | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|--|-----------------------------|--------------------------|
| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
| | VND | VND |
| vi) Nhận tiền hợp tác kinh doanh | | |
| Công ty Cổ phần Nova Richstar | - | 244.000.000.000 |
| | - | 244.000.000.000 |
| vii) Hoàn tiền hợp tác kinh doanh | | |
| Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Ký 21 | - | 175.256.918.969 |
| 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 | - |
| | 244.000.000.000 | 300.756.918.969 |
| viii) Đi vay | | |
| Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Ký 21 | - | 510.500.000.000 |
| Công ty Cổ phần Nova Richstar | - | 400.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Nova Festival | - | 211.900.000.000 |
| Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình | 208.600.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Bình An (*) | - | 169.000.000.000 |
| Công ty TNHH Nova Rivergate | - | 124.000.000.000 |
| Công ty TNHH Nova Sasco | - | 103.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông | - | 81.000.000.000 |
| | 208.600.000.000 | 1.599.400.000.000 |
| ix) Trả tiền vay | | |
| Công ty TNHH Nova Rivergate | 262.548.000.000 | 103.583.000.000 |
| Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình | 167.100.000.000 | - |
| Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Ký 21 | 134.871.054.795 | 20.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông | 140.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Nova Festival | 104.987.842.770 | 145.466.157.230 |
| Công ty TNHH Nova Sasco | 78.000.000.000 | 186.700.000.000 |
| Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú | 55.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Nova Sagel | 12.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Nova Richstar | - | 400.000.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long | - | 259.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần BĐS Nova Lexington (*) | - | 84.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Nova Phú Sa (*) | - | 200.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Bình An (*) | - | - |
| | 954.506.897.565 | 1.198.949.157.230 |

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

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

| | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|--|-----------------------------|------------------------|
| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
| x) Lãi cho vay | | |
| Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal | 29.373.745.228 | 53.940.412.501 |
| Công ty TNHH Nova Sasco | 7.215.661.111 | 48.748.826.390 |
| Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng | 6.666.497.267 | 23.186.732.605 |
| Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn | 3.409.254.775 | 4.553.310.664 |
| Công ty TNHH Nova Nam Á | 2.535.803.561 | 37.957.074.566 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên | 1.350.904.686 | 9.444.361.222 |
| Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega | - | 12.473.602.129 |
| Công ty TNHH Nova An Phú | - | 11.742.319.455 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va | - | 955.295.194 |
| Công ty TNHH Nova Rivergate | - | 684.302.012 |
| | 50.551.866.628 | 203.686.236.738 |
| xi) Lãi đi vay | | |
| Công ty TNHH Nova Rivergate | 35.467.552.975 | 37.956.997.482 |
| Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Ký 21 | 49.363.843.302 | 26.429.484.020 |
| Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông | 11.220.360.924 | 13.219.130.411 |
| Công ty Cổ phần Nova Festival | 9.835.395.594 | 6.374.748.972 |
| Công ty TNHH Nova Sasco | 512.876.712 | 9.703.403.197 |
| Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú | 7.391.095.893 | 2.573.698.630 |
| Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình | 5.032.465.753 | - |
| Công ty TNHH Nova Sagel | 41.666.667 | 608.333.334 |
| Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long | - | 7.016.608.335 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Bình An (*) | - | 156.260.274 |
| Công ty Cổ phần Nova Richstar | - | 10.060.273.973 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington (*) | - | 365.863.426 |
| Công ty Cổ phần Nova Phú Sa (*) | - | 185.569.447 |
| | 118.865.257.820 | 114.650.371.501 |
| xii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt | | |
| Lương và các quyền lợi gộp khác | 23.726.625.300 | 35.024.121.743 |

(*) Trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, các công ty này không còn là bên liên quan của Công ty.

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

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| i) Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 5) | | |
| Công ty Cổ phần Diamond Properties | 40.024.130.644 | 40.024.130.644 |
| | 40.024.130.644 | 40.024.130.644 |

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

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

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|--|------------------------|--------------------------|
| ii) Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7) | | |
| 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 TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal | - | 8.500.000.000 |
| | 7.520.000.000 | 232.671.600.222 |
| iii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a)) | | |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên | 50.725.000.000 | 11.541.315.321 |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành | 38.324.741.374 | 39.827.672.410 |
| Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn | 26.740.105.439 | 23.907.772.634 |
| Công ty Cổ phần Nova Princess Residence | 14.880.000 | - |
| Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng | - | 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 |
| | 115.804.726.813 | 1.094.564.796.871 |
| iv) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b)) | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành | 5.682.317.455 | 1.398.776.000 |
| Công ty TNHH Nova Nam Á | - | 176.916.527.546 |
| | 5.682.317.455 | 178.315.303.546 |
| v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16) | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành | 489.425.295 | - |
| Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside | 58.197.999 | - |
| | 547.623.294 | - |
| vi) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 21(a)) | | |
| Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức | - | 695.750.000.000 |
| | - | 695.750.000.000 |
| vii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 21(b)) | | |
| Công ty Cổ phần Nova Richstar | - | 244.000.000.000 |
| | - | 244.000.000.000 |

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

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

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| viii) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 19) | | |
| Công ty TNHH Nova Rivergate | 79.938.769.976 | 63.445.174.918 |
| Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông | 30.242.187.224 | 20.452.730.411 |
| Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỳ 21 | 64.202.860.046 | 18.467.961.949 |
| Công ty Cổ phần Nova Festival | - | 3.541.523.703 |
| Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú | 10.028.082.194 | 2.636.986.301 |
| Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình | 5.032.465.753 | - |
| Công ty 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 |
| | 189.444.365.193 | 110.098.493.768 |

ix) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 22(a))

| | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Công ty TNHH Nova Rivergate | 393.816.832.600 | 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 | 41.500.000.000 | - |
| Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú | 85.000.000.000 | 140.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Nova Festival | - | 104.987.842.770 |
| Công ty TNHH Nova Sasco | - | 78.000.000.000 |
| Công ty TNHH Nova Sagel | - | 12.000.000.000 |
| | 1.063.545.777.805 | 1.809.452.675.370 |

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:

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|
| Trong vòng 1 năm | 30.849.306.236 | 50.293.359.874 |
| Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5 | 51.114.516.144 | 18.556.118.260 |
| Sau năm thứ 5 | 268.351.209.756 | - |
| | 350.315.032.136 | 68.849.478.134 |

40 CAM KẾT VỐN

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

| | 31/12/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Chi phí công trình xây dựng dự án | 120.334.805.289 | 199.089.741.792 |

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

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 cho đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 30 tháng 01 năm 2019.



Đỗ Phương Thùy
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 01 năm 2019



Số: *AT*/2019-CV-NVL.G

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2019

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

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

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

Căn cứ theo khoản 4, điều 11, chương III của Thông tư 155/2015/TT-BTC ban hành ngày 06/10/2015 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2016 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công ty”) xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng của Quý 4 năm 2018 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

| STT | Chỉ tiêu | Quý 4 năm 2018 | Quý 4 năm 2017 | Chênh lệch | DVT: VND % tăng/ (giảm) |
|-----|-------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------|
| 1 | Lợi nhuận sau thuế TNDN | 1.132.284.150.881 | 122.134.707.242 | 1.010.149.443.639 | 827,08% |

Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng của Công ty Quý 4 năm 2018 tăng 827,08% so với cùng kỳ năm 2017 chủ yếu là do tăng doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

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

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



BU **BUI XUÂN HUY** *W7*