

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
QUÝ IV NĂM 2017**



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

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

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
		31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>100 TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.336.717.166.620</b>	<b>11.309.645.554.183</b>
<b>110 Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>1.455.689.692.352</b>	<b>2.153.027.696.086</b>
111 Tiền		290.577.542.976	472.905.282.697
112 Các khoản tương đương tiền		1.165.112.149.376	1.680.122.413.389
<b>120 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>430.671.476.752</b>	<b>763.286.000.000</b>
123 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	430.671.476.752	763.286.000.000
<b>130 Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.342.507.152.135</b>	<b>5.560.440.373.728</b>
131 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	109.056.528.946	84.012.548.202
132 Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	386.783.515.155	168.329.639.170
135 Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	232.671.600.222	979.893.920.814
136 Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	1.613.995.507.812	4.328.204.265.542
<b>140 Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.834.153.744.542</b>	<b>2.610.152.630.939</b>
141 Hàng tồn kho		2.834.153.744.542	2.610.152.630.939
<b>150 Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>273.695.100.839</b>	<b>222.738.853.430</b>
151 Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	33.811.409.608	34.273.189.647
152 Thuế GTGT được khấu trừ		177.546.505.795	127.296.421.310
153 Thuế và các khoản khác phải thu Ngân sách Nhà nước	18	62.337.185.436	61.169.242.473

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 63 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	
		31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>200 TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>19.658.383.070.708</b>	<b>12.518.233.917.576</b>
<b>210 Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>193.670.726.330</b>	<b>907.906.778.261</b>
216 Phải thu dài hạn khác	8(b)	193.670.726.330	907.906.778.261
<b>220 Tài sản cố định</b>		<b>134.599.843.385</b>	<b>119.757.184.853</b>
<b>221 Tài sản cố định hữu hình</b>	12(a)	<b>89.870.796.906</b>	<b>91.174.216.022</b>
222 Nguyên giá		124.401.270.278	116.042.582.070
223 Giá trị hao mòn lũy kế		(34.530.473.372)	(24.868.366.048)
<b>227 Tài sản cố định vô hình</b>	12(b)	<b>44.729.046.479</b>	<b>28.582.968.831</b>
228 Nguyên giá		50.149.950.044	29.773.073.718
229 Giá trị hao mòn lũy kế		(5.420.903.565)	(1.190.104.887)
<b>230 Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>1.314.479.799.383</b>	<b>308.170.066.254</b>
231 Nguyên giá		1.331.862.308.547	316.018.036.048
232 Giá trị hao mòn lũy kế		(17.382.509.164)	(7.847.969.794)
<b>240 Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>292.558.067.073</b>	<b>280.223.268.503</b>
241 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	14	224.136.375.352	233.819.522.165
242 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	68.421.691.721	46.403.746.338
<b>250 Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>17.648.684.947.467</b>	<b>10.742.536.587.895</b>
251 Đầu tư vào công ty con	4(b)	16.617.792.887.467	10.529.415.042.895
252 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	1.030.892.060.000	210.006.345.000
253 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	-	3.115.200.000
<b>260 Tài sản dài hạn khác</b>		<b>74.389.687.070</b>	<b>159.640.031.810</b>
261 Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	73.413.813.498	158.664.158.238
262 Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	23	975.873.572	975.873.572
<b>270 TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>26.995.100.237.328</b>	<b>23.827.879.471.759</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 63 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

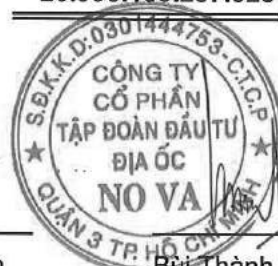


**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>15.809.695.857.146</b>	<b>14.612.306.536.789</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.476.875.113.684</b>	<b>7.870.294.471.354</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	16	109.079.438.699	279.143.774.099
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	541.931.205.610	2.237.975.628.156
313	Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	18	15.397.184.292	2.693.533.635
314	Phải trả người lao động		110.459.905.841	167.232.393.967
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	19	569.188.320.866	368.158.915.150
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20(a)	1.505.790.703	143.941.448
319	Phải trả ngắn hạn khác	21(a)	822.614.019.388	754.774.450.500
320	Vay ngắn hạn	22(a)	4.301.150.382.990	4.053.475.469.104
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.548.865.295	6.696.365.295
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>9.332.820.743.462</b>	<b>6.742.012.065.435</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20(b)	65.749.720.031	-
337	Phải trả dài hạn khác	21(b)	244.556.717.870	240.952.447.466
338	Vay dài hạn	22(b)	9.022.514.305.561	6.501.059.617.969
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>11.185.404.380.182</b>	<b>9.215.572.934.970</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>11.185.404.380.182</b>	<b>9.215.572.934.970</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	25	6.496.587.880.000	5.961.992.340.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.428.287.880.000	5.893.692.340.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		68.300.000.000	68.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	25	3.206.830.905.400	2.174.026.445.400
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25	1.481.985.594.782	1.079.554.149.570
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.054.789.149.570	222.549.105.278
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ/năm nay		427.196.445.212	857.005.044.292
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>26.995.100.237.328</b>	<b>23.827.879.471.759</b>

Đỗ Phương Thùy  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 29 tháng 01 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 63 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý IV năm 2017 VND	Quý IV năm 2016 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
					31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28	443.990.938.735	1.193.262.294.598	2.997.814.436.871	3.739.648.758.345
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		(114.555.247)	(887.416.113)	(4.395.144.584)	(6.776.714.246)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		443.876.383.488	1.192.374.878.485	2.993.419.292.287	3.732.872.044.099
11	Giá vốn hàng bán	29	(318.112.174.295)	(1.073.200.806.854)	(2.736.582.160.890)	(3.368.590.289.217)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		125.764.209.193	119.174.071.631	256.837.131.397	364.281.754.882
21	Doanh thu hoạt động tài chính	30	617.517.030.924	367.517.674.484	1.676.500.005.991	1.446.337.089.286
22	Chi phí tài chính	31	(535.517.934.403)	(250.703.671.751)	(1.311.898.120.465)	(812.634.467.272)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(441.994.222.091)	(216.482.905.201)	(1.166.913.635.086)	(677.897.599.474)
25	Chi phí bán hàng	32	(26.619.007.386)	(5.709.590.277)	(70.744.142.906)	(17.966.476.584)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	(46.890.758.855)	(44.258.591.217)	(110.145.123.074)	(129.282.004.958)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		134.253.539.473	186.019.892.870	440.549.750.943	850.735.895.354
31	Thu nhập khác		2.738.816.801	8.823.980.465	10.657.894.231	24.313.394.126
32	Chi phí khác		(14.857.649.032)	(5.869.334.098)	(24.011.199.962)	(18.044.245.188)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	34	(12.118.832.231)	2.954.646.367	(13.353.305.731)	6.269.148.938
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		122.134.707.242	188.974.539.237	427.196.445.212	857.005.044.292

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 63 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	Quý IV năm 2017 VND	Quý IV năm 2016 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
					31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	35	-	-	-	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	23, 35	-	-	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		122.134.707.242	188.974.539.237	427.196.445.212	857.005.044.292



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 29 tháng 01 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 63 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>427.196.445.212</b>	<b>857.005.044.292</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		28.497.320.448	16.679.619.532
- (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(5.156.804.641)	33.704.935.561
- Lãi/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.664.913.840.881)	(1.332.454.210.667)
- Chi phí lãi vay	06		1.207.436.011.071	677.897.599.474
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(6.940.868.791)</b>	<b>252.832.988.192</b>
- (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		3.387.167.647.438	(1.891.404.222.956)
- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		(271.143.758.657)	(1.388.040.945.405)
- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(2.018.809.539.304)	(2.424.522.605.042)
- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12		121.842.254.160	(60.965.550.427)
- (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(798.960.863.057)	(579.758.818.599)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.167.942.963)	(67.153.094.070)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>411.986.928.826</b>	<b>(6.159.012.248.307)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.042.079.304.474)	(160.785.964.624)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.782.828.295	10.245.671.963
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(898.268.929.392)	(2.912.909.048.050)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.978.105.773.232	2.348.466.894.228
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(7.497.424.490.000)	(5.187.538.384.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		669.138.898.895	2.053.093.700.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.337.650.118.231	1.362.270.232.641
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(5.449.095.105.213)</b>	<b>(2.487.156.897.842)</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 63 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		200.000.000.000	3.570.462.570.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		12.515.475.954.629	12.547.797.361.811
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(8.358.606.729.136)	(7.078.344.802.819)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(17.100.000.000)	(53.490.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>4.339.769.225.493</b>	<b>8.986.425.128.992</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(697.338.950.894)</b>	<b>340.255.982.843</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>2.153.027.696.086</b>	<b>1.811.176.648.805</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		947.160	1.595.064.439
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>1.455.689.692.352</b>	<b>2.153.027.696.087</b>



Đỗ Phương Thùy  
Người lập





Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng

Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 29 tháng 01 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO KỶ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 điều chỉnh lần thứ 41 ngày 17 tháng 01 năm 2018. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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 2017, Công ty có 30 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 10 công ty con gián tiếp như sau:

**Công ty con gián tiếp:**

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

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



## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 2.1 Cơ sở của việc soạn lập báo cáo tài chính riêng

Các 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.

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

### 2.2 Năm tài chính

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

### 2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính riêng là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.6 Hàng tồn kho

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

### 2.7 Đầu tư

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

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

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

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

#### (b) 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.

#### (d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.8 Tài sản cố định**

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

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

*Khấu hao và hao mòn*

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

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

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

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

**2.9 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 tỉ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ thuê tài chính. Khoản phải trả nợ gốc không bao gồm chi phí tài chính, được hạch toán là nợ dài hạn. Chi phí tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao trong thời gian ngắn hơn giữa thời gian sử dụng ước tính của tài sản và thời gian thuê. Tuy nhiên nếu có sự chắc chắn hợp lý rằng bên thuê sẽ có quyền sở hữu ở cuối thời hạn thuê thì khấu hao sẽ được dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản.

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

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

### 2.10 Bất động sản đầu tư

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

#### *Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 – 50 năm

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

#### *Thanh lý*

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

### 2.11 Chi phí trả trước

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

### 2.12 Nợ phải trả

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

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

### 2.13 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 và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập các báo cáo tài chính được phân loại là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập các báo cáo tài chính được phân loại lại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả. Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo chính sách kế toán nêu tại thuyết minh 2.13.

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

### 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.

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

### 2.20 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

### 2.21 Phân chia lợi nhuận thuần

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

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

### 2.22 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thoả 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

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

#### (b) Doanh thu dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

### 2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

### 2.29 Chia cổ tức

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

### 2.30 Các bên liên quan

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

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.31 Báo cáo bộ phận**

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

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

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

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	259.981.745	477.267.791
Tiền gửi ngân hàng	290.317.561.231	472.428.014.906
Các khoản tương đương tiền (*)	1.165.112.149.376	1.680.122.413.389
	<b>1.455.689.692.352</b>	<b>2.153.027.696.086</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm (2016: từ 4,5%/năm đến 5,5%/năm)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp là: 372.692.373.222 đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 1.008.296.470.998 đồng Việt Nam); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là: 551.331.145.017 đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 538.498.003.623 đồng Việt Nam)

## 4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	31/12/2017			31/12/2016		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	430.671.476.752	-	430.671.476.752	763.286.000.000	-	763.286.000.000

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam và hưởng lãi suất từ 5,0%/năm - 6,5%/năm (2016: từ 6,5%/năm - 6,8%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không dùng khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để làm tài sản thế chấp, đảm bảo, bảo lãnh.



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	31/12/2017				31/12/2016			
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên	Kinh doanh bất động sản	99,89	189.981.000.000	(*)	-	99,99	189.981.000.000	(*)	-
2	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Vương Cung	Kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	99,99	19.998.000.000	(*)	-
3	Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	98,00	5.880.000.000	(*)	-	98,00	5.880.000.000	(*)	-
4	Công ty Cổ Phần Nova Nippon	Kinh doanh bất động sản	99,98	19.996.000.000	(*)	-	99,98	19.996.000.000	(*)	-
5	Công ty TNHH Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	92,27	234.500.000.000	(*)	-	90,00	18.000.000.000	(*)	-
6	Công ty TNHH Nova Sagel	Kinh doanh bất động sản	73,00	267.910.000.000	(*)	-	73,00	267.910.000.000	(*)	-
7	Công ty TNHH Nova Sasco	Kinh doanh bất động sản	99,99	528.310.550.000	(*)	-	74,00	318.191.400.000	(*)	-
8	Công ty Cổ Phần Địa Ốc Nova Galaxy	Kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	99,98	292.126.098.895	(*)	-
9	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	(*)	-
10	Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	95,97	3.773.925.000.000	(*)	-	99,99	3.773.925.000.000	(*)	-
11	Công ty Cổ phần Địa Ốc No Va Mỹ Đình	Kinh doanh bất động sản	99,98	19.996.000.000	(*)	-	99,98	19.996.000.000	(*)	-

## 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	31/12/2017				31/12/2016			
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
12	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	91,76	1.188.300.000.000	(*)	-	69,90	1.188.300.000.000	(*)	-
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Redwood (Tên cũ: Công ty Cổ Phần Du Lịch Và Nghỉ Dưỡng Nova Phù Sa)	Kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	99,00	5.940.000.000	(*)	-
14	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	51,00	383.688.700.000	(*)	-	98,00	151.376.700.000	(*)	-
15	Công ty Cổ Phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	94,02	173.000.000.000	(*)	-	94,02	173.000.000.000	(*)	-
16	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	469.967.000.000	(*)	-	99,99	329.967.000.000	(*)	-
17	Công ty TNHH MTV Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100,00	20.000.000.000	(*)	-	100,00	20.000.000.000	(*)	-
18	Công ty Cổ phần Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	65,00	45.500.000.000	(*)	-	65,00	29.250.000.000	(*)	-
19	Công ty Cổ Phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,81	338.947.200.000	(*)	-	99,81	338.947.200.000	(*)	-
20	Công ty Cổ Phần Ngôi Nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	98,60	211.998.000.000	(*)	-	84,99	16.998.000.000	(*)	-
21	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	(*)	-
22	Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	83,16	293.913.568.467	(*)	-	74,00	216.080.000.000	(*)	-
23	Công ty Cổ phần Nova Phù Sa	Kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	99,98	5.998.800.000	(*)	-
24	Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	100,00	81.600.000.000	(*)	-	100,00	81.600.000.000	(*)	-

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	31/12/2017				31/12/2016			
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
25	Công ty TNHH Nova Rivergate	Kinh doanh bất động sản	99,77	936.201.410.000	(*)	-	99,90	936.201.410.000	(*)	-
26	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	99,99	199.990.000.000	(*)	-	99,99	199.990.000.000	(*)	-
27	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	100,00	1.102.996.000.000	(*)	-	100,00	889.996.000.000	(*)	-
28	Công ty Cổ Phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	366.707.530.000	(*)	-	99,90	366.707.530.000	(*)	-
29	Công Ty TNHH Bất Động Sản Bách Hợp	Kinh doanh bất động sản	99,99	212.978.700.000	(*)	-	-	-	(*)	-
30	Công ty Cổ Phần Cảng Phú Định	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	59,73	941.511.225.000	(*)	-	-	-	(*)	-
31	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.938.950.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
32	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	98,48	1.300.000.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
33	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Ngọc Linh Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,83	579.000.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
34	Công ty TNHH Nova Property Management	Kinh doanh bất động sản	99,99	138.986.100.000	(*)	-	-	-	(*)	-
				<b>16.617.792.887.467</b>				<b>10.529.415.042.895</b>		

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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	31/12/2017				31/12/2016			
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần 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	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	25,39	124.616.285.000	(*)	-
3	Công ty Cổ Phần Địa ốc Huy Minh (Công ty cũ: Công ty CP Nova Đông Hải)	Kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	49,99	9.998.000.000	(*)	-
4	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	(*)	-
5	Công Ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Bất động sản Sun City	Kinh doanh bất động sản	49,00	955.500.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
				<b>1.030.892.060.000</b>				<b>210.006.345.000</b>		

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

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

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

(iii) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2017			31/12/2016				
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Giày dép Nam Á	Bán lẻ thực phẩm; bán lẻ vải, len, sợi, chỉ khâu và hàng dệt; sản xuất và mua bán giày dép, túi xách	-	-	(*)	-	11,8	<u>3.115.200.000</u>	(*)	-

## 5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Bên thứ ba	69.032.398.302	41.687.599.982
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	40.024.130.644	42.324.948.220
	<b>109.056.528.946</b>	<b>84.012.548.202</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016, 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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Bên thứ ba:		
Công Ty Cổ phần Dịch Vụ Tổng Hợp Sài Gòn	320.189.629.546	46.070.042.873
Công Ty TNHH American General Construction	3.022.049.660	47.813.651.373
Bên thứ ba khác	63.571.835.949	56.219.775.619
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	-	18.226.169.305
	<b>386.783.515.155</b>	<b>168.329.639.170</b>

## 7 PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Phân loại lại (*)	Chi cho vay VND	Thu hồi nợ gốc vay VND	Tại ngày 31/12/2017 VND
<b>Bên thứ ba</b>	<b>361.580.408.814</b>	<b>(311.580.408.814)</b>	<b>293.000.000.000</b>	<b>(343.000.000.000)</b>	-
<i>Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú</i>	<i>311.580.408.814</i>	<i>(311.580.408.814)</i>	-	-	-
<i>Công ty TNHH The Sunrise Bay</i>	<i>50.000.000.000</i>	-	-	(50.000.000.000)	-
<i>Công Ty TNHH Đầu Tư Và Bất Động Sản Ngọc Minh</i>			293.000.000.000	(293.000.000.000)	-
			-	-	-
<b>Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))</b>	<b>618.313.512.000</b>	<b>311.580.408.814</b>	<b>164.500.000.000</b>	<b>(861.722.320.592)</b>	<b>232.671.600.222</b>
	<u><b>979.893.920.814</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>457.500.000.000</b></u>	<u><b>(1.204.722.320.592)</b></u>	<u><b>232.671.600.222</b></u>

Đây là các khoản cho vay ngắn hạn cho các bên thứ ba và bên liên quan, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 9,0%/năm đến 10,9%/năm (2016: từ 9,0%/năm đến 10,9%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản vay này là đến tháng 05 năm 2018.

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

(\*) Phân loại lại: Tại ngày 31/12/2016, Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú là bên thứ ba nhưng đến ngày 01/09/2017 là bên liên quan.

8 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	406.589.287.268	-	1.649.213.192.246	-
- Đặt cọc mua cổ phần	49.000.000.000	-	912.750.000.000	-
- Phát triển, hợp tác kinh doanh đầu tư dự án (i)	836.285.567.556	-	992.987.508.469	-
- Đặt cọc chuyển nhượng dự án	-	-	233.420.000.000	-
- Lãi dự thu	158.404.717.510	-	151.942.972.120	-
- Đặt cọc, ký quỹ	25.272.708.234	-	9.717.607.272	-
- Tạm ứng	309.624.769	-	238.390.727	-
- Khác	61.243.602.475	-	377.934.594.708	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	76.890.000.000	-	-	-
	<b>1.613.995.507.812</b>		<b>4.328.204.265.542</b>	

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

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	519.430.710.941	-	3.172.663.687.825	-
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	1.094.564.796.871	-	1.155.540.577.717	-
	<b>1.613.995.507.812</b>		<b>4.328.204.265.542</b>	

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

Đối tượng	Bản chất	31/12/2017	31/12/2016
Công Ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Bất động sản SSR	Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	349.587.342.268	1.649.213.192.246



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

**(b) Phải thu dài hạn khác**

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	-	152.536.582.050	-
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (i)	176.916.527.546	-	741.360.000.000	-
Phải thu khác	16.754.198.784	-	14.010.196.211	-
	<b>193.670.726.330</b>		<b>907.906.778.261</b>	

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

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

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	15.355.422.784	-	165.148.002.261	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	178.315.303.546	-	742.758.776.000	-
	<b>193.670.726.330</b>		<b>907.906.778.261</b>	

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

Đối tượng	Bản chất	31/12/2017	31/12/2016
Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 2	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	152.536.582.050
		-	-
		<b>-</b>	<b>152.536.582.050</b>

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

**9 NỢ XẤU**

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

**10 HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.594.144.119.683	2.322.029.985.082
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	52.201.030.543	117.568.777.173
Hàng hóa bất động sản	182.564.853.964	167.349.686.941
Hàng hóa khác	5.243.740.352	3.204.181.743
	<b>2.834.153.744.542</b>	<b>2.610.152.630.939</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
	<b>2.834.153.744.542</b>	<b>2.610.152.630.939</b>

- (i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, các dự án trong giai đoạn triển khai hoàn thành và sẽ bàn giao trong năm 2018.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Orchard Garden, tọa lạc tại 128 Đường Hồng Hà, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, dự án hiện đã bàn giao 99,98% sản phẩm cho khách hàng và đang tiếp tục bàn giao trong năm 2018.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, quyền phải thu từ các dự án không được dùng làm tài sản đảm bảo cho bên thứ ba nào khác.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 22.093 triệu Đồng (2016: 68.715 triệu Đồng).

**11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>(a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	11.055.396.704	27.622.052.863
Chi phí chờ phân bổ	2.056.712.682	-
Chi phí trả trước	19.865.034.607	4.840.544.058
Công cụ, dụng cụ	834.265.615	1.810.592.726
	<b>33.811.409.608</b>	<b>34.273.189.647</b>

**11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)**  
**(b) Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí phân bổ trái phiếu chiết khấu	10.189.090.507	92.425.330.834
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	6.006.651.430	2.379.920.906
Công cụ, dụng cụ	6.695.901.714	13.488.733.162
Chi phí chờ phân bổ khác	50.522.169.847	50.370.173.336
	<b>73.413.813.498</b>	<b>158.664.158.238</b>

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	<b>Kỳ kế toán kết thúc ngày</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	158.664.158.238	69.885.729.393
Chuyển từ chi phí XDCB dở dang (Thuyết minh 15)	27.130.420.628	15.190.220.524
Tăng	19.062.578.804	155.808.401.478
Phân bổ trong kỳ/năm	(131.443.344.172)	(82.220.193.157)
Số dư cuối kỳ/năm	<b>73.413.813.498</b>	<b>158.664.158.238</b>

## 12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

## (a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2017	46.726.685.352	5.157.336.139	53.427.667.034	10.631.893.545	99.000.000	116.042.582.070
Mua trong kỳ	2.512.691.463	1.480.605.000	3.731.940.802	10.455.824.988	-	18.181.062.253
Tăng do phân loại lại	-	-	-	5.164.242.732	-	5.164.242.732
Thanh lý, nhượng bán	(979.117.543)	(1.202.214.500)	(6.421.000.000)	-	-	(8.602.332.043)
Giảm do phân loại lại	(6.384.284.734)	-	-	-	-	(6.384.284.734)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<b>41.875.974.538</b>	<b>5.435.726.639</b>	<b>50.738.607.836</b>	<b>26.251.961.265</b>	<b>99.000.000</b>	<b>124.401.270.278</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2017	(7.494.231.662)	(2.498.620.743)	(11.056.727.503)	(3.728.286.152)	(90.499.988)	(24.868.366.048)
Khấu hao trong kỳ	(1.606.552.608)	(978.998.923)	(8.144.130.187)	(3.881.575.670)	(8.500.012)	(14.619.757.400)
Thanh lý, nhượng bán	1.855.053.843	240.240.180	2.862.356.053	-	-	4.957.650.076
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<b>(7.245.730.427)</b>	<b>(3.237.379.486)</b>	<b>(16.338.501.637)</b>	<b>(7.609.861.822)</b>	<b>(99.000.000)</b>	<b>(34.530.473.372)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2017	39.232.453.690	2.658.715.396	42.370.939.531	6.903.607.393	8.500.012	91.174.216.022
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<b>34.630.244.111</b>	<b>2.198.347.153</b>	<b>34.400.106.199</b>	<b>18.642.099.443</b>	-	<b>89.870.796.906</b>

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có giá trị là 10.075 triệu Đồng (2016: 8.269 triệu Đồng).

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

## 12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

## (b) Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Bản quyền, Phần mềm VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2017	25.400.891.068	4.372.182.650	29.773.073.718
Mua trong kỳ	10.947.650.000	11.009.494.134	21.957.144.134
Phân loại lại	1.394.894.192	-	1.394.894.192
Thanh lý, nhượng bán	-	(112.225.000)	(112.225.000)
Chuyển sang hàng hóa BĐS	(2.862.937.000)	-	(2.862.937.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>34.880.498.260</u>	<u>15.269.451.784</u>	<u>50.149.950.044</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2017	-	(1.190.104.887)	(1.190.104.887)
Khấu hao trong kỳ	-	(4.343.023.678)	(4.343.023.678)
Thanh lý, nhượng bán	-	112.225.000	112.225.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>-</u>	<u>(5.420.903.565)</u>	<u>(5.420.903.565)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2017	<u>25.400.891.068</u>	<u>3.182.077.763</u>	<u>28.582.968.831</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>34.880.498.260</u>	<u>9.848.548.219</u>	<u>44.729.046.479</u>

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

**13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2017	82.786.289.102	233.231.746.946	316.018.036.048
Mua trong kỳ	930.957.140.000	2.400.000.000	933.357.140.000
Chuyển từ hàng tồn kho (**)	1.472.297.333	81.014.835.166	82.487.132.499
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<b>1.015.215.726.435</b>	<b>316.646.582.112</b>	<b>1.331.862.308.547</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2017	-	(7.847.969.794)	(7.847.969.794)
Khấu hao trong kỳ	-	(9.534.539.370)	(9.534.539.370)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	-	<b>(17.382.509.164)</b>	<b>(17.382.509.164)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2017	<b>82.786.289.102</b>	<b>225.383.777.152</b>	<b>308.170.066.254</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<b>1.015.215.726.435</b>	<b>299.264.072.948</b>	<b>1.314.479.799.383</b>

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

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

**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**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Phí sửa chữa văn phòng	20.731.302.400	14.577.221.839
Thi công nhà mẫu	17.524.910.657	10.649.238.917
Chi phí phần mềm	28.522.073.344	6.267.620.938
Khác	1.643.405.320	14.909.664.644
	<b>68.421.691.721</b>	<b>46.403.746.338</b>

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

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Số dư đầu kỳ/năm	46.403.746.338	14.194.103.852
Mua sắm	74.097.998.889	90.826.086.006
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(5.514.040.802)	(8.305.228.732)
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	(33.943.350.000)
Chuyển sang hàng tồn kho	(200.691.702)	-
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(3.835.466.021)	(15.190.220.524)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 11)	(27.130.420.628)	-
Ghi nhận vào chi phí bán hàng	(2.809.298.066)	(868.917.000)
Ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp	(358.623.475)	(308.727.264)
Khác	(12.231.512.812)	-
	<b>68.421.691.721</b>	<b>46.403.746.338</b>

**16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>Bên thứ ba:</b>		
- Công ty Cổ Phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	-	47.199.278.188
- Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Công Chánh	12.796.268.508	-
- Công ty TNHH Xây dựng An Phong	154.330.935	15.861.330.842
- Khác	96.128.839.256	216.083.165.069
<b>Bên liên quan:</b>	-	-
	<b>109.079.438.699</b>	<b>279.143.774.099</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 là doanh thu khi Công ty hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng.

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

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

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Phải nộp trong kỳ VND	Cán trừ trong kỳ VND	Đã nộp trong kỳ VND	Tại ngày 31/12/2017 VND
<b>(a) Phải nộp</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.626.071.891	104.303.345.844	-	(94.840.836.851)	12.088.580.884
Thuế giá trị gia tăng	-	146.736.856.153	(146.200.664.778)	(536.191.375)	-
Thuế khác	67.461.744	27.363.976.536	-	(24.122.834.872)	3.308.603.408
	<b>2.693.533.635</b>	<b>278.404.178.533</b>	<b>(146.200.664.778)</b>	<b>(119.499.863.098)</b>	<b>15.397.184.292</b>
<b>(b) Phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	(127.296.421.310)	(195.406.263.886)	146.200.664.778	-	(176.502.020.418)
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	-	(1.044.485.377)	-	-	(1.044.485.377)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(41.166.077.595)	-	35.671.343.248	(225.947.581)	(5.720.681.928)
Thuế TNDN theo KQHĐKD (nộp thừa)	(20.003.164.878)	-	(35.671.343.248)	(941.995.382)	(56.616.503.508)
	<b>(188.465.663.783)</b>	<b>(196.450.749.263)</b>	<b>146.200.664.778</b>	<b>(1.167.942.963)</b>	<b>(239.883.691.231)</b>



**19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Chi phí lãi vay trích trước	439.993.820.358	127.428.471.170
Chi phí xây dựng	54.200.516.870	232.296.351.842
Chi phí trích trước khác	74.993.983.638	8.434.092.138
	<b>569.188.320.866</b>	<b>368.158.915.150</b>

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Bên thứ ba		
<i>Gw Supernova Pte.Ltd</i>	103.299.274.452	1.899.166.591
<i>Khác</i>	355.790.552.646	321.567.046.908
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	110.098.493.768	44.692.701.651
	<b>569.188.320.866</b>	<b>368.158.915.150</b>

**20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

**(a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Bên thứ ba	136.696.085	143.941.448
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	1.369.094.618	-
	<b>1.505.790.703</b>	<b>143.941.448</b>

**(b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

Bên thứ ba	-	-
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	65.749.720.031	-
	<b>65.749.720.031</b>	<b>-</b>

**21 PHẢI TRẢ KHÁC**

**(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án	-	70.000.000.000
Cổ tức tạm ứng từ công ty con	-	251.896.476.000
Quỹ bảo trì phải trả (i)	81.935.205.651	60.684.897.246
Nhận ký quỹ, đặt cọc (ii)	9.032.478.355	13.511.478.355
Phải trả, phải nộp khác	731.646.335.382	358.681.598.899
	<b>822.614.019.388</b>	<b>754.774.450.500</b>

21 PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP THEO)

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

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

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

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>Bên thứ ba</b>	<b>126.864.019.388</b>	<b>167.131.654.500</b>
Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	-	70.000.000.000
Khác	126.864.019.388	97.131.654.500
<b>Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))</b>	<b>695.750.000.000</b>	<b>587.642.796.000</b>
	<b>822.614.019.388</b>	<b>754.774.450.500</b>

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Phát triển hợp tác đầu tư dự án	-	240.324.432.000
Khác	244.556.717.870	628.015.466
	<b>244.556.717.870</b>	<b>240.952.447.466</b>

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>Bên thứ ba</b>	<b>556.717.870</b>	<b>115.452.447.466</b>
Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	-	113.000.000.000
Công ty TNHH MTV American Investment Development	-	1.824.432.000
Khác	556.717.870	628.015.466
<b>Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))</b>	<b>244.000.000.000</b>	<b>125.500.000.000</b>
	<b>244.556.717.870</b>	<b>240.952.447.466</b>

22 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 1/1/2017 VND	Nhận tiền vay VND	Trả nợ vay VND	Đánh giá chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31/12/2017 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngân hàng (*)	874.834.377.962	460.542.207.620	(1.261.834.377.962)	-	518.155.500.000	591.697.707.620
- Vay bên liên quan (**)	1.443.301.832.600	1.570.400.000.000	(1.204.249.157.230)	-	-	1.809.452.675.370
- Vay bên thứ ba (***)	1.035.339.258.542	3.003.207.060.237	(4.038.546.318.779)	-	-	-
- Trái phiếu (****)	700.000.000.000	-	(700.000.000.000)	-	1.900.000.000.000	1.900.000.000.000
	<b>4.053.475.469.104</b>	<b>5.034.149.267.857</b>	<b>(7.204.629.853.971)</b>	<b>-</b>	<b>2.418.155.500.000</b>	<b>4.301.150.382.990</b>
<b>(b) Vay dài hạn</b>						
- Vay ngân hàng (*)	545.545.188.393	1.684.966.686.772	(1.048.666.875.165)	(290.000.000)	(518.155.500.000)	663.399.500.000
- Vay bên liên quan (**)	-	-	-	-	-	-
- Vay bên thứ ba (***)	2.506.900.000.000	2.662.445.000.000	(2.322.795.000.000)	(4.675.000.000)	-	2.841.875.000.000
- Trái phiếu (****)	3.482.000.000.000	5.000.000.000.000	(1.016.000.000.000)	-	(1.900.000.000.000)	5.566.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu (****)	(33.385.570.424)	(55.897.000.000)	40.522.375.985	-	-	(48.760.194.439)
	<b>6.501.059.617.969</b>	<b>9.291.514.686.772</b>	<b>(4.346.939.499.180)</b>	<b>(4.965.000.000)</b>	<b>(2.418.155.500.000)</b>	<b>9.022.514.305.561</b>

**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao dịch (i)	250.000.000.000	250.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Trung Tâm	-	160.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (ii)	73.542.207.620	150.153.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Sài Gòn (iii)	200.000.000.000	150.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt - Chi nhánh Gia Định	-	98.828.896.087
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á	-	65.852.481.875
Maybank International Labuan Branch (iv)	20.461.500.000	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade Filiale Deutschland (iv)	34.102.500.000	-
The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (iv)	6.820.500.000	-
Ngân hàng Malayan Banking Behard - Chi nhánh HCM (iv)	2.224.000.000	-
Chailease International Financial Services Co., Ltd (iv)	4.547.000.000	-
	<b>591.697.707.620</b>	<b>874.834.377.962</b>
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao dịch (i)	-	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn (iii)	50.000.000.000	250.000.000.000
Maybank International Labuan Branch (v)	184.153.500.000	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade Filiale Deutschland (v)	306.922.500.000	-
The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (v)	61.384.500.000	-
Ngân hàng Malayan Banking Behard - Chi nhánh HCM (v)	20.016.000.000	-
Chailease International Financial Services Co., Ltd (v)	40.923.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng	-	45.545.188.393
	<b>663.399.500.000</b>	<b>545.545.188.393</b>

**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

(ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTĐ hạn mức là 250.000.000.000 Đồng, có thời hạn 12 tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có dư nợ là 73.542.207.620 Đồng với lãi suất là 7%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10% hạn mức tín dụng. Tại thời điểm phát hành báo cáo khoản vay đã được tất toán.

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

(iv) Đây là khoản vay hợp vốn giữa Maybank TP HCM, Maybank Labuan (Malaysia) và Vietinbank Filiale Deutschland trong đó Maybank TPHCM là đại lý và đại diện nhận và xử lý bảo đảm. Giá trị khoản vay là 30 triệu USD trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là Maybank TPHCM (1 triệu USD, giải ngân bằng 22,24 tỷ VND), Maybank Labuan (14 triệu USD) và Vietinbank Filiale Deutschland (15 triệu USD), kỳ hạn 30 tháng. Khoản vay USD chịu lãi suất LIBOR 3 tháng + 5.5% và khoản vay VND chịu lãi suất cho vay cơ sở của Maybank TPHCM + 3,04%. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ diện tích bãi đậu xe của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North) và 2 lô thương mại của dự án Sunrise City South. Tại ngày 21 tháng 07 năm 2017 và ngày 23 tháng 10 năm 2017, Maybank Labuan đã chuyển nhượng cho The Shanghai & Savings Bank (3 triệu USD) và Chailease International Financial Services Co., Ltd (2 triệu USD).

(\*\*) Đây là các khoản vay từ các công ty liên quan, đáo hạn đến tháng 06 năm 2018, chịu lãi suất từ 4,3%/năm đến 11%/năm và không có tài sản đảm bảo.

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova	-	1.035.339.258.542
	<b>-</b>	<b>1.035.339.258.542</b>
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i)	750.255.000.000	1.367.400.000.000
Crane Investments Limited In Respect Of Series 211 (i)	954.870.000.000	-
Công ty Gw Supernova Pte.Ltd. (ii)	1.136.750.000.000	1.139.500.000.000
	<b>2.841.875.000.000</b>	<b>2.506.900.000.000</b>

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

(ii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng có giá trị là 50.000.000 Đô la Mỹ với Công ty GW Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm gói vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 Đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 Đô la Mỹ. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (01) lần. Công ty phải hoàn trả toàn bộ nợ gốc vay một lần vào cuối kỳ. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn hoặc chuyển đổi, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 15%. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Bên cho vay có thể chuyển đổi gói vay chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại bất kỳ thời điểm nào sau mười (10) tháng kể từ ngày giải ngân hoặc sáu (6) tháng kể từ ngày chuyển đổi của khoản vay từ Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (đã được chuyển đổi ngày 28/06/2017), tùy thuộc vào điều khoản nào đến trước.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Ban Tổng Giám đốc ước tính giá trị khoản vay chuyển đổi cũng chính là giá trị phần nợ gốc của khoản vay. Do đó, giá trị cấu phần vốn của khoản vay chuyển đổi này không phát sinh. Nếu Bên Cho Vay thực hiện quyền chuyển đổi vào cuối kỳ, số cổ phần có thể chuyển đổi tối đa theo gói vay chuyển đổi là 15.723.325 cổ phần. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, gói vay chuyển đổi chưa được thực hiện.

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>(a) Vay dài hạn đến hạn trả</b>		
<b>Loại phát hành có chiết khấu</b>		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (i)	450.000.000.000	700.000.000.000
<b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>		
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (ii)	300.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iv)	250.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương - CN HCM (vii)	275.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iv)	125.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (v)	500.000.000.000	-
	<b>1.900.000.000.000</b>	<b>700.000.000.000</b>



**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

**(b) Vay dài hạn****Loại phát hành có chiết khấu**

Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương (i)	-	450.000.000.000
--	---	-----------------

**Loại phát hành theo mệnh giá**

Ngân hàng TMCP Bảo Việt (ii)	-	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iii)	500.000.000.000	400.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii)	-	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iv)	750.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iv)	375.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương (v)	-	500.000.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina (vi)	1.050.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (vi)	1.000.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương (vi)	250.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương - CN HCM (vii)	441.000.000.000	1.732.000.000.000
Tập đoàn Bảo Việt (viii)	200.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (ix)	500.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương (ix)	500.000.000.000	-
	<b>5.566.000.000.000</b>	<b>3.482.000.000.000</b>

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

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

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

(ii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Hội Sở, sẽ đáo hạn ngày 28 tháng 1 năm 2018, chịu mức lãi suất 10,25%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên bắt đầu từ tháng 1 năm 2016 và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố tại Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh của bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng với biên độ 3,6%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần Công ty sở hữu bởi các cổ đông.



**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(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 - 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. Tại ngày 29 tháng 11 năm 2016, Ngân hàng TMCP Quân đội - Bắc Sài Gòn đã chuyển nhượng một khối lượng trái phiếu trị giá 100.000.000.000 Đồng cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong, sau đó mua lại khối lượng trái phiếu này trong năm 2017. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, trái chủ của gói trái phiếu 500.000.000.000 Đồng là Ngân hàng TMCP Quân Đội - Bắc Sài Gòn.

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

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

**22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

- Gói trái phiếu có mệnh giá 500.000.000.000 Đồng đáo hạn tháng 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 ngân hàng: NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Sở giao dịch 1, NH TMCP Ngoại thương Việt Nam-Sở giao dịch, NH TMCP Công thương Việt Nam-Chi nhánh Tp. Hà Nội và NH 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 ngân hàng: NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Sở giao dịch 1, NH TMCP Ngoại thương Việt Nam-Sở giao dịch, NH TMCP Công thương Việt Nam-Chi nhánh Tp. Hà Nội và NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam-Sở giao dịch. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Các bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TNHH Indovina, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương với giá trị lần lượt là 550.000.000.000 Đồng, 1.000.000.000.000 Đồng và 250.000.000.000 Đồng.

(vii) 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, đáo hạn vào tháng 8 năm 2020, chịu lãi suất là 10%/năm cho 3 tháng đầu. Các kỳ tính lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi, 03 tháng điều chỉnh 1 lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau tại ngày xác định lãi suất. Tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của Công ty 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.

(viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Tập đoàn Bảo Việt đáo hạn ngày 20 tháng 01 năm 2020, chịu mức lãi suất 10,4%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất điều chỉnh 12 tháng/lần, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau kỳ hạn 12 tháng công bố tại chi nhánh TPHCM của 4 ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 2,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông.

(ix) 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. Trong đó, lãi suất tham chiếu được xác định bằng trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) bằng Đồng kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) do Ngân Hàng Công Thương Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Thành Phố Hà Nội), Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Sở Giao Dịch 1) công bố vào Ngày Làm Việc thứ bảy (7) trước ngày đầu tiên của kỳ xác định lãi suất đó. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương.

**23 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP 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:

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	<u>975.873.572</u>	<u>975.873.572</u>
Biến động của tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ như sau:		
	<b>Kỳ kế toán kết thúc ngày</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	975.873.572	2.716.864.882
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	-	(1.740.991.310)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>975.873.572</u>	<u>975.873.572</u>

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

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

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

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ tính thuế phát sinh	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
2016	Đã quyết toán	-	-	181.172.619.981
2017	Chưa quyết toán	865.940.102.481	-	865.940.102.481
		<u>865.940.102.481</u>	<u>-</u>	<u>1.047.112.722.462</u>

## 24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

## (a) Số lượng cổ phần

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

## (b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại 1/1/2016	350.465.761	17.830.000	368.295.761
Cổ phiếu mới phát hành	205.903.473		205.903.473
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	33.000.000	(11.000.000)	22.000.000
Tại 31/12/2016	<b>589.369.234</b>	<b>6.830.000</b>	<b>596.199.234</b>
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ	33.459.554	-	33.459.554
Phát hành cổ phiếu ESOP	20.000.000	-	20.000.000
Tại 31/12/2017	<b>642.828.788</b>	<b>6.830.000</b>	<b>649.658.788</b>

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

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2017	5.961.992.340.000	2.174.026.445.400	1.079.554.149.570	9.215.572.934.970
Chuyển đổi nợ gốc vay thành cổ phần (*)	334.595.540.000	1.032.804.460.000	-	1.367.400.000.000
Cổ phiếu mới phát hành (**)	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	-	-	(24.765.000.000)	(24.765.000.000)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	427.196.445.212	427.196.445.212
Tại 31/12/2017	<b>6.496.587.880.000</b>	<b>3.206.830.905.400</b>	<b>1.481.985.594.782</b>	<b>11.185.404.380.182</b>

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

- (\*) Theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 27 tháng 4 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông đã phê duyệt việc phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông để hoán đổi khoản nợ tại Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore theo Hợp đồng tín dụng đã ký ngày 28/06/2016 thành cổ phần phổ thông.
- (\*\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 09/2017/NQ-NVLG ngày 27 tháng 04 năm 2017 và Nghị quyết số 16/2017/NQ-NVLG ngày 10 tháng 08 năm 2017, Công ty đã phát hành 20.000.000 cổ phần phổ thông theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty ("ESOP") với giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu.

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

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Vàng	24 chỉ vàng	24 chỉ vàng
Đô la Mỹ	4.160,69 đô la Mỹ	13.446.129,85 đô la Mỹ

**(b) Tài sản thuê hoạt động**

Các khoản thanh toán thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang là 68.849.478.134 Đồng và 81.695.822.000 Đồng tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016 (Thuyết minh 38).

**28 DOANH THU**

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu</b>		
- Dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và hành chính văn phòng	1.303.733.128.893	1.030.568.368.448
- Chuyển nhượng bất động sản	820.791.284.800	1.343.594.743.672
- Chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản, hàng hóa bất động sản	815.587.838.071	1.314.472.367.613
- Cho thuê tài sản	57.702.185.107	51.013.278.612
	<b>2.997.814.436.871</b>	<b>3.739.648.758.345</b>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Chiết khấu thương mại	(4.395.144.584)	(887.416.113)
Hàng bán trả lại		(5.889.298.133)
	<b>(4.395.144.584)</b>	<b>(6.776.714.246)</b>



## 28 DOANH THU (TIẾP THEO)

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và hành chính văn phòng	1.303.733.128.893	1.030.568.368.448
- Chuyển nhượng bất động sản	816.396.140.216	1.336.818.029.426
- Chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản, hàng hóa bất động sản	815.587.838.071	1.314.472.367.613
- Cho thuê tài sản	57.702.185.107	51.013.278.612
	<b>2.993.419.292.287</b>	<b>3.732.872.044.099</b>

## 29 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>Giá vốn:</b>		
- Dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và hành chính văn phòng	1.232.484.286.688	987.877.031.458
- Chuyển nhượng bất động sản	680.212.520.564	1.063.077.413.518
- Chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản, hàng hóa bất động sản	791.711.193.933	1.292.427.715.275
- Cho thuê tài sản	32.174.159.705	25.208.128.966
	<b>2.736.582.160.890</b>	<b>3.368.590.289.217</b>

## 30 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	359.648.362.689	251.531.242.737
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.308.335.303.000	1.080.113.176.465
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	5.884.445.340	24.014.952.486
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.631.894.962	90.677.717.598
	<b>1.676.500.005.991</b>	<b>1.446.337.089.286</b>

**31 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền vay	1.166.913.635.086	648.285.262.920
Chiết khấu thanh toán cho người mua	2.172.467.016	12.606.943.762
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	5.298.090.654	48.176.433.278
Chi phí phát hành trái phiếu	40.522.375.985	29.612.336.554
Chi phí tài chính khác	96.991.551.724	73.953.490.758
	<b>1.311.898.120.465</b>	<b>812.634.467.272</b>

**32 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên	507.516.443	583.042.682
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	19.840.070	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	255.701.887	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.725.613.993	9.606.752.266
Chi phí bằng tiền khác	32.235.470.513	7.776.681.636
	<b>70.744.142.906</b>	<b>17.966.476.584</b>

**33 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	2.929.784.583	9.999.726.755
Chi phí vật liệu quản lý	386.364	1.030.880
Chi phí đồ dùng văn phòng	518.860.701	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.500.511.821	-
Thuế, phí và lệ phí	2.835.000	1.769.446
Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.626.860.006	64.372.703.100
Chi phí bằng tiền khác	50.565.884.599	54.906.774.777
	<b>110.145.123.074</b>	<b>129.282.004.958</b>



**34 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Các khoản tiền phạt	7.400.117.636	13.442.741.158
Khác	3.257.776.595	10.870.652.968
	<b>10.657.894.231</b>	<b>24.313.394.126</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	3.069.824.808	-
Các khoản tiền phạt	20.619.128.084	10.773.877.227
Khác	322.247.070	7.270.367.961
	<b>24.011.199.962</b>	<b>18.044.245.188</b>
Lợi nhuận/(lỗ) khác	<b>(13.353.305.731)</b>	<b>6.269.148.938</b>

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

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	427.196.445.212	857.005.044.292
Thuế tính ở thuế suất 20% (2016: 20%)	85.439.289.042	171.401.008.858
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	3.039.751.061	3.321.638.324
Thu nhập không chịu thuế	(261.667.060.600)	(216.022.635.293)
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	173.188.020.496	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	<b>(41.299.988.111)</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo</b>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 22)	-	-
	-	-

(\*) 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.

**36 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<b>31/12/2017</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2016</b> <b>VND</b>
Chi phí xây dựng và giá trị đất	1.370.968.702.299	2.223.197.664.044
Chi phí nhân công	3.437.301.026	190.339.343.446
Chi phí khấu hao TSCĐ	28.497.320.448	16.679.619.532
Chi phí dịch vụ mua ngoài	91.352.473.999	166.757.648.583
Các chi phí khác bằng tiền	83.598.979.134	135.264.697.501
	<b><u>1.577.854.776.906</u></b>	<b><u>2.732.238.973.106</u></b>

**37 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.

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

	<b>31/12/2017</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2016</b> <b>VND</b>
Cho vay theo kế ước thông thường	<u>457.500.000.000</u>	<u>2.912.909.048.050</u>

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

Thu tiền cho vay theo kế ước thông thường	<u>1.204.722.320.592</u>	<u>2.348.466.894.228</u>
---	--------------------------	--------------------------

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

Vay theo kế ước thông thường	7.515.475.954.629	9.395.492.361.811
Phát hành trái phiếu thường	<u>5.000.000.000.000</u>	<u>3.152.305.000.000</u>

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

Tiền trả nợ gốc vay	6.642.606.729.136	4.794.344.802.819
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	<u>1.716.000.000.000</u>	<u>2.284.000.000.000</u>

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

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

<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tên</b>
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va
Công ty con	Công ty TNHH No Va Thảo Điền
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Festival
Công ty con	Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va
Công ty con	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Redwood (Tên cũ: Công ty Cổ Phần Du Lịch Và Nghỉ Dưỡng Nova Phù Sa)
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 Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy
Công ty con	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Phù Sa
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 Bất Động Sản Hưng Đức
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 Rông
Công ty con	Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega
Công ty con	Công ty TNHH Mega Tie
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp
Công ty con	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Quảng trường Mê Linh
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 Cổ phần Novagroup

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

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 Nova Hospitality (Công ty cũ: Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh)
Công ty liên kết	Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City
Công ty liên kết	Công ty TNHH Đầu tư Vĩnh Hội
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành
Cổ đông	Bùi Thành Nhơn
Cổ đông	Bùi Cao Nhật Quân
Cổ đông	Bùi Phan Phú Lộc
Cổ đông	Cao Thị Ngọc Sương
Cổ đông	Công ty Cổ phần Diamond Properties

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

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

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT)</b>		
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỳ 21	318.648.699.887	27.635.256.000
Công ty TNHH Nova Property Management	41.303.886	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	63.890.663.296	-
Công ty TNHH Nova Rivergate	59.497.306.988	52.919.136.119
Công ty Cổ phần Nova Richstar	56.138.478.000	54.201.444.000
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	39.650.171.207	33.300.327.304
Công ty TNHH Nova Sagel	34.265.871.600	48.797.100.000
Công ty TNHH Nova Sasco	33.084.300.004	35.456.256.000
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	28.693.172.869	49.504.834.459
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	27.320.538.277	12.162.677.032
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	25.793.345.755	10.778.953.156
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Thương mại Nhà Rông	25.812.375.600	7.864.923.000
Công ty TNHH Nova Nam Á	19.396.695.596	33.872.848.281
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	15.156.420.133	17.025.316.000
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	12.023.898.700	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	11.895.063.861	27.180.795.610
Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	9.682.128.413	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	7.769.165.501	9.858.191.126
Công ty TNHH Mega Tie	3.385.643.715	33.000.000
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	2.439.290.700	3.252.387.600
Công ty TNHH Merufa-Nova	1.891.862.414	-
Công ty TNHH Nova An Phú	1.427.381.778	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington	186.116.999	14.034.943.655
Công ty Cổ phần The Prince Residence	157.291.765	6.956.418.390
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	149.999.996	250.800.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn	149.999.996	224.400.000
Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va	132.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Phù Sa	99.999.998	302.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Redwood (Tên cũ: Công ty Cổ Phần Du Lịch Và Nghỉ Dưỡng Nova Phù Sa)	99.999.998	264.000.000

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

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

**i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT) (tiếp theo)**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Công ty Cổ phần Novagroup	83.999.996	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	83.999.996	26.400.000
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	83.999.996	13.200.000
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	83.999.996	13.200.000
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	83.999.996	26.400.000
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	77.399.996	-
Công ty TNHH Đầu tư Vĩnh Hội	70.799.996	-
Công Ty Cổ phần Nova Hospitality (Công ty cũ: Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh)	66.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Nippon	66.000.000	302.500.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	55.999.997	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City	37.800.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	-	8.021.428.250
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu	-	236.500.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Hưng Đức	-	231.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An	-	27.500.000
	<b>799.673.186.903</b>	<b>454.774.635.982</b>

**ii) Chuyển nhượng Bất động sản từ Công ty con**

Công ty Cổ phần Nova Festival	251.995.599.183	176.244.712.784
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	118.889.135.025	531.130.609.153
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	134.102.484.621	-
Công ty TNHH Nova Rivergate	39.648.534.089	585.052.393.339
	<b>544.635.752.918</b>	<b>1.292.427.715.276</b>

**iii) Cho vay**

Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	83.200.000.000	351.310.000.000
Công ty TNHH Nova An Phú	29.900.000.000	88.130.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	8.500.000.000	241.150.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	-	442.899.302.070
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	-	130.881.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	85.632.630.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	95.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	43.420.000.000
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	12.700.000.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	163.657.331.961
Công ty Cổ phần Đầu tư Quảng trường Mê Linh	-	500.000.000
	<b>121.600.000.000</b>	<b>1.655.280.264.031</b>

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

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

**iv) Thu hồi vốn cho vay**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	126.900.000.000	288.384.505.595
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	85.608.399.778	467.496.225.429
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	49.677.512.000	45.322.488.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	10.320.000.000	417.915.806.453
Công ty TNHH Nova An Phú	118.030.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	-	241.150.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	130.063.940.024
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	12.700.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	1.560.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quảng trường Mê Linh	-	500.000.000
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	116.706.000.000	14.175.000.000
	<b>507.241.911.778</b>	<b>1.619.267.965.501</b>

**v) Nhận tiền hợp tác kinh doanh**

Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	-	230.000.000.000
Công ty Cổ phần Nova Richstar	244.000.000.000	-
	<b>244.000.000.000</b>	<b>230.000.000.000</b>

**vi) Hoàn tiền hợp tác kinh doanh**

Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỷ 21	175.256.918.969	1.018.213.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	125.500.000.000	406.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	230.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	-	155.500.000.000
	<b>300.756.918.969</b>	<b>1.809.713.000.000</b>



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

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>vii) Đi vay</b>		
Công ty Cổ phần Nova Richstar	400.000.000.000	159.000.000.000
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỷ 21	510.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	211.900.000.000	69.554.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	169.000.000.000	-
Công ty TNHH Nova Rivergate	124.000.000.000	770.048.000.000
Công ty TNHH Nova Sasco	103.000.000.000	193.500.000.000
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	81.000.000.000	246.600.000.000
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	346.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long	-	279.000.000.000
Công ty TNHH Nova Nam Á	-	249.730.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Thương mại Nhà Rộng	-	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington	-	84.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	68.300.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	-	33.600.000.000
Công ty TNHH Nova Sagel	-	28.000.000.000
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	21.020.000.000
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	-	8.813.836.342
Công ty TNHH Nova An Phú	-	8.750.000.000
Công ty Cổ phần Nova Phù Sa	-	5.700.000.000
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	-	1.000.000.000
	<b>1.599.400.000.000</b>	<b>2.692.615.836.342</b>

**viii) Trả tiền vay**

Công ty Cổ phần Nova Richstar	400.000.000.000	159.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long	259.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	-	12.300.000.000
Công ty TNHH Nova Sasco	186.700.000.000	31.800.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	145.466.157.230	31.000.000.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	103.583.000.000	134.100.167.400
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington	84.000.000.000	-



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

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

**viii) Trả tiền vay (tiếp theo)**

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỷ 21	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Phú Sa	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	346.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Thương mại Nhà Rông	-	120.000.000.000
Công ty TNHH Nova Nam Á	-	249.730.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	68.300.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	-	33.600.000.000
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	21.020.000.000
Công ty TNHH Nova Sagel	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	-	8.813.836.342
Công ty TNHH Nova An Phú	-	8.750.000.000
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	-	1.000.000.000
Bùi Phan Phú Lộc	-	11.020.000.000
Bùi Thành Nhơn	-	16.550.000.000
Bùi Cao Nhật Quân	-	14.581.000.000
Cao Thị Ngọc Sương	-	9.000.000.000
	<b>1.198.949.157.230</b>	<b>1.312.765.003.742</b>

**ix) Lãi cho vay**

Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	53.940.412.501	20.060.861.327
Công ty TNHH Nova Sasco	48.748.826.390	37.310.358.332
Công ty TNHH Nova Nam Á	37.957.074.566	35.199.999.998
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	23.186.732.605	4.956.506.393
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	12.473.602.129	5.645.327.091
Công ty TNHH Nova An Phú	11.742.319.455	4.133.525.249
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	9.444.361.222	19.103.294.946
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	4.553.310.664	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	955.295.194	2.392.678.065
Công ty TNHH Nova Rivergate	684.302.012	7.813.943.786
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	5.663.960.136
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Thương mại Nhà Rông	-	1.020.833.333
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	46.864.999
Công ty Cổ phần Đầu tư Quảng trường Mê Linh	-	5.450.000
	<b>203.686.236.738</b>	<b>143.353.603.655</b>

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

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

**x) Lãi đi vay (tiếp theo)**

Công ty TNHH Nova Rivergate	37.956.997.482	25.488.177.448
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỳ 21	26.429.484.020	-
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	13.219.130.411	7.036.320.000
Công ty Cổ phần Nova Richstar	10.060.273.973	3.219.450.000
Công ty TNHH Nova Sasco	9.703.403.197	8.104.888.888
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long	7.016.608.335	143.902.778
Công ty Cổ phần Nova Festival	6.374.748.972	700.617.501
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	2.573.698.630	-
Công ty TNHH Nova Sagel	608.333.334	564.444.446
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington	365.863.426	1.825.000.000
Công ty Cổ phần Nova Phù Sa	185.569.447	259.513.890
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	156.260.274	143.291.667
Công ty TNHH Nova Nam Á	-	8.639.463.889
Bùi Cao Nhật Quân	-	1.473.383.453
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	1.380.430.113
Bùi Thành Nhơn	-	1.098.287.323
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	999.625.001
Bùi Phan Phú Lộc	-	893.135.751
Cao Thị Ngọc Sương	-	732.370.395
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	-	648.958.334
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	443.333.333
Công ty TNHH Nova An Phú	-	101.111.111
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	-	86.179.733
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Thương mại Nhà Rông	-	33.333.333
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	-	22.763.889

**114.650.371.501**      **64.037.982.276**

**xi) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

Công ty TNHH Nova Property Management

37.548.987

**37.548.987**

-

**xii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt**

Lương và các quyền lợi gộp khác

**35.024.121.743**

**25.579.078.298**

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

**i) Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 5)**

Công ty Cổ Phần Diamond Properties

40.024.130.644

42.324.948.220

**40.024.130.644**

**42.324.948.220**

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

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>		
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	18.226.169.305
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>iii) Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)</b>		
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	130.240.000.000	173.940.000.000
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	-	116.706.000.000
Công ty TNHH Nova An Phú	-	88.130.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	50.511.600.222	136.120.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	43.420.000.000	43.420.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	8.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	49.677.512.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	10.320.000.000
	<u><b>232.671.600.222</b></u>	<u><b>618.313.512.000</b></u>
<b>iv) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))</b>		
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	570.584.867.912	516.644.455.411
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	39.827.672.410	41.330.603.446
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	27.189.285.260	4.002.552.667
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	23.907.772.634	19.354.461.970
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	-	5.645.327.091
Công ty TNHH Nova An Phú	-	4.133.525.249
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	11.541.315.321	7.488.554.333
Công ty TNHH Nova Sasco	344.623.883.334	257.986.105.555
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỳ 21	-	295.984.250.596
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	76.890.000.000	2.392.678.065
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	578.063.334
	<u><b>1.094.564.796.871</b></u>	<u><b>1.155.540.577.717</b></u>
<b>v) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))</b>		
Công ty TNHH Nova Sasco	-	341.360.000.000
Công ty TNHH Nova Nam Á	176.916.527.546	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	1.398.776.000	1.398.776.000
	<u><b>178.315.303.546</b></u>	<u><b>742.758.776.000</b></u>

**39 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)****(b) Số dư cuối kỳ/năm với các bên liên quan (tiếp theo)**

	<b>31/12/2017</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2016</b> <b>VND</b>
<b>vi) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 21(a))</b>		
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	695.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Richstar	-	-
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỳ 21	-	335.746.320.000
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long	-	219.810.000.000
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	32.086.476.000
	<b>695.750.000.000</b>	<b>587.642.796.000</b>
<b>vii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 21(b))</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An (Công ty cũ: Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy)	-	125.500.000.000
Công ty Cổ phần Nova Richstar	244.000.000.000	-
	<b>244.000.000.000</b>	<b>125.500.000.000</b>
<b>viii) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 19)</b>		
Công ty TNHH Nova Rivergate	63.445.174.918	25.488.177.448
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	20.452.730.411	7.233.600.000
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỳ 21	18.467.961.949	-
Công ty TNHH Nova Sasco	256.438.356	8.104.888.888
Công ty Cổ phần Nova Richstar	-	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	3.541.523.703	700.617.501
Công ty TNHH Nova Sagel	1.172.777.780	564.444.446
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	2.636.986.301	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	-	271.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long	-	143.902.778
Công ty Cổ phần Nova Phù Sa	-	259.513.890
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington	-	1.825.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	124.900.350	101.556.700
	<b>110.098.493.768</b>	<b>44.692.701.651</b>

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

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

## ix) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 22(a))

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Công ty TNHH Nova Rivergate	656.364.832.600	635.947.832.600
Công ty Cổ phần Nova Richstar	-	-
Công ty Cổ-phần Cao ốc Phương Đông	327.600.000.000	246.600.000.000
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỷ 21	490.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	104.987.842.770	38.554.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	140.000.000.000	-
Công ty TNHH Nova Sasco	78.000.000.000	161.700.000.000
Công ty TNHH Nova Sagel	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long	-	259.000.000.000
Công ty Cổ phần Nova Phù Sa	-	5.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington	-	84.000.000.000
	<b>1.809.452.675.370</b>	<b>1.443.301.832.600</b>

## 40 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:

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Trong vòng 1 năm	50.293.359.874	39.822.327.200
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	18.556.118.260	41.873.494.800
	<b>68.849.478.134</b>	<b>81.695.822.000</b>

## 41 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:

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Chi phí công trình xây dựng dự án	199.089.741.792	824.270.733.559

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

Theo Quyết định số 004/2018 -QĐ.HĐQT-NVLG ngày 12 tháng 01 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã thông qua Quy chế phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") với số cổ phần dự kiến phát hành là 9.809.962 cổ phần. Trong đó, số lượng cổ phần không hạn chế chuyển nhượng là 9.809.962 cổ phần. Tại ngày phê duyệt báo tài chính riêng này, việc phát hành vẫn chưa được thực hiện.

Báo cáo tài chính riêng đã được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt ngày 29 tháng 01 năm 2018.



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 29 tháng 01 năm 2018

