



ORCHARD PARKVIEW  
LUCKY DRAGON  
KINGSTON MADISON  
GRAND MANHATTAN  
NOVABEACH  
GOLF PARK RICHSTAR  
BOTANICA PREMIER  
NOVAHILLS  
THE BOTANICA  
RIVERGATE  
LAKEVIEW CITY  
SUNRISE CITYVIEW  
LEXINGTON RESIDENCE  
GOLDEN MANSION  
THE TRESOR  
LAKEVIEW CITY  
SAIGON ROYAL  
PRINCE RESIDENCE  
ICON 56  
THE BOTANICA  
THE SUN AVENUE  
RICHSTAR  
GOLF PARK  
VICTORIA VILLAGE LUCKY PALACE

NOVAWORLD  
GRAND MANHATTAN  
KINGSTON LUCKY PALACE  
GOLF PARK ORCHARD GARDEN  
LAKEVIEW CITY  
THE TRESOR  
WILTON TOWER  
SUNRISE RIVERSIDE  
NOVAWORLD  
SUNRISE CITY  
TROPIC GARDEN  
NEWTON RESIDENCE  
RIVERGATE  
THE BOTANICA  
RICHSTAR  
GOLF PARK

KIẾN TẠO CỘNG ĐỒNG - XÂY DỰNG ĐIỂM ĐẾN - VUN ĐẮP NIỀM VUI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018  
TẬP ĐOÀN NOVALAND

# NỘI DUNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

- 04 Dấu ấn Tập đoàn Novaland
- 05 Tính chính xác và trung thực của Báo cáo thường niên 2018
- 06 Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị

## TỔNG QUAN VỀ NOVALAND 08

- 10 Giới thiệu Tập đoàn Novaland
- 12 Quá trình hình thành và phát triển
- 14 Những con số tiêu biểu năm 2018
- 16 Chỉ số tiêu biểu năm 2018
- 18 Tổng quan tài chính 5 năm
- 20 Những sự kiện tiêu biểu năm 2018
- 26 Giải thưởng tiêu biểu năm 2018
- 30 Danh mục dự án

## HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP 36

- 38 Quản trị chiến lược
- 48 Sơ đồ quản trị Công ty
- 50 Quy chế Quản trị Công ty
- 52 Quản trị rủi ro
- 60 Giới thiệu HĐQT
- 62 Các hoạt động quản trị Công ty trong năm 2018
- 69 Báo cáo của HĐQT
- 76 Tiểu ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT
- 82 Hoạt động của các Tiểu ban trực thuộc HĐQT
- 84 Báo cáo và phân tích Quản trị Công ty khu vực ASEAN trên thẻ điểm Quản trị Công ty
- 100 Tuân thủ pháp luật
- 102 Thông tin cổ phiếu
- 107 Hoạt động thị trường vốn và Quan hệ nhà đầu tư

## HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018 114

- 116 Thông điệp Tổng Giám đốc
- 120 Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc
- 121 Báo cáo Ban Tổng Giám đốc
- 130 Những dự án đã bàn giao trong năm 2018
- 140 Hoạt động phát triển quỹ đất
- 148 Hoạt động của Công ty con và Công ty liên kết

## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ĐẦU TƯ CÓ TRÁCH NHIỆM 152

- 156 Thông điệp hướng đến công nghệ, môi trường và cộng đồng
- 160 Tiếp cận chiến lược và khung quản trị PTBV
- 166 Gắn kết các bên liên quan và phân tích trọng yếu
- 167 Hiệu quả hoạt động PTBV theo các lĩnh vực
- 169 *Hiệu quả kinh tế và tăng trưởng bền vững*
- 172 *Nguồn nhân lực*
- 176 *Quản lý tác động môi trường*
- 182 *Tạo lập và chia sẻ giá trị*
- 190 Phản hồi của các bên liên quan

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2018 196

- 198 BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018 (VAS)
- 267 BCTC kiểm toán riêng năm 2018 (VAS) tóm tắt
- 274 BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018 (IFRS) tóm tắt

- 280 Thông tin liên hệ
- 281 Hệ thống mạng lưới

## CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

<b>ASEAN</b>	Hiệp hội các quốc gia Đông Nam Á
<b>BCTC</b>	Báo cáo tài chính
<b>BCTN</b>	Báo cáo thường niên
<b>BDS</b>	Bất động sản
<b>CAGR</b>	Tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm
<b>CBLQ</b>	Các bên liên quan
<b>CBQL</b>	Cán bộ quản lý
<b>CBTT</b>	Công bố thông tin
<b>CNTT</b>	Công nghệ thông tin
<b>CPPT</b>	Cổ phần phổ thông
<b>CPƯĐ</b>	Cổ phần ưu đãi
<b>CSPT</b>	Chính sách phát triển
<b>CSR</b>	Trách nhiệm xã hội doanh nghiệp
<b>CT</b>	Công ty
<b>CTCP</b>	Công ty Cổ phần
<b>ĐBSCL</b>	Đồng bằng sông Cửu Long
<b>ĐH</b>	Đại học
<b>ĐHĐCĐ</b>	Đại hội đồng cổ đông
<b>ĐT&amp;PT</b>	Đầu tư và Phát triển
<b>ĐVT</b>	Đơn vị tính
<b>EBIT</b>	Thu nhập trước Lãi vay và Thuế
<b>EBITDA</b>	Thu nhập trước Lãi vay, Thuế và Khấu hao
<b>EPS</b>	Tỷ suất thu nhập trên cổ phần
<b>ESG</b>	Môi trường, Xã hội và Quản trị Công ty
<b>ESOP</b>	Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động
<b>GDCK</b>	Giao dịch chứng khoán
<b>GRI</b>	Tổ chức Sáng kiến Báo cáo toàn cầu
<b>HĐQT</b>	Hội đồng Quản trị
<b>HNX</b>	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

<b>HSX</b>	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
<b>IIRC</b>	Hội đồng Quốc tế về báo cáo tích hợp
<b>KTNB</b>	Kiểm toán nội bộ
<b>M&amp;A</b>	Mua bán và sáp nhập
<b>MTTQVN</b>	Mặt trận Tổ quốc Việt Nam
<b>NCC/NT</b>	Nhà cung cấp/Nhà thầu
<b>NĐT</b>	Nhà đầu tư
<b>TMCP</b>	Thương mại cổ phần
<b>TTS</b>	Tổng tài sản
<b>Novaland/ NVL</b>	Tập đoàn Novaland/ Tập đoàn/ Công ty
<b>OECD</b>	Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế
<b>PCCC</b>	Phòng cháy chữa cháy
<b>PTBV</b>	Phát triển bền vững
<b>QLRR</b>	Quản lý rủi ro
<b>QTCT</b>	Quản trị công ty
<b>QTDN</b>	Quản trị doanh nghiệp
<b>QTRR</b>	Quản trị rủi ro
<b>ROA</b>	Khả năng sinh lời trên Tổng tài sản
<b>ROE</b>	Khả năng sinh lời trên Vốn chủ sở hữu
<b>SGX</b>	Sàn giao dịch chứng khoán Singapore
<b>TGD/CEO</b>	Tổng Giám đốc
<b>TNNH</b>	Trách nhiệm hữu hạn
<b>TP.HCM</b>	Thành phố Hồ Chí Minh
<b>UBND</b>	Ủy ban nhân dân
<b>USD</b>	Đô la Mỹ
<b>VAT</b>	Thuế giá trị gia tăng
<b>VCSH</b>	Vốn chủ sở hữu
<b>VĐL</b>	Vốn điều lệ
<b>VND</b>	Việt Nam đồng

# DẤU ẤN TẬP ĐOÀN NOVALAND

(1992 - 2018)

NOVALAND GROUP - MỘT THƯƠNG HIỆU VIỆT  
UY TÍN VỚI DANH MỤC SẢN PHẨM NGÀY CÀNG  
ĐA DẠNG; TỪ CÁC LOẠI HÌNH BĐS ĐỂ Ở TẠI TP.HCM  
VỚI HƠN 40 DỰ ÁN\* KHU PHỨC HỢP  
CĂN HỘ - THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ, KHU ĐÔ THỊ  
ĐỒNG BỘ HOÀN CHỈNH ĐẾN CÁC DÒNG SẢN PHẨM  
BDS DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG VỚI QUY MÔ  
HÀNG NGÀN HÉC TA TẠI CÁC TỈNH THÀNH  
GIAO THÔNG THUẬN TIỆN VÀ CÓ TIỀM NĂNG  
PHÁT TRIỂN DU LỊCH NHƯ: CẦN THƠ,  
BÀ RỊA - VŨNG TÀU, PHAN THIẾT - BÌNH THUẬN,...

Các dự án dưới thương hiệu như NovaWorld, NovaBeach, NovaHills đã bắt đầu xuất hiện, khối Rubik màu xanh lá - biểu tượng thương hiệu Novaland sẽ tiếp tục thấp sáng tạo ra các Điểm đến tuyệt hảo tại Việt Nam.

(\*) bao gồm quỹ đất

## TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

"HIỆU QUẢ - CHÍNH TRỰC - CHUYÊN NGHIỆP" là Giá trị cốt lõi mà Tập đoàn Novaland kiên định hướng đến, là kim chỉ nam cho mọi hoạt động của tất cả các thành viên. Báo cáo thường niên 2018 (BCTN 2018) tiếp tục được thực hiện dưới dạng Báo cáo tích hợp lồng ghép Báo cáo Phát triển bền vững (PTBV). Ngoài việc đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của Thông tư 155/2015/TT-BTC hướng dẫn CBTT trên Thị trường chứng khoán, Báo cáo thường niên 2018 tuân theo một số nội dung thuộc các chuẩn mực:



Báo cáo tích hợp của Hội đồng Báo cáo Tích hợp Quốc tế (IIRC)



Quy tắc Quản trị Công ty của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế OECD



Bảng điểm Quản trị Công ty trên Thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN



Đối với Báo cáo PTBV, Tập đoàn xây dựng theo Tiêu chuẩn GRI (GRI Standards)

Với mục tiêu mang đến cho Cổ đông, Nhà đầu tư và các Bên liên quan những thông tin trung thực, kịp thời, đầy đủ và minh bạch về chiến lược phát triển, quản trị doanh nghiệp, hiệu quả hoạt động, tình hình tài chính và cả những vấn đề chưa thực hiện được, chúng tôi cam kết:

1

Các nội dung được trình bày trong BCTN 2018 đáp ứng đầy đủ các yêu cầu theo quy định về Công bố thông tin của cơ quan ban ngành và hướng tới các tiêu chuẩn cao hơn theo thông lệ quốc tế.

2

Tất cả những thông tin và số liệu được công bố trong BCTN 2018 bao gồm Báo cáo PTBV tóm tắt tích hợp được thực hiện kiểm tra nghiêm túc.

3

Thông tin, số liệu trình bày trong BCTN 2018 được đảm bảo thống nhất với Báo cáo Tài chính 2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC Việt Nam.

## THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính gửi Quý Cổ đông,

**Kiến tạo cộng đồng - Xây dựng điểm đến - Vun đắp niềm vui** là sứ mệnh của toàn thể các thành viên của Tập đoàn Novaland kể từ năm 2019. Đây cũng là dịp kỷ niệm 27 năm thành lập Tập đoàn. 27 năm tạo dựng và vun đắp nét đẹp văn hóa doanh nghiệp rất đặc thù và đã trở thành giá trị cốt lõi của Novaland: **"Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp"**; là kim chỉ nam cho mọi hoạt động của những con người Novaland.

Novaland đã bước vào Giai đoạn 2 của lộ trình phát triển chiến lược. Bên cạnh việc tiếp tục phát triển nhà ở trên quỹ đất gần 6,7 triệu m<sup>2</sup> sẵn có tại TP.HCM, Tập đoàn đã mở rộng danh mục sản phẩm sang loại hình BĐS nghỉ dưỡng.

Từ việc xây dựng nên các nơi cư trú an bình, hạnh phúc; Novaland đã bắt đầu tạo nên các điểm đến vui chơi giải trí tuyệt hảo theo tiêu chuẩn Quốc tế. Đây là các điểm đến với vị trí thuận tiện giao thông,

hội tụ các tinh hoa tiện ích đặc sắc trên thế giới, đáp ứng được tất cả các loại hình du lịch.

Năm 2019, cùng với chiến lược phát triển du lịch của Quốc gia, Novaland vừa giới thiệu ra thị trường dự án BĐS du lịch nghỉ dưỡng 1.000 ha NovaWorld Phan Thiết và được rất nhiều khách hàng ưa thích. Đây là dự án trọng điểm có lợi thế về nối kết giao thông: Đường cao tốc TP.HCM - Dầu Giây - Phan Thiết hoàn chỉnh vào năm 2021, tàu hỏa, sân bay, cảng biển cho tàu du lịch với sức chứa 3.000 - 5.000 du khách cập bến. Dự án được phát triển trên cơ sở đề cao những điều kiện tự nhiên của Bình Thuận và được McKinsey tư vấn về chiến lược phát triển du lịch tổng thể, Tập đoàn Novaland tài trợ kinh phí. Bình Thuận là vùng đất với thời tiết ít mưa, rất phù hợp cho loại hình thể dục thể thao, trong đó thể dục thể thao biển là một đặc thù. NovaWorld Phan Thiết có đặc điểm nổi trội ngoài các hạng mục hấp dẫn, đặc sắc còn có hơn 230 ha diện tích làm khu đào tạo vận động viên cho khu vực và thi đấu quốc tế. Hai sân gôn được thiết kế bởi danh thủ lừng danh Greg Norman và dự kiến xin đăng cai tổ chức thi đấu các giải PGA Tour (Hiệp hội Gôn thủ Chuyên nghiệp) sẽ đưa Bình Thuận - Việt Nam vào danh sách điểm đến của làng gôn Quốc tế. Quy hoạch dự án còn có sân vận động có mái che với 10.000 chỗ ngồi. Các sân thi đấu đạt chuẩn cho các môn: bóng đá, tennis, điền kinh, bơi lội,... sẽ tổ chức các giải Khu vực và Quốc tế; giao lưu với các đội danh tiếng trên thế giới; dự kiến các sự kiện thi đấu sẽ diễn ra liên tục và nhanh chóng đưa NovaWorld Phan Thiết trở thành điểm đến hấp dẫn.

Novaland cũng sẽ phân kỳ triển khai dự án NovaWorld Mekong. Dự án được phát triển song hành với đường cao tốc TP.HCM - Mỹ Thuận - Cần Thơ. Đây là dự án có ý nghĩa xã hội rất lớn giúp thay đổi cách nhìn về ĐBSCL, tạo ra rất nhiều công ăn việc làm mới giúp thích ứng với biến đổi khí hậu. Novaland cùng với Ngân hàng Quân Đội tài trợ cho chiến lược phát triển du lịch 13 tỉnh ĐBSCL do BCG thực hiện.

Cả hai dự án NovaWorld Phan Thiết và NovaWorld Mekong đều lấy thị trường TP.HCM làm trọng tâm của hạ tầng giao thông kết nối cũng như thu hút nhà đầu tư và khách hàng. Ngoài ý nghĩa xã hội, nó còn có ý nghĩa rất lớn trong chiến lược phát triển của Tập đoàn. Hai dự án này được phát triển trong giai đoạn các dự án tại TP.HCM gặp khó khăn về các thủ tục pháp lý, đây cũng chính là yếu tố mang lại hiệu quả bù đắp, thể hiện sự thích ứng; sẵn sàng đối mặt với những khó khăn; thể hiện chiến lược PTBV của Novaland.

Kính thưa Quý Cổ đông,

Trong năm 2019, Tầm nhìn của Novaland có sự thay đổi theo hướng phát triển đồng bộ và hỗ trợ lẫn nhau. "Novaland là Tập đoàn kinh tế hàng đầu trong các lĩnh vực Bất động sản - Tài chính - Du lịch - Phát triển hạ tầng". Trong một tương lai gần, Novaland tiếp tục phát triển mạnh các loại hình BĐS bên cạnh việc phát triển du lịch và hạ tầng để hỗ trợ cho việc phát triển BĐS. Tương lai xa, Novaland sẽ tiếp cận đầu tư tài chính và phát triển các loại hình tài chính.

Về khó khăn, thách thức và QTRR, Novaland rất cần trọng và luôn ý thức rằng BĐS rất dễ bị tác động bởi các yếu tố vĩ mô, do đó Tập đoàn luôn kiên định với định hướng tập trung và QTRR chặt chẽ. Tại TP.HCM, việc rà soát pháp lý trong năm 2018 làm cho các dự án bị chậm tiến độ, bị ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh, bị nhiều khách hàng phản ứng, uy tín doanh nghiệp bị sụt giảm,... Để khắc phục tình trạng trên, Novaland tập trung giải quyết pháp lý cho các dự án trọng điểm và đặc biệt nhanh chóng đưa vào thị trường các dự án BĐS du lịch nghỉ dưỡng tại tỉnh Bình Thuận và Cần Thơ, các dự án này sẽ bù đắp lại dòng tiền và lợi nhuận bị thiếu hụt.

Về tiến trình trở thành công ty minh bạch nhất trên sàn chứng khoán, Novaland đã có một bước tiến đáng kể với việc niêm yết trái phiếu chuyển đổi tại Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore. Novaland đã cùng với Deloitte điều chỉnh Điều lệ, xây dựng bộ tiêu chuẩn Quản trị Công ty phù hợp với luật định và sẽ tiến hành nhiều cải tổ khác để dần trở thành công ty niêm yết minh bạch nhất.

Tập đoàn Novaland có Hội đồng PTBV gồm những thành viên đầy tâm huyết, tinh thần trách nhiệm cao cùng bề dày kinh nghiệm lâu năm về quản trị công ty đã luôn sát cánh đồng hành cùng Hội đồng Quản trị của Tập đoàn, đây là một trong những nhân tố rất đặc biệt giúp Novaland vượt qua những khó khăn thử thách để tiếp tục phát triển vững bền.

Về việc phấn đấu tạo môi trường làm việc tốt nhất, Novaland đang gặp những khó khăn nhất định bởi tác động của nhiều yếu tố khách quan của thị trường và Tập đoàn đang trong giai đoạn chuyển đổi, tái cấu trúc để hoàn thiện đội ngũ. Dù khó khăn nhưng tập thể Novaland sẽ kiên định đạt được mục tiêu.

Năm 2018, Novaland đã nỗ lực vượt khó và đạt được mức tăng trưởng đáng khích lệ về kết quả kinh doanh.

Năm 2019 với những dự án sẵn có, những yếu tố vĩ mô cải thiện hơn, Novaland tiếp tục cố gắng hoàn thiện pháp lý và đẩy nhanh tiến độ xây dựng các dự án đang

triển khai để kịp bàn giao cũng như giới thiệu ra thị trường các dự án NovaWorld Phan Thiết, NovaWorld Mekong sẽ đem lại nguồn thu vượt trội. Toàn thể nhân viên Novaland rất tự tin đạt kế hoạch năm 2019.

Về trách nhiệm xã hội, Novaland luôn ý thức đó là nhiệm vụ không thể tách rời trong mọi hoạt động kinh doanh. Trong năm 2018, Tập đoàn đã dành ngân sách gần 76 tỷ đồng thực hiện cho các hoạt động hỗ trợ phát triển cộng đồng với hàng triệu người thụ hưởng bao gồm các hoạt động an sinh xã hội, bảo vệ sức khỏe học đường cho học sinh và giáo viên như chương trình Nước sạch học đường tại Long An, Bến Tre,...; chăm lo cho người có hoàn cảnh khó khăn, giảm thiểu tác động của thiên tai; các hoạt động văn hóa - nghệ thuật nhằm duy trì và phát huy bản sắc dân tộc Việt Nam diễn ra trên toàn quốc, chung tay xây dựng cơ sở hạ tầng như xây cầu nông thôn, xây trường học tại các tỉnh ĐBSCL; tặng nhà tình thương trong hoạt động đền ơn đáp nghĩa, tặng hàng ngàn học bổng hỗ trợ học sinh sinh viên hiếu học,... Đặc biệt, hàng trăm hoạt động xã hội ý nghĩa này diễn ra luôn có sự chung tay và góp sức của toàn thể nhân viên Tập đoàn cũng như của khách hàng và đối tác của mình.

Kính thưa Quý Cổ đông,

Trải qua những khó khăn, Novaland rất thấu hiểu giá trị của sự PTBV. Bên cạnh việc thay đổi để hiệu quả hơn trong công việc, Novaland luôn kiên định với chiến lược định hướng tập trung; QTRR chặt chẽ; Thượng tôn pháp luật là những điểm căn bản Ban điều hành cần phải tuân thủ.

Với quỹ đất sẵn có, với những con người Novaland **Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp**, trong vòng 5 năm tới Novaland sẽ phát triển vượt trội và ổn định.

Novaland luôn tin tưởng rằng với sứ mệnh **Kiến tạo cộng đồng - Xây dựng điểm đến - Vun đắp niềm vui**; sự thành công của Novaland chắc chắn sẽ mang lại những sản phẩm có giá trị cho xã hội; và cộng đồng sẽ nhìn nhận Novaland là một thương hiệu Quốc gia, luôn tích cực đóng góp vào sự phát triển của Đất nước.

Xin cảm ơn sự tin tưởng và tiếp tục đồng hành của Quý Cổ đông.

**Bùi Thành Nhơn**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Biểu tượng

# Thịnh vượng

## 1. TỔNG QUAN VỀ NOVALAND

## GIỚI THIỆU TẬP ĐOÀN NOVALAND



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

Văn phòng chính	: Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
Điện thoại	: +84 906 353 838
Website	: <a href="http://www.novaland.com.vn">www.novaland.com.vn</a>
VDL	: 9.372.766.740.000 đồng (tại ngày 31/12/2018)
Mã cổ phiếu	: NVL
Công ty Kiểm toán độc lập	: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	: 0301444753
Ngành nghề kinh doanh chính	: Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê với mã ngành theo VSIC là 6810 (thực hiện theo Khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh BĐS)

## TÂM NHÌN

Tập đoàn kinh tế hàng đầu trong các lĩnh vực:  
Bất động sản - Tài chính - Du lịch - Phát triển hạ tầng

## SỨ MỆNH

Kiến tạo cộng đồng - Xây dựng điểm đến - Vun đắp niềm vui

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

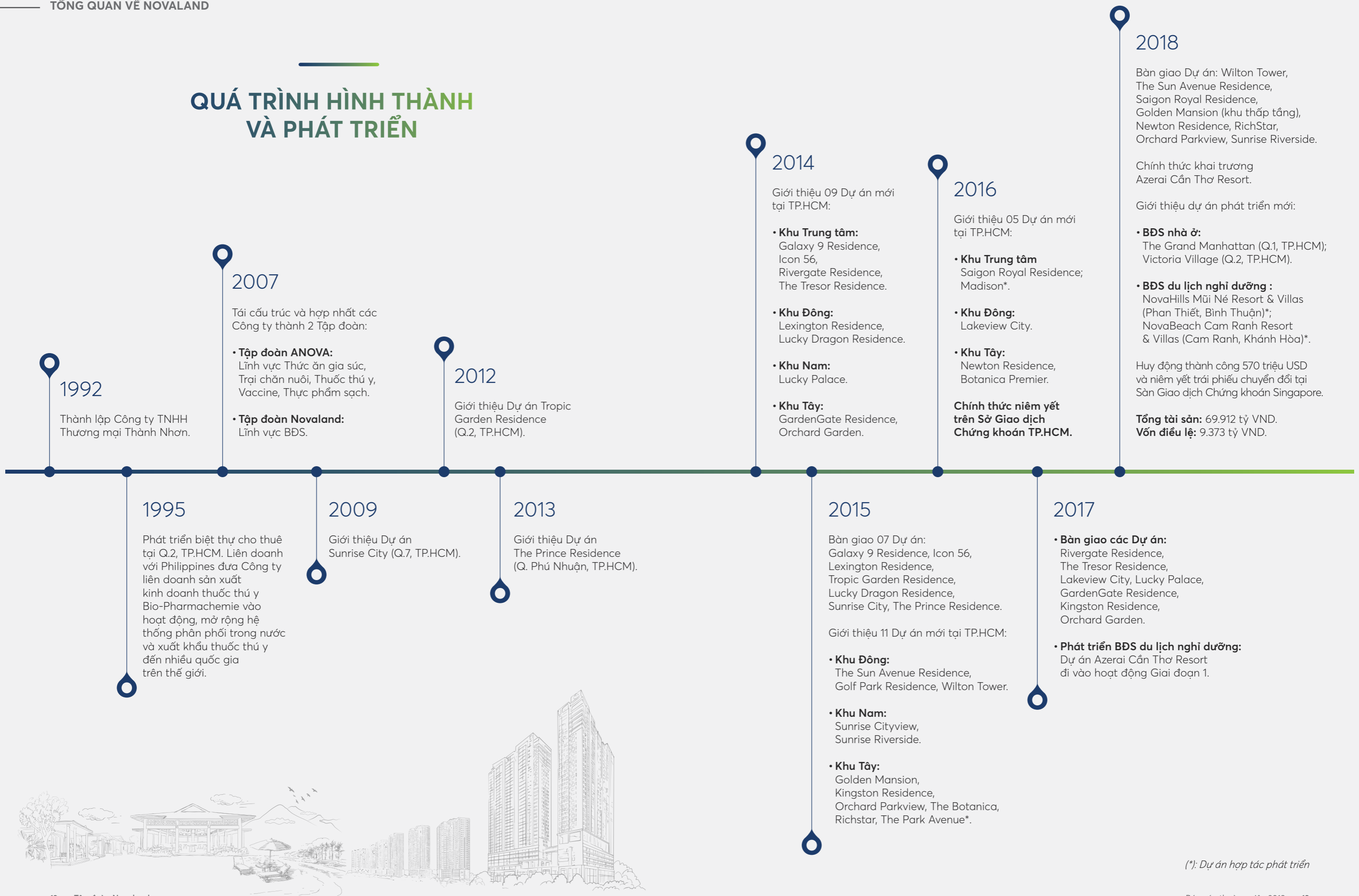
Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp

## BỘ QUY TẮC ỨNG XỬ

Mỗi một doanh nghiệp đều có một nét văn hóa riêng. Tại Novaland, Ban lãnh đạo có trách nhiệm chăm lo cho nhân viên, từng nhân viên có trách nhiệm chăm lo cho khách hàng. Để xây dựng một đội ngũ Novaland chuyên nghiệp có tính nhất quán cao, mọi ứng xử đều phải tuân theo quy tắc chuẩn mực. Mỗi người đều có quyền tự do của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến người khác. Hành vi ứng xử đúng sẽ gìn giữ Giá trị cốt lõi của Novaland: Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp; sẽ là kim chỉ nam cho mọi hoạt động, là nền tảng của phát triển bền vững. Thành viên Novaland, Khách hàng, Cổ đông, Nhà đầu tư, Đối tác,... của Tập đoàn Novaland có thể tham khảo Bộ Quy tắc ứng xử tại địa chỉ:

<https://www.novaland.com.vn/gioi-thieu>

## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



1992

Thành lập Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn.

2007

Tái cấu trúc và hợp nhất các Công ty thành 2 Tập đoàn:

- **Tập đoàn ANOVA:** Lĩnh vực Thức ăn gia súc, Trại chăn nuôi, Thuốc thú y, Vaccine, Thực phẩm sạch.

- **Tập đoàn Novaland:** Lĩnh vực BĐS.

2012

Giới thiệu Dự án Tropic Garden Residence (Q.2, TP.HCM).

2014

Giới thiệu 09 Dự án mới tại TP.HCM:

- **Khu Trung tâm:** Galaxy 9 Residence, Icon 56, Rivergate Residence, The Tresor Residence.
- **Khu Đông:** Lexington Residence, Lucky Dragon Residence.
- **Khu Nam:** Lucky Palace.
- **Khu Tây:** GardenGate Residence, Orchard Garden.

2016

Giới thiệu 05 Dự án mới tại TP.HCM:

- **Khu Trung tâm** Saigon Royal Residence; Madison\*.
- **Khu Đông:** Lakeview City.
- **Khu Tây:** Newton Residence, Botanica Premier.

**Chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.**

2018

Bàn giao Dự án: Wilton Tower, The Sun Avenue Residence, Saigon Royal Residence, Golden Mansion (khu thấp tầng), Newton Residence, RichStar, Orchard Parkview, Sunrise Riverside.

Chính thức khai trương Azerai Cần Thơ Resort.

Giới thiệu dự án phát triển mới:

- **BĐS nhà ở:** The Grand Manhattan (Q.1, TP.HCM); Victoria Village (Q.2, TP.HCM).
- **BĐS du lịch nghỉ dưỡng :** NovaHills Mũi Né Resort & Villas (Phan Thiết, Bình Thuận)\*; NovaBeach Cam Ranh Resort & Villas (Cam Ranh, Khánh Hòa)\*.

Huy động thành công 570 triệu USD và niêm yết trái phiếu chuyển đổi tại Sàn Giao dịch Chứng khoán Singapore.

**Tổng tài sản:** 69.912 tỷ VND.  
**Vốn điều lệ:** 9.373 tỷ VND.

1995

Phát triển biệt thự cho thuê tại Q.2, TP.HCM. Liên doanh với Philippines đưa Công ty liên doanh sản xuất kinh doanh thuốc thú y Bio-Pharmachemie vào hoạt động, mở rộng hệ thống phân phối trong nước và xuất khẩu thuốc thú y đến nhiều quốc gia trên thế giới.

2009

Giới thiệu Dự án Sunrise City (Q.7, TP.HCM).

2013

Giới thiệu Dự án The Prince Residence (Q. Phú Nhuận, TP.HCM).

2015

Bàn giao 07 Dự án: Galaxy 9 Residence, Icon 56, Lexington Residence, Tropic Garden Residence, Lucky Dragon Residence, Sunrise City, The Prince Residence.

Giới thiệu 11 Dự án mới tại TP.HCM:

- **Khu Đông:** The Sun Avenue Residence, Golf Park Residence, Wilton Tower.
- **Khu Nam:** Sunrise Cityview, Sunrise Riverside.
- **Khu Tây:** Golden Mansion, Kingston Residence, Orchard Parkview, The Botanica, Richstar, The Park Avenue\*.

2017

• **Bàn giao các Dự án:** Rivergate Residence, The Tresor Residence, Lakeview City, Lucky Palace, GardenGate Residence, Kingston Residence, Orchard Garden.

• **Phát triển BĐS du lịch nghỉ dưỡng:** Dự án Azerai Cần Thơ Resort đi vào hoạt động Giai đoạn 1.

(\*): Dự án hợp tác phát triển

## NHỮNG CON SỐ TIÊU BIỂU NĂM 2018

TỔNG TÀI SẢN  
↑ 41% so với năm 2017

**69.912**  
TỶ VND  
~ 3 TỶ USD

LỢI NHUẬN SAU THUẾ  
↑ 58% so với năm 2017

**3.267**  
TỶ VND  
Hoàn thành 102% kế hoạch  
lợi nhuận của năm tài chính 2018

DOANH THU THUẦN  
↑ 31% so với năm 2017

**15.290**  
TỶ VND

TIỀN VÀ CÁC KHOẢN  
TƯƠNG ĐƯƠNG

**12.327**  
TỶ VND

VỐN CHỦ SỞ HỮU  
↑ 54% so với năm 2017

**20.460**  
TỶ VND

VỐN ĐIỀU LỆ  
↑ 44% so với năm 2017

**9.373**  
TỶ VND

Huy động thành công  
trong năm 2018

**570**  
TRIỆU USD

GIÁ TRỊ VỐN HÓA  
(tại thời điểm 28/12/2018)

**59.735**  
TỶ VND ~ 2,6 TỶ USD

DANH MỤC  
CỔ PHIẾU  
THÀNH PHẦN  
CHỈ SỐ  
PHÁT TRIỂN  
BỀN VỮNG

Đóng góp cho hoạt động  
hỗ trợ và phát triển cộng đồng

**~76**  
TỶ VND

DỰ ÁN  
ĐÃ VÀ ĐANG BÀN GIAO

**22**

TỶ LỆ SẢN PHẨM  
được khách hàng lựa chọn

**95%**

**TOP 2**  
CÔNG TY BĐS NIÊM YẾT  
LỚN NHẤT TRÊN SÀN HOSE  
(tính theo mức vốn hóa  
thị trường)

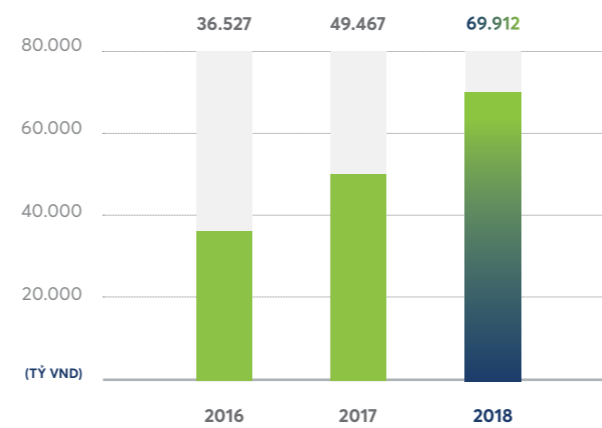


## CHỈ SỐ TIÊU BIỂU NĂM 2018

TỔNG TÀI SẢN NĂM 2018  
**69.912**  
TỶ VND

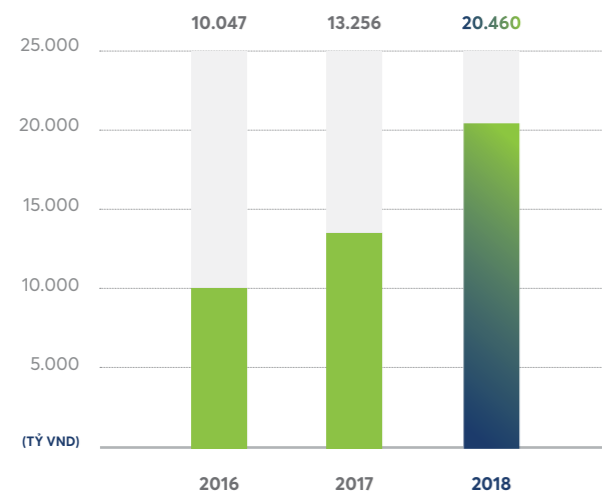
**TỔNG TÀI SẢN**  
↑ 41% so với cùng kỳ năm 2017

**CAGR 38%**



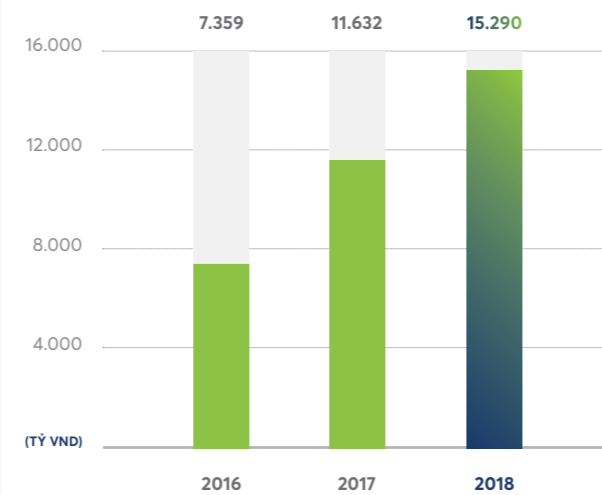
**VỐN CHỦ SỞ HỮU**  
↑ 54% so với cùng kỳ năm 2017

**CAGR 43%**



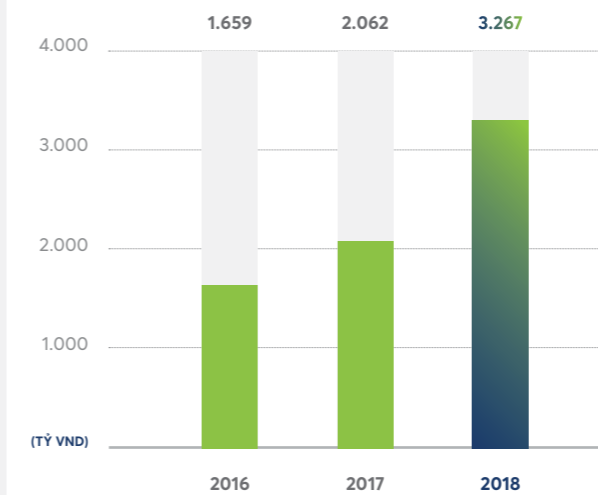
**DOANH THU THUẦN**  
↑ 31% so với cùng kỳ năm 2017

**CAGR 44%**



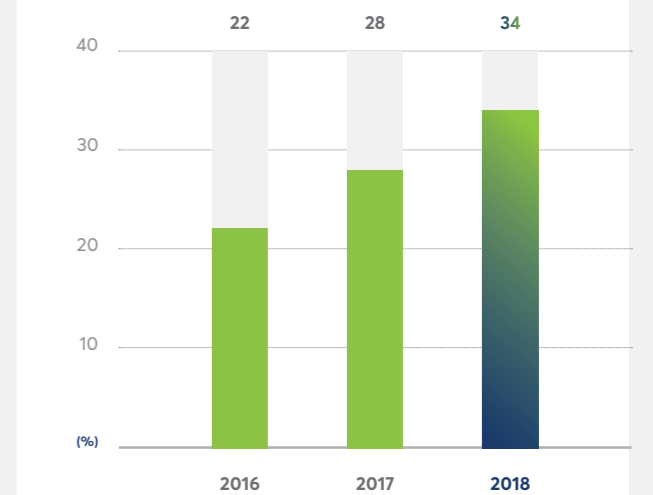
**LỢI NHUẬN SAU THUẾ**  
↑ 58% so với cùng kỳ năm 2017

**CAGR 40%**



**BIÊN LỢI NHUẬN GỘP**  
↑ 21% so với cùng kỳ năm 2017

**CAGR 24%**



## TỔNG QUAN TÀI CHÍNH 5 NĂM

(ĐVT: Tỷ VND)	2014	2015	2016	2017	2018	Tăng (Giảm) 2018/2017 (%)	CAGR 2014 - 2018 (%)
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>							
Tài sản ngắn hạn	14.353	18.133	30.289	41.166	<b>50.861</b>	24	37
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.779	3.859	3.337	6.650	<b>12.327</b>	85	45
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	207	819	965	513	<b>96</b>	(81)	(17)
Các khoản phải thu ngắn hạn	3.135	6.059	9.636	5.998	<b>4.665</b>	(22)	10
Hàng tồn kho	8.151	7.159	15.790	27.129	<b>32.826</b>	21	42
Tài sản ngắn hạn khác	81	237	561	876	<b>947</b>	8	85
Tài sản dài hạn	1.741	8.437	6.238	8.301	<b>19.051</b>	130	82
Các khoản phải thu dài hạn	965	3.306	912	654	<b>255</b>	(61)	(28)
Tài sản cố định	69	88	149	327	<b>787</b>	141	84
BĐS đầu tư	395	1.083	1.945	2.945	<b>3.057</b>	4	67
Tài sản dở dang dài hạn	86	1.069	285	361	<b>430</b>	19	50
Đầu tư tài chính dài hạn	21	1.585	375	1.043	<b>7.556</b>	624	336
Tài sản dài hạn khác	205	1.306	2.572	2.971	<b>6.966</b>	134	141
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>16.094</b>	<b>26.570</b>	<b>36.527</b>	<b>49.467</b>	<b>69.912</b>	41	44
Nợ phải trả	12.732	20.475	26.480	36.211	<b>49.452</b>	37	40
Nợ ngắn hạn	9.907	13.354	15.011	22.659	<b>27.969</b>	23	30
Nợ dài hạn	2.825	7.121	11.469	13.552	<b>21.483</b>	59	66
VCSH	3.362	6.095	10.047	13.256	<b>20.460</b>	54	57
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>16.094</b>	<b>26.570</b>	<b>36.527</b>	<b>49.467</b>	<b>69.912</b>	41	44
<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.802	6.673	7.359	11.632	<b>15.290</b>	31	53
Giá vốn hàng bán	(2.327)	(5.333)	(5.776)	(8.376)	<b>(10.132)</b>	21	44
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	475	1.340	1.583	3.256	<b>5.158</b>	58	82
Doanh thu ròng từ hoạt động tài chính	(127)	(105)	1.408	246	<b>688</b>	180	N/A
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(231)	(599)	(807)	(934)	<b>(1.168)</b>	25	50
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	117	636	2.184	2.568	<b>4.678</b>	82	151
Lợi nhuận/(Lỗ) khác	13	(28)	6	21	<b>(3)</b>	(114)	N/A
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	130	608	2.190	2.589	<b>4.675</b>	81	145
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(34)	(166)	(531)	(527)	<b>(1.408)</b>	167	154
Lợi nhuận sau thuế	96	442	1.659	2.062	<b>3.267</b>	58	142

Các chỉ số tài chính cơ bản	ĐVT	2014	2015	2016	2017	2018	Tăng (Giảm) 2018/2017 (%)
<b>CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN</b>							
Hệ số thanh toán tiền mặt	Lần	0,28	0,29	0,22	0,29	<b>0,44</b>	51,7
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,45	1,36	2,02	1,82	<b>1,82</b>	-
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,63	0,82	0,97	0,62	<b>0,64</b>	3,2
<b>CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN</b>							
Hệ số Vay/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,09	1,31	1,34	1,35	<b>1,36</b>	0,7
Hệ số Vay/Tổng tài sản	Lần	0,23	0,30	0,37	0,36	<b>0,40</b>	11,1
<b>CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG</b>							
Vòng quay Khoản phải thu	Vòng	1,04	0,99	0,74	1,35	<b>2,64</b>	95,6
Vòng quay Tổng tài sản	Vòng	0,22	0,31	0,23	0,27	<b>0,26</b>	(3,7)
Vòng quay Hàng tồn kho	Vòng	0,33	0,70	0,50	0,39	<b>0,34</b>	(12,8)
<b>CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI</b>							
Hệ số biên lợi nhuận trước thuế và lãi vay	%	9	11	11	20	<b>26</b>	30,0
Hệ số biên lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao	%	9	12	14	24	<b>29</b>	20,8
Biên lợi nhuận gộp	%	17	20	22	28	<b>34</b>	21,4
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	1	2	5	5	<b>5</b>	-
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/VCSH bình quân (ROE)	%	4	9	21	18	<b>19</b>	5,6
Biên lợi nhuận ròng	%	3	7	23	18	<b>21</b>	16,7
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	4	10	30	22	<b>31</b>	40,9

## SO SÁNH TỔNG QUAN GIỮA VAS VÀ IFRS

(theo BCTC năm 2018 đã kiểm toán)

STT	Diễn giải	ĐVT: VND
<b>I</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế hạch toán theo VAS</b>	<b>3.267.070.188.717</b>
<b>II</b>	<b>Các điều chỉnh theo IFRS</b>	
1	Ghi đảo lại phần lợi thế thương mại đã phân bổ	426.009.024.290
2	Ghi nhận lợi thế thương mại suy giảm	(156.490.802.017)
3	Chênh lệch lãi thoái vốn công ty con trong kỳ	(1.422.977.609)
4	Chênh lệch chi phí khi phát hành cổ phiếu ESOP cho nhân viên	(704.459.178.129)
5	Doanh thu tài chính/chi phí tài chính phát sinh từ việc ghi nhận các khoản cho vay/đi vay theo giá trị chiết tính	467.784.770.071
6	Chênh lệch khi ghi nhận doanh thu một lần đối với các căn hộ cho thuê 50 năm	29.788.188
7	Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm	(93.562.911.653)
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế hạch toán theo IFRS</b>	<b>3.204.957.901.858</b>

## NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU NĂM 2018

### Tháng 1 & 2



Khách hàng tìm hiểu dự án Victoria Village (Q.2)

- Tháng 01/2018, chính thức ra mắt dự án "Phố Âu mới" Victoria Village tọa lạc tại mặt tiền đường Đồng Văn Cống, trung tâm hành chính Q.2, TP.HCM.
- Azerai Cần Thơ Resort nằm trong số 14 khách sạn mới mở năm 2018 trên thế giới được báo The New York Times (Mỹ) tư vấn nên trải nghiệm.
- Chính thức cất nóc tháp G1 và G4 dự án Sunrise Riverside (H. Nhà Bè) và dự án RichStar khu 2 (Q. Tân Phú).

### Tháng 3



Ký kết hợp tác cùng BCG triển khai dự án "Phát triển du lịch ĐBSCL thích ứng biến đổi khí hậu"

- Novaland là đơn vị tiên phong trong việc hợp tác tư vấn chiến lược và triển khai dự án "Phát triển du lịch ĐBSCL thích ứng biến đổi khí hậu" với Tập đoàn tư vấn The Boston Consulting Group. Dự án có mục tiêu hoạch định và triển khai chiến lược kết nối và phát triển du lịch cho 13 tỉnh, thành khu vực ĐBSCL, trong đó TP. Cần Thơ đóng vai trò trung tâm.
- Hoạt động cộng đồng: Khánh thành và bàn giao 7 cầu dân sinh tại huyện Hồng Ngự, Đồng Tháp và Nhà Văn hóa Ấp xã Hòa An, TP. Cao Lãnh, Đồng Tháp.

### Tháng 4



ĐHĐCĐ Novaland tháng 04/2018

- Chính thức giới thiệu và ra mắt nhà mẫu dự án Victoria Village (Q.2).
- Chính thức cất nóc dự án Sunrise Cityview (Q.7).
- ĐHĐCĐ năm 2018 Tập đoàn Novaland được tổ chức thành công ngày 26/04/2018.
- Novaland huy động thành công tổng cộng 310 triệu USD từ việc phát hành đồng thời 150 triệu USD cổ phần và 160 triệu USD trái phiếu chuyển đổi đáo hạn năm 2023, niêm yết tại Sở GDCK Singapore.

NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU  
NĂM 2018

Tháng 5



Ký kết thực hiện chương trình "Nước sạch học đường"

- Tiếp tục triển khai nhiều hoạt động hỗ trợ sức khỏe cộng đồng: Ký kết với Hội Bảo trợ bệnh nhân nghèo TP.HCM thực hiện chương trình "Nước sạch học đường" cho 27 trường học tại H. Tân Trụ, Long An và 52 trường tại H. Thạnh Phú, Bến Tre; Đồng hành cùng Operation Smile Vietnam gây quỹ phẫu thuật cho trẻ em bị dị tật sứt môi, hở hàm ếch; Đồng sáng lập Trường Tiểu học Hiếu về trái tim Đăk Nông, ủng hộ học bổng cho Quỹ phát triển Đại học Quốc gia TP.HCM,...

Tháng 6



Khai trương Azerai Cần Thơ tháng 06/2018

- Chính thức khai trương và đưa vào vận hành khu nghỉ dưỡng cao cấp Azerai Cần Thơ Resort. Dự án là sự kết hợp giữa tâm huyết của Tập đoàn Novaland và huyền thoại Adrian Zecha - Nhà sáng lập các thương hiệu Azerai, Azula nổi tiếng thế giới.
- Cất nóc tháp G3 dự án Sunrise Riverside (H. Nhà Bè).
- Đồng hành cùng nhiều hoạt động cộng đồng thiết thực: Chương trình "Trại hè Đại sứ hàng Việt tí hon" lần thứ 8; Bàn giao cầu dân sinh tại xã Vĩnh Trị, H. Vĩnh Hưng, Long An.
- nỗ lực của Novaland đón nhận nhiều giải thưởng uy tín: "Hạng mục Special Recognition in CSR" tại giải thưởng Vietnam Property Awards 2018; "Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam" và "Doanh nghiệp tỷ đô" do Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư công bố.

Tháng 7



Novaland nhận giải thưởng "Thương hiệu tuyển dụng tốt nhất Châu Á"

- Novaland lần thứ 3 liên tiếp trở thành Thương hiệu tuyển dụng tốt nhất Châu Á tại lễ trao giải Asia's Best Employer Brand.

Tháng 8



Trao học bổng cho học sinh tại Tân Trụ, Long An

- Cất nóc tháp G2 dự án Sunrise Riverside (H. Nhà Bè), Saigon Royal Residence (Q.4).
- Tổ chức lễ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (sổ hồng) cho cư dân Orchard Garden (Q. Phú Nhuận).
- Tiếp tục triển khai các hoạt động cộng đồng thiết thực: Bàn giao 693 máy lọc nước và 334 bồn chứa nước đến các trường thuộc tỉnh Long An và Bến Tre; thông qua Chương trình Học bổng STF - Phạm Phú Thứ (thuộc Quỹ Thời báo Kinh tế Sài Gòn) tài trợ 300 suất học bổng đến các em học sinh hiếu học có hoàn cảnh khó khăn tại tỉnh Long An và Bến Tre; ủng hộ quỹ "Vi biển đảo quê hương - Vì tuyến đầu Tổ quốc" của Ủy ban MTTQVN TP.HCM, ủng hộ Quỹ Khuyến học tỉnh Bình Thuận...

NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU  
NĂM 2018

Tháng 9



Ra mắt dự án The Grand Manhattan (Q.1) tháng 09/2018

- Công bố các đại lý phân phối chính thức cho dự án căn hộ hạng sang The Grand Manhattan (Q.1).
- Tiếp tục đồng hành các hoạt động hỗ trợ giáo dục ý nghĩa của cán bộ nhân viên Tập đoàn: Chương trình "Trung thu yêu thương" tặng quà cho gần 1.000 trẻ em tại TP.HCM và H. Xuyên Mộc, H.Châu Đức (Bà Rịa - Vũng Tàu).

Tháng 10



Khách hàng tìm hiểu dự án The Grand Manhattan (Q.1)

- Chính thức giới thiệu Tổ hợp căn hộ hạng sang The Grand Manhattan (Q.1).
- Hội thảo "Điểm nóng thị trường BĐS du lịch nghỉ dưỡng Mũi Né - Phan Thiết" do Novaland tổ chức thu hút sự tham gia của hàng trăm khách hàng và nhà đầu tư.
- Đồng hành cùng các chương trình cộng đồng thiết thực: Ủng hộ Quỹ Vì người nghèo Thành phố của Ủy ban MTTQVN TP.HCM.

Tháng 11



Novaland được vinh danh "Top 100 doanh nghiệp bền vững 2018"

- Chính thức ra mắt dự án NovaHills Mũi Né Resort & Villas - dự án BDS du lịch nghỉ dưỡng đầu tiên do Novaland hợp tác phát triển tại Mũi Né, Phan Thiết.
- Khai trương nhà mẫu The Grand Manhattan (Q.1) với sự tham gia của đông đảo khách hàng, tiếp tục khẳng định đẳng cấp vượt trội và sức hút mạnh mẽ của dự án.
- Tiếp tục đồng hành cùng nhiều hoạt động cộng đồng ý nghĩa: Học bổng Cô giáo Nhẽ 14 năm nâng bước học sinh nghèo đến trường, ủng hộ chương trình an sinh xã hội của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giai đoạn 2019 - 2020.
- Tập đoàn Novaland được vinh danh "Top 100 doanh nghiệp bền vững 2018" do VCCI và Hội đồng Doanh nghiệp phát triển bền vững bình chọn.

Tháng 12



Ký kết hợp tác chiến lược cùng Công ty Greg Norman Golf Course Design

- Tại Diễn đàn Cấp cao Du lịch Việt Nam 2018, ký kết hợp tác với huyện thới Gôn Greg Norman nhằm chuẩn bị cho việc phát triển 04 sân gôn đẳng cấp quốc tế trong những năm tới và ký kết với Nhà vận hành quốc tế Minor Hotels Group để quản lý vận hành 07 khu khách sạn - nghỉ dưỡng.
- Ngày hội tuyển dụng Novaland thu hút hàng trăm nhân tài đam mê lĩnh vực BĐS.



BẰNG NỖ LỰC KHÔNG NGỪNG NGHỈ TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ PTBV, NĂM 2018, TẬP ĐOÀN NOVALAND VINH DỰ ĐƯỢC NHIỀU TỔ CHỨC CÓ UY TÍN TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC ĐÁNH GIÁ CAO, KHÔNG CHỈ TRONG CÁC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÀI CHÍNH, PHÁT TRIỂN DỰ ÁN, PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC, MÀ CÒN DÀNH CHO NHỮNG HỖ TRỢ CỘNG ĐỒNG HIỆU QUẢ VÌ MỤC TIÊU PTBV CỦA DOANH NGHIỆP.



## HẠNG MỤC NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN NHẤT



## GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU NĂM 2018



**TOP 20  
KHÔNG GIAN SỐNG  
CHUẨN MỰC VIỆT NAM**

Khu đô thị Lakeview City (Q.2) được trao giải "Khu đô thị tốt nhất" tại Giải thưởng quốc gia BĐS Việt Nam 2018 và vinh danh trong Top 20 Không gian sống chuẩn mực Việt Nam do độc giả báo Đầu Tư bình chọn.



**NHÀ PHÁT TRIỂN  
BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN NHẤT  
NĂM 2018**

Giải thưởng quốc gia BĐS Việt Nam 2018 là giải thưởng cấp quốc gia đầu tiên trong lĩnh vực BĐS, tôn vinh các doanh nghiệp và dự án, công trình tiêu biểu; có đóng góp xuất sắc cho sự phát triển nhanh, bền vững và minh bạch của thị trường BĐS Việt Nam trong thời kỳ công nghiệp hóa - hiện đại hóa và hội nhập.

Bên cạnh đó, Tập đoàn Novaland cũng được vinh danh trong Top 10 Chủ đầu tư BĐS uy tín năm 2018 (Top 10 Most Reputable Property Developers 2018) theo Báo cáo đánh giá Việt Nam (Viet Nam Report). Tạp chí điện tử BĐS Việt Nam (Reatimes) công bố Novaland nằm trong Top 10 Nhà Phát triển BĐS tốt nhất Việt Nam 2017 được công bố vào tháng 04/2018.



**THƯƠNG HIỆU BĐS  
DUY NHẤT ĐƯỢC VINH DANH  
TRONG LỄ TRAO GIẢI  
CUỘC BÌNH CHỌN  
DOANH NGHIỆP NIỀM YẾT 2018**

Ngày 02/11/2018, trong Cuộc bình chọn Doanh nghiệp niềm yết năm 2018 do Sở GD&ĐT TP.HCM, Sở GD&ĐT Hà Nội phối hợp cùng Báo Đầu tư tổ chức, Tập đoàn Novaland lần thứ 2 liên tiếp được vinh danh Top 10 Báo cáo thường niên tốt nhất và Top 10 báo cáo Phát triển bền vững tốt nhất.

Là giải thưởng uy tín dành cho các công ty niêm yết, kết quả của các báo cáo vào vòng chung khảo của tất cả các hạng mục đều được soát xét bởi 4 công ty kiểm toán hàng đầu là Deloitte, EY, KPMG và PwC. Việc áp dụng các chuẩn mực quốc tế trong BCTC, BCTN song ngữ Anh Việt là yếu tố quan trọng giúp Novaland được đánh giá cao và liên tục đạt giải trong 2 năm 2017 - 2018.

**GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU  
NĂM 2018**



**2 NĂM LIÊN TỤC  
NĂM TRONG "TOP 40  
THƯƠNG HIỆU CÔNG TY  
VIỆT NAM GIÁ TRỊ NHẤT"**

Forbes Việt Nam xếp hạng những thương hiệu giá trị hàng đầu Việt Nam với phương pháp đo lường giá trị của một thương hiệu thông qua các số liệu tài chính. Năm 2018, Forbes Việt Nam ghi nhận tổng giá trị thương hiệu của danh sách năm 2018 đạt gần 8,1 tỷ USD, tăng khoảng 50% so với danh sách năm 2017. Novaland đã nằm trong danh sách uy tín này liên tiếp 2 năm 2017 và 2018 ngay sau khi niêm yết trên sàn chứng khoán năm đầu tiên.



**TOP 50  
DOANH NGHIỆP KINH DOANH  
HIỆU QUẢ NHẤT VIỆT NAM**

Giải thưởng do Công ty Chứng khoán Thiên Việt và Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư phối hợp bình chọn. Ban bình chọn đã căn cứ vào quy mô vốn hóa thị trường, doanh thu, lợi nhuận ròng trong 3 năm gần nhất, cùng các tiêu chí ROE (lợi nhuận/VCSH), tỉ suất sinh lời cổ phiếu để tính điểm và xếp hạng. Theo đánh giá của cuộc bình chọn, Novaland có mức vốn hóa 2,71 tỷ USD, tính tại ngày 02/04/2018, có ROE trung bình 3 năm là 17,6%. Đặc biệt, giai đoạn 2014 - 2017, Novaland đạt tăng trưởng trung bình doanh thu thuần là 61%, từ mức 2.802 tỷ đồng (năm 2014) lên 11.632 tỷ đồng (năm 2017). Riêng lợi nhuận sau thuế của Novaland đạt tăng trưởng kép 178%, từ 96 tỷ đồng lên 2.062 tỷ đồng.



**NĂM THỨ 2 LIÊN TIẾP  
ĐƯỢC VINH DANH Ở HẠNG MỤC  
SPECIAL RECOGNITION IN CSR  
TẠI LỄ CÔNG BỐ GIẢI THƯỞNG  
VIETNAM PROPERTY AWARD 2018**

Cùng với các hoạt động kinh doanh bền vững, Tập đoàn Novaland đã và đang triển khai hàng loạt các hoạt động liên quan đến trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp qua nhiều lĩnh vực: an sinh, sức khỏe, giáo dục và phát triển cộng đồng.

Cũng trong lễ trao giải, Tập đoàn Novaland được vinh danh ở 2 hạng mục - Highly Commended Best Housing Landscape Architectural Design và Highly Commended Best Housing Development (TP.HCM) cho dự án Victoria Village (Thạnh Mỹ Lợi, Q.2).



**3 NĂM LIÊN TỤC LÀ  
"THƯƠNG HIỆU TUYỂN DỤNG  
TỐT NHẤT CHÂU Á"**

Giải thưởng do Viện Nghiên cứu Thương hiệu Nhà tuyển dụng (Employer Branding Institute), Hội nghị Nhân sự thế giới (World HRD Congress) và Tập đoàn Stars of the Industry Group tổ chức. "Thương hiệu tuyển dụng tốt nhất Châu Á" - Asia's Best Employer Brand Awards được đánh giá một trong những giải thưởng danh giá và uy tín hàng đầu trong lĩnh vực nhân sự của khu vực. Với phương châm đầu tư vào nguồn nhân lực là ưu tiên hàng đầu, luôn cung cấp những chế độ phúc lợi tốt và cạnh tranh nhất trên thị trường, cùng những cơ hội phát triển năng lực chuyên môn cho tất cả CBNV, Thương hiệu tuyển dụng Novaland vinh dự nằm trong danh sách uy tín này 3 năm liên tục 2016 - 2017 - 2018.



**LẦN THỨ 2 LIÊN TIẾP ĐƯỢC VINH DANH  
TẠI VIETNAM HR AWARDS**

Tập đoàn Novaland được vinh danh ở 02 hạng mục giải thưởng quan trọng: Môi trường làm việc tốt và Lương, thưởng và phúc lợi hiệu quả. Vietnam HR Awards là giải thưởng đầu tiên và duy nhất vinh danh các chính sách nhân sự xuất sắc tại Việt Nam được sự bảo trợ bởi Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội. Giải thưởng sử dụng phương pháp chuyên môn độc quyền từ Viện Nghiên cứu Quản trị nguồn nhân lực Singapore (Singapore Human Resources Institute - SHRI) - một tổ chức nghiên cứu lĩnh vực nhân sự lớn nhất Singapore.

Tập đoàn cũng liên tục đẩy mạnh hoạt động huy động vốn không chỉ trong nước mà còn trên thị trường quốc tế. Tháng 04/2018, Tập đoàn đã thực hiện giao dịch kép để chào bán cùng lúc 160 triệu USD Trái phiếu Chuyển đổi theo format Regulation S và 150 triệu USD vốn cổ phần theo format 144A của đạo luật chứng khoán Mỹ cho các nhà đầu tư nước ngoài.



Đây cũng là cấu trúc giao dịch kép lần đầu tiên được thực hiện tại Việt Nam và được bình chọn là "Best Vietnam Equity-linked deal" trong khuôn khổ giải thưởng "The Asset Triple A Country Awards 2018" tổ chức bởi Tạp chí uy tín The Asset (Hong Kong).

## DANH MỤC DỰ ÁN

BẰNG NIỀM ĐAM MÊ, SỰ KIÊN ĐỊNH VỚI MỤC TIÊU, TẬP ĐOÀN NOVALAND ĐÃ TRỞ THÀNH NHÀ ĐẦU TƯ - PHÁT TRIỂN BĐS UY TÍN VỚI DANH MỤC SẢN PHẨM ĐA DẠNG ĐÃ VÀ SẼ PHÁT TRIỂN: BAO GỒM CĂN HỘ, NHÀ PHỐ, BIỆT THỰ, LÔ THƯƠNG MẠI, OFFICE-TEL, KHU ĐÔ THỊ VÀ BĐS DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG TẠI CÁC VỊ TRÍ CHIẾN LƯỢC TRỌNG ĐIỂM CỦA TP.HCM VÀ NHỮNG TỈNH THÀNH KHÁC.

# 40<sup>+</sup>

DỰ ÁN NHÀ Ở \*  
TẠI CÁC KHU VỰC TRỌNG ĐIỂM CỦA TP.HCM

# 5<sup>+</sup>

DỰ ÁN  
BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG\*

# 27.000<sup>+</sup>

SẢN PHẨM ĐÃ VÀ ĐANG PHÁT TRIỂN

# 250.000<sup>+</sup>

KHÁCH HÀNG

\* Bao gồm quỹ đất



**DANH MỤC DỰ ÁN  
BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở**

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Tỷ lệ sở hữu của Novaland (%)	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tổng số sản phẩm	Sản phẩm hấp thụ đến 31/12/2018		Thời điểm giới thiệu dự án	Thời gian bàn giao dự kiến
									Số lượng	%		
<b>DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO VÀ ĐANG BÀN GIAO: 22</b>												
1	Sunrise City	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	Công ty con	91,76	Căn hộ, Office-tel, Thương mại, Bãi đậu xe	Quận 7	51.261	2.711	2.684	99,0	- GD 1: Q2/2009 - GD 2: Q2/2011 - GD 3: Q1/2013	- GD 1: Bàn giao từ Q3/2012 - GD 2: Bàn giao từ Q4/2014 - GD 3: Bàn giao từ Q4/2015
2	Lucky Palace	CT TNHH Nova Lucky Palace	Công ty con	100,00	Căn hộ, Thương mại	Quận 6	3.876	564	557	98,8	Q3/2014	Bàn giao từ Q2/2017
3	Sunrise Riverside	CT TNHH BĐS Nova Riverside	Công ty con	99,97	Căn hộ, Office-tel, Thương mại	Huyện Nhà Bè	39.305	3.223	2.461	76,4	Q3/2015	Bàn giao từ Q3/2018
4	Lakeview City	CT TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	Công ty con	98,96	Khu đô thị		301.060	960	958	99,8	Q2/2016	- GD 1: Bàn giao từ Q1/2017 - GD 2: Bàn giao từ Q2/2017 - GD 3: Bàn giao từ Q2/2018
5	Lexington Residence	CTCP BĐS Nova Lexington	Đã bán Q3/2017		Căn hộ, Office-tel, Văn phòng, Thương mại	Quận 2	19.928	1.493	1.490	99,8	Q1/2014	Bàn giao từ Q4/2015
6	Tropic Garden Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va			Căn hộ, Thương mại		25.028	814	814	100,0	- GD 1: Q3/2012 - GD 2: Q3/2014	- GD 1: Bàn giao từ Q2/2014 - GD 2: Bàn giao từ Q2/2016
7	The Sun Avenue Residence	CT TNHH BĐS Gia Phú	Công ty con	99,99	Căn hộ, Office-tel, Thương mại		38.073	2.892	2.854	98,7	Q1/2015	Bàn giao từ Q3/2018
8	Lucky Dragon Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va			Căn hộ, Nhà phố	Quận 9	9.024	149	147	98,7	Q2/2014	Bàn giao từ Q4/2016
9	Wilton Tower	CTCP Cao ốc Phương Đông	Công ty con	99,88	Căn hộ, Office-tel, Thương mại	Quận Bình Thạnh	7.169	555	555	100,0	Q3/2015	Bàn giao từ Q2/2018
10	Galaxy 9 Residence	CTCP Đầu tư Phát triển BĐS Bình An	Đã bán Q3/2017		Căn hộ, Văn phòng, Thương mại		6.228	523	523	100,0	Q1/2014	Bàn giao từ Q4/2015
11	Icon 56	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va			Căn hộ, Thương mại		2.904	313	311	99,4	Q1/2014	Bàn giao từ Q4/2015
12	Rivergate Residence	CT TNHH Nova Rivergate	Công ty con	99,77	Căn hộ, Office-tel, Văn phòng, Thương mại	Quận 4	7.069	1.351	1.127	83,4	Q4/2014	Bàn giao từ Q3/2017
13	The Tresor Residence	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	Công ty con	99,89	Căn hộ, Office-tel, Văn phòng, Thương mại		5.780	718	717	99,9	Q4/2014	Bàn giao từ Q3/2017
14	Saigon Royal Residence	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	Công ty con	99,96	Căn hộ, Office-tel, Thương mại		6.669	767	763	99,5	Q2/2016	Bàn giao từ Q4/2018
15	GardenGate Residence	CTCP No Va Festival	Công ty con	94,02	Căn hộ, Office-tel, Thương mại		4.887	420	418	99,5	Q4/2014	Bàn giao từ Q2/2017
16	Kingston Residence	CTCP Nova Princess Residence	Công ty con	99,90	Căn hộ, Office-tel, Văn phòng, Nhà trẻ		4.604	405	391	96,5	Q2/2015	Bàn giao từ Q4/2017
17	Orchard Garden	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va			Căn hộ, Office-tel		4.303	428	427	99,8	Q4/2014	Bàn giao từ Q1/2017
18	The Prince Residence	CTCP The Prince Residence	Công ty con	99,81	Căn hộ, Office-tel, Thương mại	Quận Phú Nhuận	4.644	506	502	99,2	Q1/2013	Bàn giao từ Q4/2015
19	Golden Mansion	CT TNHH Nova Sagel	Công ty con	83,81	Khu phức hợp nhà ở, Thương mại		15.129	727	725	99,7	Q3/2015	Bàn giao từ Q2/2018
20	Orchard Parkview	CT TNHH Nova Nam Á	Công ty con	92,71	Căn hộ, Office-tel, Thương mại, Nhà trẻ		9.184	520	519	99,8	Q3/2015	Bàn giao từ Q4/2018
21	Newton Residence	CT TNHH Merufa-Nova	Công ty con	99,89	Căn hộ, Office-tel, Văn phòng		2.807	253	245	96,8	Q2/2016	Bàn giao từ Q4/2018
22	RichStar	CTCP Nova Richstar	Công ty con	99,97	Căn hộ, Thương mại	Quận Tân Phú	27.802	2.021	2.015	99,7	Q4/2015	Bàn giao từ Q4/2018
<b>Tổng cộng dự án đã hoàn thành, đã bàn giao và đang bàn giao</b>							<b>596.734</b>	<b>22.313</b>	<b>21.203</b>	<b>95,0</b>		
<b>DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN<sup>(1)</sup>: 6</b>												
23	Sunrise Cityview	CTCP Địa ốc Nhật Hoa	Công ty con	99,81	Căn hộ, Office-tel, Thương mại	Quận 7	15.720	1.378	1.334	96,8	Q2/2015	Dự kiến bàn giao từ Q4/2019
24	Victoria Village	CTCP BĐS Thái Bình	Công ty con	99,96	Căn hộ, Biệt thự, Nhà ở, Thương mại	Quận 2	42.777	1.208	1.026	84,9	Q2/2017 <sup>(2)</sup>	- Thấp tầng: dự kiến bàn giao từ Q3/2019 - Cao tầng: dự kiến bàn giao từ Q4/2021
25	Golf Park Residence	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	Công ty con	91,76	Nhà phố, Biệt thự	Quận 9	25.398	95	95	100,0	Q3/2015	Dự kiến bàn giao từ Q2/2019
26	Botanica Premier	CT TNHH Nova Sasco	Công ty con	99,99	Căn hộ, Office-tel, Thương mại		16.330	1.039	1.022	98,4	Q1/2016	Dự kiến bàn giao từ Q4/2019
27	The Botanica <sup>(3)</sup>	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va			Căn hộ, Thương mại	Quận Tân Bình	9.028	611	608	99,5	Q1/2015	Dự kiến bàn giao từ Q3/2019
28	The Grand Manhattan & Soho Residence	CTCP Phát Triển Đất Việt	Công ty liên kết	49,50	Căn hộ, Thương mại	Quận 1	14.002	1.246	210	16,9	Q4/2018	Dự kiến bàn giao từ Q4/2020
<b>Tổng cộng dự án đang phát triển</b>							<b>123.255</b>	<b>5.577</b>	<b>4.295</b>	<b>77,0</b>		
<b>TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO, ĐANG BÀN GIAO VÀ ĐANG PHÁT TRIỂN</b>							<b>719.989</b>	<b>27.890</b>	<b>25.498</b>	<b>91,4</b>		

Ghi chú: (1): Không bao gồm dự án Madison và The Park Avenue được hợp tác phát triển.  
(2): Thời điểm phát triển dự án.  
(3): Việc sở hữu dự án The Botanica được thực hiện thông qua Thỏa thuận chuyển nhượng dự án với CTCP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn.

**DANH MỤC DỰ ÁN  
BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG**

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình sản phẩm	Khu vực	Vị trí	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tổng số sản phẩm	Sản phẩm hấp thụ đến 31/12/2018		Thời điểm giới thiệu dự án	Thời gian bàn giao dự kiến
								Số lượng	%		
<b>DỰ ÁN ĐANG HOẠT ĐỘNG: 1</b>											
1	Nova Phù Sa Azerai	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	BDS nghỉ dưỡng	Miền Tây	TP. Cần Thơ	194.342	Bungalow: 30 Biệt thự: 47			GD1: Hoạt động Q4/2017	GD 2: Hoạt động Q4/2019
<b>DỰ ÁN ĐANG HỢP TÁC PHÁT TRIỂN: 2</b>											
2	NovaHills Mũi Né		BDS nghỉ dưỡng	Miền Trung	Phan Thiết	399.310	Biệt thự: 603	257	42,6	Q4/2018	Dự kiến từ Q4/2021
3	NovaBeach Cam Ranh		BDS nghỉ dưỡng	Miền Trung	Nha Trang	226.222	Bungalow: 26 Biệt thự: 182 Condotel: 1.706	5 căn biệt thự	2,7 <sup>(4)</sup>	Q4/2018	Dự kiến từ Q3/2020

**Ghi chú:** (4): Tính theo số lượng biệt thự.



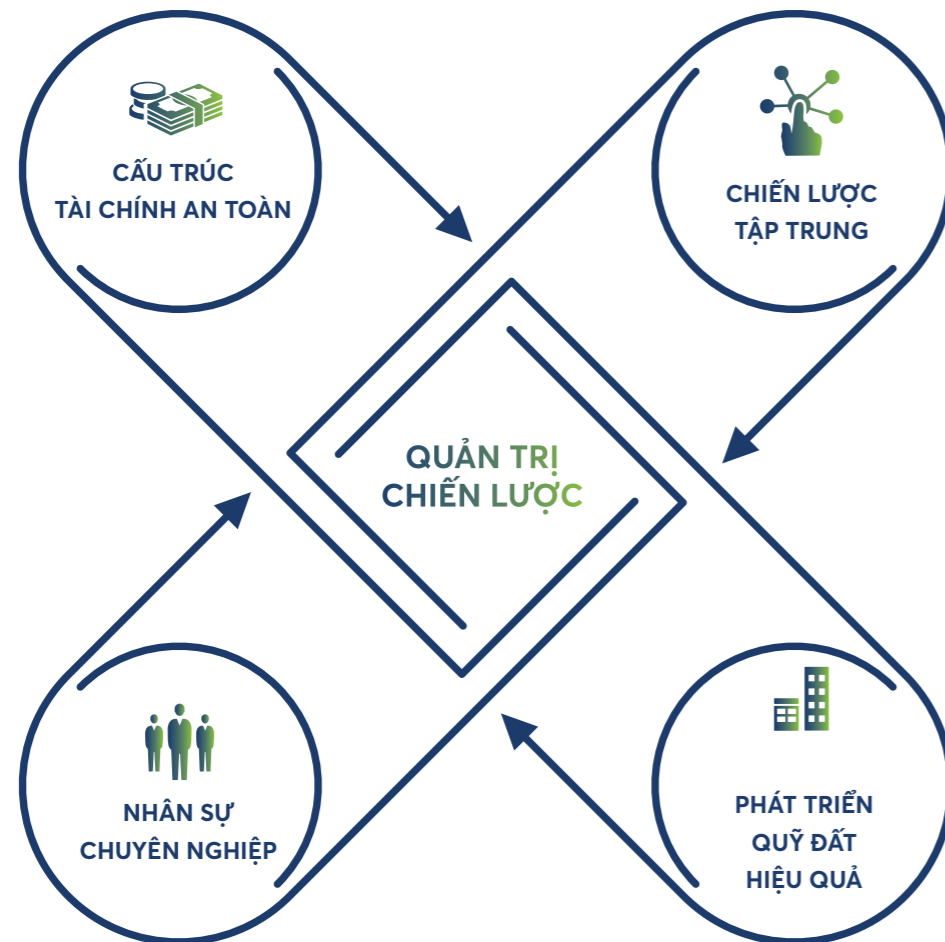


## 2. HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Phong cách  
**Đỉnh cao**

## QUẢN TRỊ CHIẾN LƯỢC

Bằng niềm đam mê, sự kiên định với mục tiêu, Tập đoàn Novaland tiếp tục mô hình kinh doanh năng động, linh hoạt theo từng giai đoạn; dựa trên sự kết hợp chặt chẽ và hỗ trợ lẫn nhau giữa các yếu tố: Chiến lược tập trung, Phát triển quỹ đất hiệu quả, Nhân sự chuyên nghiệp và Cấu trúc tài chính an toàn.

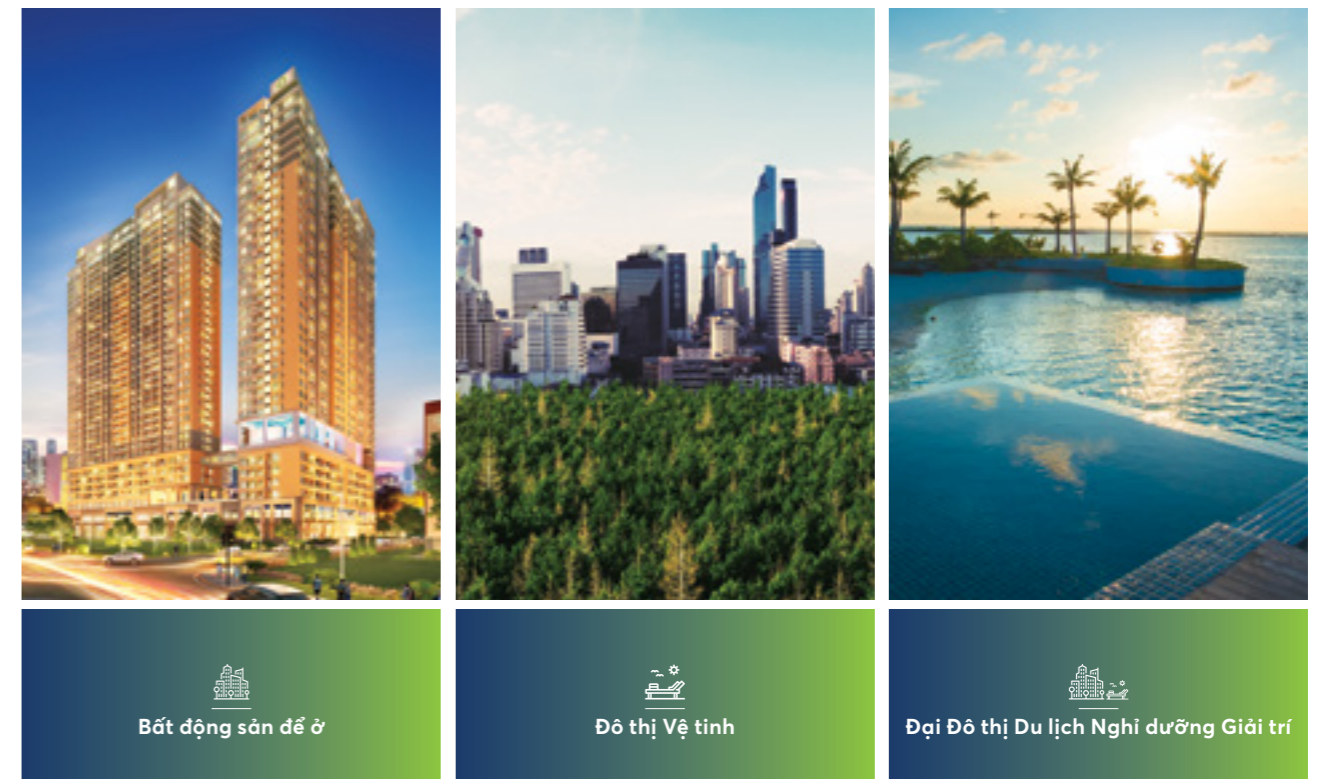


## CHIẾN LƯỢC 5 NĂM CỦA TẬP ĐOÀN (2018 - 2023)

Năm 2018, Novaland đã bước vào Giai đoạn 2 của chiến lược kinh doanh; các dự án quy mô với thương hiệu NovaWorld, NovaBeach, NovaHills đã lần lượt xuất hiện tạo ra những điểm đến du lịch tuyệt hảo.

### CHIẾN LƯỢC TRỌNG TÂM

Novaland tiếp tục phát triển các dự án trên quỹ đất sẵn có tại TP.HCM và sẽ tập trung vào các sản phẩm tại các tỉnh lân cận thành phố và Đô thị nghỉ dưỡng tại các địa phương có tiềm năng du lịch như Bình Thuận, Bà Rịa - Vũng Tàu, Cần Thơ, Đà Lạt - Lâm Đồng,...



# BẤT ĐỘNG SẢN

## NOVALAND - NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN HÀNG ĐẦU

Tập đoàn Novaland tham gia thị trường BĐS nhà ở tập trung vào phân khúc trung và cao cấp, tọa lạc tại những khu vực trọng điểm của TP.HCM. Mỗi công trình BĐS nhà ở hội tụ đầy đủ 05 yếu tố chuẩn mực cần có của một sản phẩm BĐS: vị trí kết nối giao thông thuận lợi và có nhiều tiện ích; giá bán hợp lý; quy hoạch và thiết kế kiến trúc hợp lý; chất lượng và tiến độ thi công được kiểm soát chặt chẽ; đảm bảo tính thanh khoản và sinh lợi cao.

Năm 2018, tiếp tục chú trọng tư duy “Khách hàng là số 1” trong nhận thức của từng Thành viên Novaland, các ý tưởng phát triển sản phẩm, dịch vụ liên tục được cải tiến để mang lại cho khách hàng và cư dân nhiều lợi ích thiết thực và những trải nghiệm dịch vụ tốt nhất. Với rất nhiều khách hàng, các sản phẩm BĐS mang thương hiệu Novaland không chỉ là tài sản sinh lợi hấp dẫn, là nơi an cư lý tưởng và ưng ý, mà còn là chuỗi giá trị gia tăng không ngừng.

Tập đoàn đã rất nỗ lực bàn giao thực tế hơn 6.000 sản phẩm đúng cam kết chất lượng đến khách hàng và giới thiệu ra thị trường được 02 dự án BĐS nhà ở: Victoria Village (Q.2) và The Grand Manhattan (Q.1).

Trải qua hành trình hơn ¼ thế kỷ hình thành và phát triển, Novaland hiện sở hữu danh mục hơn 40 dự án BĐS\* nhà ở bao gồm dự án nhà ở cao tầng và thương mại (sản phẩm căn hộ, căn hộ thương mại, văn phòng thương mại) và các dự án đô thị (tổ hợp đô thị ở bao gồm cao tầng và thấp tầng, thương mại,...), đóng góp không chỉ hơn 27.000 ngôi nhà vào quỹ nhà ở TP.HCM mà còn cải thiện đáng kể chất lượng sống của cư dân lẫn vẻ đẹp đô thị.

*\* Bao gồm quỹ đất*

THƯƠNG HIỆU NOVALAND VỚI BIỂU TƯỢNG LÀ KHỐI RUBIK MÀU XANH LÁ LIÊN TỤC ĐƯỢC THẮP SÁNG TẠI CÁC KHU VỰC TRỌNG ĐIỂM CỦA TP.HCM NHƯ THÔNG ĐIỆP MONG MUỐN GÓP PHẦN NHỎ BÉ CỦA MÌNH, CÙNG VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC XÂY DỰNG CUỘC SỐNG HẠNH PHÚC, VĂN MINH, HIỆN ĐẠI, VÌ SỰ PHÁT TRIỂN CỦA ĐẤT NƯỚC.



Khu phức hợp Sunrise City (Q.7, TP.HCM)

# BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG

Từ năm 2018, Tập đoàn triển khai chiến lược Giai đoạn 2 về BĐS Du lịch nghỉ dưỡng với 03 thương hiệu sản phẩm hợp tác phát triển chính là **NovaHills**, **NovaBeach** và **NovaWorld**.

Trong tầm nhìn đến năm 2030, Chính phủ xác định du lịch Việt Nam thực sự là ngành kinh tế mũi nhọn, đóng góp trên 13% GDP cả nước. Trên nền tảng danh lam thắng cảnh phong phú và di sản văn hóa đặc sắc, thương hiệu và hình ảnh Du lịch Việt Nam đang ngày càng có vị thế cao trong khu vực.

Không đứng ngoài xu thế của thị trường BĐS trong nước và thế giới, đồng thời nằm trong Giai đoạn 2 của chiến lược kinh doanh, từ năm 2018, Tập đoàn Novaland bắt đầu đầu tư mở rộng sang phát triển các sản phẩm BĐS du lịch nghỉ dưỡng tại các thành phố có tiềm năng du lịch lớn như Cần Thơ, TP.HCM, Bà Rịa - Vũng Tàu, Phan Thiết - Bình Thuận, Ninh Thuận, Cam Ranh - Khánh Hòa,...

## Những ký kết đối tác chiến lược tiêu biểu:

- Ký kết hợp tác tư vấn chiến lược và triển khai dự án "Phát triển du lịch ĐBSCL thích ứng biến đổi khí hậu" với Tập đoàn tư vấn The Boston Consulting Group (BCG).
- Ký kết hợp tác chiến lược cùng Tập đoàn toàn cầu Minor Hotels trong việc quản lý vận hành 07 khu khách sạn - nghỉ dưỡng với tổng số hơn 3.500 phòng.
- Ký kết hợp tác cùng Công ty Greg Norman Golf Course Design chuẩn bị phát triển 04 sân gôn mang thương hiệu Greg Norman.

MỤC TIÊU CỦA TẬP ĐOÀN LÀ PHỐI HỢP  
VỚI CÁC NHÀ TƯ VẤN, CÁC ĐƠN VỊ VẬN HÀNH  
CHUYÊN NGHIỆP ĐỂ TẠO RA NHỮNG

## ĐIỂM ĐẾN TUYỆT HẢO

CHO KHÁCH DU LỊCH NỘI ĐỊA VÀ QUỐC TẾ,  
NHẪM BIẾN NHỮNG NƠI NÀY THÀNH TRUNG TÂM  
DU LỊCH - NGHỈ DƯỠNG - GIẢI TRÍ CỦA KHU VỰC;  
GÓP PHẦN GHI DẤU ẤN CỦA VIỆT NAM  
TRÊN BẢN ĐỒ DU LỊCH THẾ GIỚI.

HỆ SINH THÁI DỊCH VỤ DU LỊCH

# NovaTourism

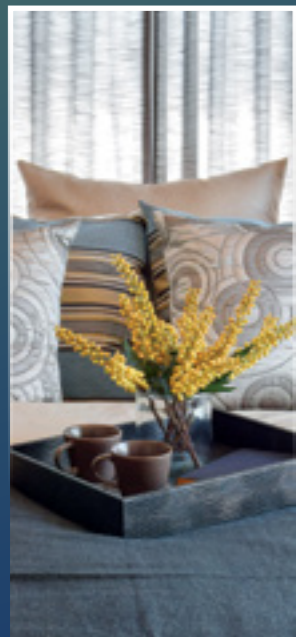
NovaWorld

NovaHills

NovaBeach

## LƯU TRÚ

1



Novaland hợp tác phát triển các tổ hợp khách sạn, nghỉ dưỡng được quản lý vận hành cùng những thương hiệu danh tiếng quốc tế, giúp khách hàng có những trải nghiệm độc đáo cùng niềm cảm hứng bất tận trong không gian sống đẳng cấp. Đồng thời, Novaland tạo ra các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng đầu tư (biệt thự, condotel, second-home) với tính thanh khoản cao, sinh lời lâu dài cho khách hàng.

## VẬN CHUYỂN

2

Với hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông ngày càng được nâng cao, Novaland hợp tác với các đơn vị vận tải: đường bộ, đường không, đường thủy,... để đưa đón và đồng hành cùng khách hàng trên những chặng đường khám phá những điểm đến tuyệt hảo của Novaland.



## HẬU CẦN

3



Bằng sự chuyên tâm trong khâu dịch vụ hậu cần, Novaland sẽ hợp tác cùng các nhà cung cấp chuyên nghiệp sẽ đem đến cho khách hàng những dịch vụ nghỉ và đẳng cấp hàng đầu.

## ẨM THỰC

4

Novaland hợp tác cùng các thương hiệu danh tiếng như Tập đoàn Mesa, Công ty MyLife,... phát triển hệ thống F&B trong tổ hợp nghỉ dưỡng của Novaland, giúp khách hàng khám phá nền ẩm thực quốc tế thượng hạng cũng như thưởng thức đặc sản nổi tiếng của địa phương.



## MUA SẮM

5



Vận hành các không gian mua sắm ngay bên trong tổ hợp du lịch, Novaland hướng đến những trải nghiệm mua sắm tuyệt vời dành cho khách hàng với những thương hiệu nổi tiếng trên thế giới và mặt hàng truyền thống tại địa phương.

## GIẢI TRÍ

6

Novaland chú trọng hợp tác vận hành các hoạt động vui chơi, giải trí đa dạng như công viên nước (Water park), công viên chủ đề (Theme park), thủy cung (Aquarium), vườn thú hoang dã (Safari), sở thú (Zoo), sân golf, trung tâm giải trí tổng hợp (game, đua xe, karaoke,...), các chương trình trình diễn ấn tượng,... Đặc biệt, Novaland ưu tiên hợp tác phát triển những hoạt động hấp dẫn, mới lạ như trải nghiệm du thuyền đẳng cấp, thưởng ngoạn trên từng góc độ cùng khinh khí cầu, trực thăng để thu hút và kéo dài thời gian lưu trú của du khách trong và ngoài nước.

Ngoài ra, Novaland đã ký kết hợp tác cùng Công ty Greg Norman Golf Course Design chuẩn bị phát triển 04 sân golf mang thương hiệu Greg Norman tại chuỗi quần thể du lịch nghỉ dưỡng tích hợp Tập đoàn đang phát triển, tổng giá trị đầu tư các sân Golf ước tính 100 triệu USD.



## DỊCH VỤ LỮ HÀNH

7



Novaland sẽ hợp tác với các công ty du lịch trong và ngoài nước nhằm mang lại cơ hội trải nghiệm những chuyến tham quan ngắn ngày (bao gồm dịch vụ đưa đón) tại các danh lam thắng cảnh đặc sắc của địa phương dành cho khách hàng.

## XÚC TIẾN DU LỊCH

8

Novaland sẽ tập trung nâng tầm trải nghiệm du lịch địa phương bằng việc tự tổ chức hoặc hợp tác với các địa phương, các tổ chức tư vấn quốc tế, các tổ chức du lịch trong và ngoài nước hình thành chuỗi "sản phẩm du lịch" (sự kiện văn hóa, lễ hội,...). Đây là chuỗi sản phẩm áp dụng công nghệ vào mô hình quản lý dịch vụ, góp phần đem đến trải nghiệm sâu sắc về di sản Việt Nam, lan tỏa vẻ đẹp địa phương và xây dựng "Thương hiệu du lịch" của Việt Nam trên bản đồ du lịch thế giới.

Tiếp nối chuỗi hoạt động trong việc triển khai dự án "Phát triển du lịch ĐBSCL thích ứng biến đổi khí hậu", trung tuần tháng 11/2018, Tập đoàn Novaland và Tập đoàn Tư vấn Boston (The Boston Consulting Group - BCG) đã có buổi thảo luận với lãnh đạo tỉnh Đồng Tháp, Bến Tre, An Giang, Vĩnh Long, Cần Thơ về vai trò cụ thể và thiết yếu của mỗi tỉnh để cùng kết nối xây dựng và phát triển thương hiệu du lịch ĐBSCL theo tầm nhìn "#MyMekong - Điểm đến ven sông số 1 Châu Á".



## NHÂN SỰ CHUYÊN NGHIỆP

### HOẠCH ĐỊNH VÀ TUYỂN DỤNG NGUỒN NHÂN LỰC HIỆU QUẢ

Trong bối cảnh Novaland triển khai mạnh mẽ chiến lược phát triển Giai đoạn 2, chiến lược nhân sự năm 2018 của Tập đoàn đặt trọng tâm vào hai mục tiêu chính: Tinh gọn và phát triển đội ngũ nhân sự chất lượng cao hơn để tối ưu hiệu suất làm việc; Đẩy mạnh việc xây dựng thương hiệu tuyển dụng nhằm giữ chân, thu hút nhân tài.



Bộ phận tuyển dụng hiện tập trung tìm kiếm, thu hút nguồn ứng viên có kinh nghiệm, đặc biệt có kinh nghiệm chuyên sâu trong lĩnh vực BĐS nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch, sẵn sàng cho kế hoạch phát triển mới. Những chính sách hoạch định và tìm kiếm nhân tài phù hợp đã giúp Tập đoàn đảm bảo và chủ động được nguồn nhân lực, luôn sẵn sàng về số lượng và chất lượng.

Chính vì thế, không chỉ là Thương hiệu Việt uy tín hàng đầu, Tập đoàn Novaland cũng luôn được đánh giá là "bến đỗ lý tưởng" của nhân tài ngành BĐS; liên tiếp lọt vào Top 100 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam, "Thương hiệu tuyển dụng tốt nhất Châu Á" (Giải thưởng Asia Best Employer Brand Awards) và là "Doanh nghiệp có chiến lược phát triển nguồn nhân lực xuất sắc" (Giải thưởng Asia Responsible Entrepreneurship Awards),...

Các chính sách nhân sự năm 2018 đều hướng đến các yếu tố: An tâm - Tự hào - Hạnh phúc. Novaland tập trung xây dựng Môi trường làm việc chất lượng và Nguồn nhân lực hạnh phúc, gắn kết, hỗ trợ lẫn nhau vì mục tiêu chung. Qua đó, không chỉ đem lại hiệu quả cho doanh nghiệp, mà còn đáp ứng được nhu cầu của nhân viên.

Tại Novaland, qua chính sách đào tạo hàng năm, mọi nhân viên đều được khuyến khích và có cơ hội phát triển bản thân, thông qua các chương trình đào tạo chất lượng do chính TTĐT của Tập đoàn - NovaGroup Leadership Center kết hợp với nhiều đối tác giáo dục danh tiếng tổ chức. Năm 2018, bên cạnh tiếp tục đào tạo Mini - MBA, Novaland tổ chức nhiều khóa đào tạo dành cho nhân viên như: quản lý dự án khách sạn - nghỉ dưỡng nhằm phục vụ cho hoạt động kinh doanh Giai đoạn 2 của Tập đoàn, kỹ năng dịch vụ khách hàng, kỹ năng bán hàng, công nghệ thiết kế mới - BIM, tài chính, phân tích đầu tư,...

Đặc biệt, hàng năm các chương trình đào tạo kết hợp du lịch, tham quan, trải nghiệm tại các công trình trên khắp thế giới như Dubai, Úc, Nhật, Châu Âu, ... đã giúp đội ngũ lãnh đạo chủ chốt có thêm nhiều kiến thức và kinh nghiệm, từ đó, có những sáng kiến có giá trị cho sự phát triển của Tập đoàn.

Cuối năm 2018, Tập đoàn tự hào có được đội ngũ hơn 2.000 nhân sự (bao gồm nhân viên của Tập đoàn Novaland và các công ty Thành viên) có chuyên môn cao về Phát triển và Quản lý dự án, Quản trị tài chính,...; và xây dựng được quy trình và hệ thống theo chuẩn mực quốc tế, và luôn hướng tới một môi trường làm việc **"Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp"**.



## CẤU TRÚC TÀI CHÍNH AN TOÀN

### ĐA DẠNG HÓA NGUỒN VỐN, CƠ CẤU TÀI CHÍNH PHÙ HỢP

Tập đoàn Novaland tạo ra một cấu trúc tài chính riêng biệt bằng cách quản lý dòng tiền độc lập theo từng dự án thông qua các Công ty con và liên kết. Tập đoàn có thể chọn thời điểm thích hợp để tăng thêm cổ phần tại các đơn vị này và hợp nhất các dự án đó vào Tập đoàn.

1. CẤU TRÚC TÀI CHÍNH RIÊNG BIỆT
2. TỔ CHỨC TÍN DỤNG TRONG & NGOÀI NƯỚC
3. TÍNH THANH KHOẢN CHO CÁC NGUỒN VỐN HUY ĐỘNG

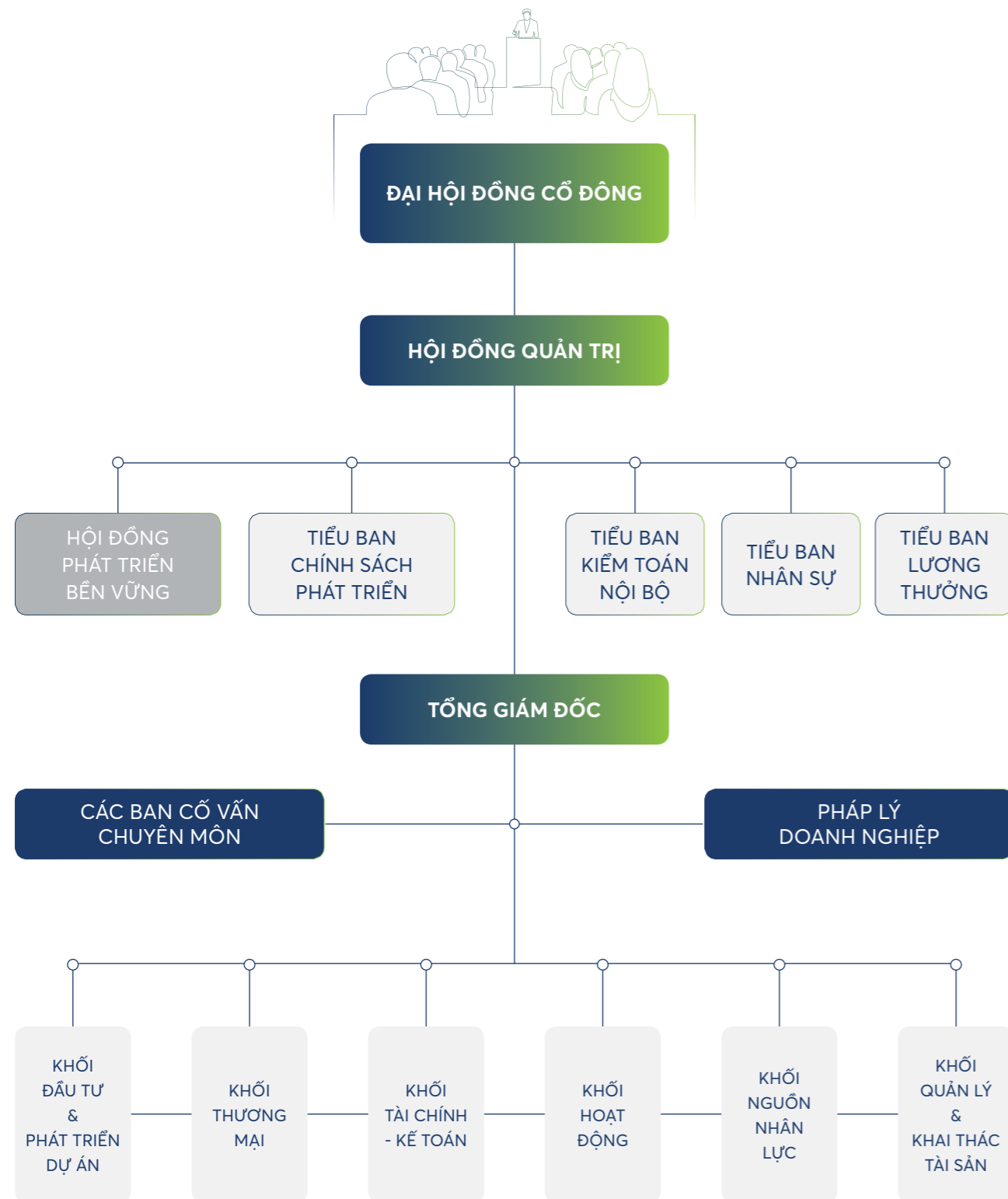
Novaland luôn tuân thủ chặt chẽ việc kiểm soát tài chính thông qua hệ thống các cam kết, đặc biệt là luôn đảm bảo tính thanh khoản và tỷ lệ sử dụng đòn bẩy trong hoạt động kinh doanh. Tập đoàn đã linh hoạt trong việc tiếp cận thị trường vốn trong nước và quốc tế thông qua các khoản vay với lãi suất cạnh tranh từ các đối tác là những ngân hàng uy tín như: VietinBank, VPBank, Credit Suisse (Thụy Sĩ) và Maybank (Malaysia).

Novaland cũng có được sự đồng hành lâu dài của các Cổ đông chiến lược, trong đó có các tổ chức danh tiếng như GIC của chính phủ Singapore, JP Morgan Vietnam Opportunities Fund,... Cổ phiếu Novaland luôn nhận được sự quan tâm tích cực từ các định chế tài chính quốc tế lớn, hiện nằm trong Top 10 cổ phiếu Việt Nam có tỷ trọng lớn nhất trong danh mục ETF.

Mục tiêu của Tập đoàn là xây dựng một cấu trúc tài chính an toàn, đảm bảo đa dạng hóa nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh bằng các khoản vay, phát hành trái phiếu và cổ phiếu. Ngoài ra, nhờ vào uy tín thương hiệu Novaland, các dự án sau khi mở bán đều được khách hàng thanh toán đúng hạn, đảm bảo tính thanh khoản cho các nguồn vốn huy động trong từng giai đoạn phát triển của dự án.



## SƠ ĐỒ QUẢN TRỊ CÔNG TY



KHÔNG ĐỨNG NGOÀI XU THẾ CỦA THỊ TRƯỜNG BĐS TRONG NƯỚC VÀ THẾ GIỚI, ĐỒNG THỜI NẪM TRONG GIAI ĐOẠN 2 CỦA CHIẾN LƯỢC KINH DOANH.

## NOVALAND VỮNG TIẾN TRONG GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN MỚI

TỪ NĂM 2018, TẬP ĐOÀN NOVALAND BẮT ĐẦU ĐẦU TƯ MỞ RỘNG SANG PHÁT TRIỂN CÁC SẢN PHẨM BĐS DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG TẠI CÁC THÀNH PHỐ CÓ TIỀM NĂNG DU LỊCH LỚN NHƯ CẦN THƠ, TP.HCM, BÀ RỊA - VŨNG TÀU, PHAN THIẾT - BÌNH THUẬN, NINH THUẬN, ĐÀ LẠT, CAM RANH - KHÁNH HÒA,... NOVALAND ĐÃ VÀ ĐANG THƯƠNG LƯỢNG, HỢP TÁC VỚI CÁC THƯƠNG HIỆU QUẢN LÝ VẬN HÀNH KHÁCH SẠN HÀNG ĐẦU THẾ GIỚI NHƯ AZERAI (AZULA), AVANI, ANANTARA (MINOR HOTELS),...

## QUY CHẾ QUẢN TRỊ CÔNG TY

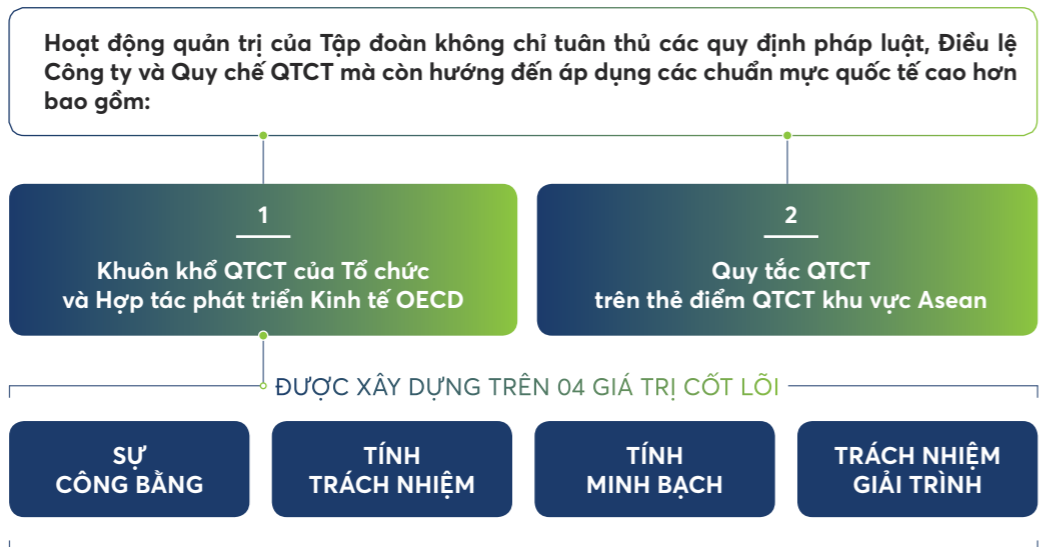
Phát huy các lợi thế của mô hình PTBV trong những năm vừa qua, HĐQT Tập đoàn Novaland xác định QTCT hiệu quả là nền tảng để gia tăng giá trị doanh nghiệp, đồng thời là công cụ hỗ trợ PTBV với những nguyên tắc bao gồm tuân thủ quy định pháp luật, đảm bảo cơ cấu quản trị hợp lý, đảm bảo hiệu quả hoạt động của HĐQT, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của cổ đông và những người có liên quan, đối xử công bằng giữa các cổ đông, đảm bảo vai trò, trách nhiệm của những người có quyền lợi liên quan đến công ty và công khai, minh bạch trong hoạt động của Công ty.

Năm 2018, HĐQT Tập đoàn Novaland đã tiến hành điều chỉnh, hoàn thiện Quy chế QTCT và Điều lệ Công ty dựa trên các đổi mới của pháp luật hiện hành với công ty đại chúng. Theo đó, số lượng thành viên độc lập HĐQT được gia tăng để đảm bảo cơ chế giám sát, tăng tính độc lập trong các quyết định của HĐQT, góp phần bảo vệ lợi ích của các cổ đông, nhà đầu tư. Ngoài ra, các nội dung liên quan đến quyền lợi của cổ đông cũng được điều

chỉnh, bổ sung như quy định về đăng ký tham dự đại hội, biểu quyết thông qua hình thức bỏ phiếu điện tử, việc công bố các thông tin ứng viên HĐQT trước 10 ngày trước ngày khai mạc (đối với trường hợp đã xác định được trước ứng viên).

Trong cơ cấu nhân sự HĐQT hiện tại, sự đa dạng thành viên HĐQT luôn được chú trọng thực hiện. Các tiêu chí về chuyên môn, kinh nghiệm, bình đẳng giới và các yêu cầu khác của pháp luật đối với thành viên HĐQT luôn được Công ty thực hiện đúng và đầy đủ. Cơ cấu thành viên không điều hành chiếm đa số thành viên HĐQT và gia tăng số lượng thành viên độc lập HĐQT lên thành 02 thành viên góp phần đảm bảo tính khách quan, công bằng, ngăn ngừa các xung đột lợi ích và đảm bảo quyền lợi của cổ đông đối với các quyết định của HĐQT.

Đối với chính sách kế nhiệm, thông qua trung tâm đào tạo Novagroup Leadership Center, Công ty đã triển khai đào tạo nguồn nhân lực quản lý với các khóa học nâng cao nghiệp vụ, chuyên môn và kỹ năng để chọn lựa các nhân tố tiềm năng kế thừa công tác lãnh đạo điều hành vì mục tiêu phát triển lâu dài.



ĐHĐCĐ thường niên Tập đoàn Novaland năm 2018

### CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ CƠ CHẾ HOẠT ĐỘNG

Cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất của Tập đoàn Novaland là ĐHĐCĐ. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được Pháp luật, Điều lệ và Quy chế Quản trị quy định. Hàng năm, việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên được thực hiện đúng quy định của pháp luật doanh nghiệp và pháp luật chứng khoán cũng như các yêu cầu khác trong quy tắc QTCT theo thẻ điểm QTCT khu vực Asean. Ngoài ra, trong trường hợp có phát sinh các vấn đề cần được ĐHĐCĐ quyết định, Công ty sẽ tổ chức họp ĐHĐCĐ bất thường hoặc thông qua hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản. Công ty chú trọng đến tính đầy đủ, kịp thời và minh bạch của việc công bố thông tin để các cổ đông có cơ sở để đưa ra những ý kiến, quyết định tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên, bất thường hoặc khi được lấy ý kiến bằng văn bản.

HĐQT là cơ quan quản lý Công ty, nhân danh Công ty, chịu trách nhiệm chỉ đạo, xây dựng chiến lược của Công ty và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Thông qua việc giám sát hoạt động kinh doanh Công ty, triển khai các quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT thường xuyên đánh giá, kiểm soát rủi ro, kịp thời đưa ra các quyết định, chiến lược phù hợp với tình hình hoạt động của công ty. Hiện nay, HĐQT Tập đoàn Novaland gồm 05 thành viên, nhiệm kỳ là 05 năm, với 02 thành viên độc lập, trong đó có 01 thành viên độc lập là nữ có kinh nghiệm hoạch định chiến lược và điều hành. Các thành

viên HĐQT am hiểu nhiều lĩnh vực ngành nghề khác nhau và có nhiều năm kinh nghiệm trong quản trị chiến lược.

Bên cạnh đó, nhằm hỗ trợ quản trị các hoạt động của mình, HĐQT đã thành lập các Tiểu ban như Kiểm toán nội bộ, Nhân sự, Lương thưởng và Chính sách phát triển. Các Tiểu ban hoạt động theo quy chế riêng của Tiểu ban để thực hiện và hoàn thành nhiệm vụ được giao.

Trong cơ cấu bộ máy quản lý trực thuộc sự lãnh đạo của HĐQT, Ban TGD gồm 2 thành viên chịu trách nhiệm quản lý các hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty và triển khai các quyết định đã được HĐQT, ĐHĐCĐ thông qua. Ngoài ra, HĐQT đã tiến hành bổ nhiệm 2 Người phụ trách QTCT để hỗ trợ HĐQT trong các hoạt động như chuẩn bị các cuộc họp HĐQT, đảm bảo các nghị quyết của HĐQT phù hợp với pháp luật, hỗ trợ thành viên HĐQT trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao.

QTCT không phải là một công việc có thể thực hiện trong ngắn hạn mà là một quá trình liên tục. Vì vậy, Công ty sẽ thường xuyên rà soát lại cơ cấu, quy trình, Quy chế Quản trị để kịp thời có những sửa đổi và bổ sung theo các quy định mới của pháp luật Việt Nam và thông lệ quốc tế giúp QTCT hiệu quả hơn.



### VAI TRÒ CỦA QTRR ĐỐI VỚI TẬP ĐOÀN

QTRR là hoạt động không thể thiếu cho sự phát triển bền vững của bất kỳ doanh nghiệp nào. QTRR tốt đồng nghĩa với việc doanh nghiệp kiểm soát tốt các tác động và khả năng xảy ra của các rủi ro, ít bị ảnh hưởng bởi các tác động không lường trước và có khả năng triển khai các giải pháp ứng phó kịp thời, hạn chế thấp nhất thiệt hại do rủi ro gây ra. Hiểu được điều đó, Tập đoàn Novaland luôn coi QTRR là một trong các công tác trọng yếu của Tập đoàn.

### CHỨC NĂNG CỦA BỘ PHẬN QUẢN LÝ RỦI RO

Công tác QTRR của Tập đoàn được tư vấn và giám sát bởi Phòng Quản lý Rủi ro, quy trình và tuân thủ (RPC) với các chức năng chính như sau:

- Tổ chức việc thực hiện, giám sát các hoạt động QTRR trong Tập đoàn.
- Tham mưu cho Ban Điều hành về các vấn đề liên quan đến QTRR trong toàn Tập đoàn.
- Phát triển và triển khai các công cụ, mô hình mẫu, các biện pháp cải tiến nhằm nâng cao hiệu quả của công tác QTRR của Tập đoàn.

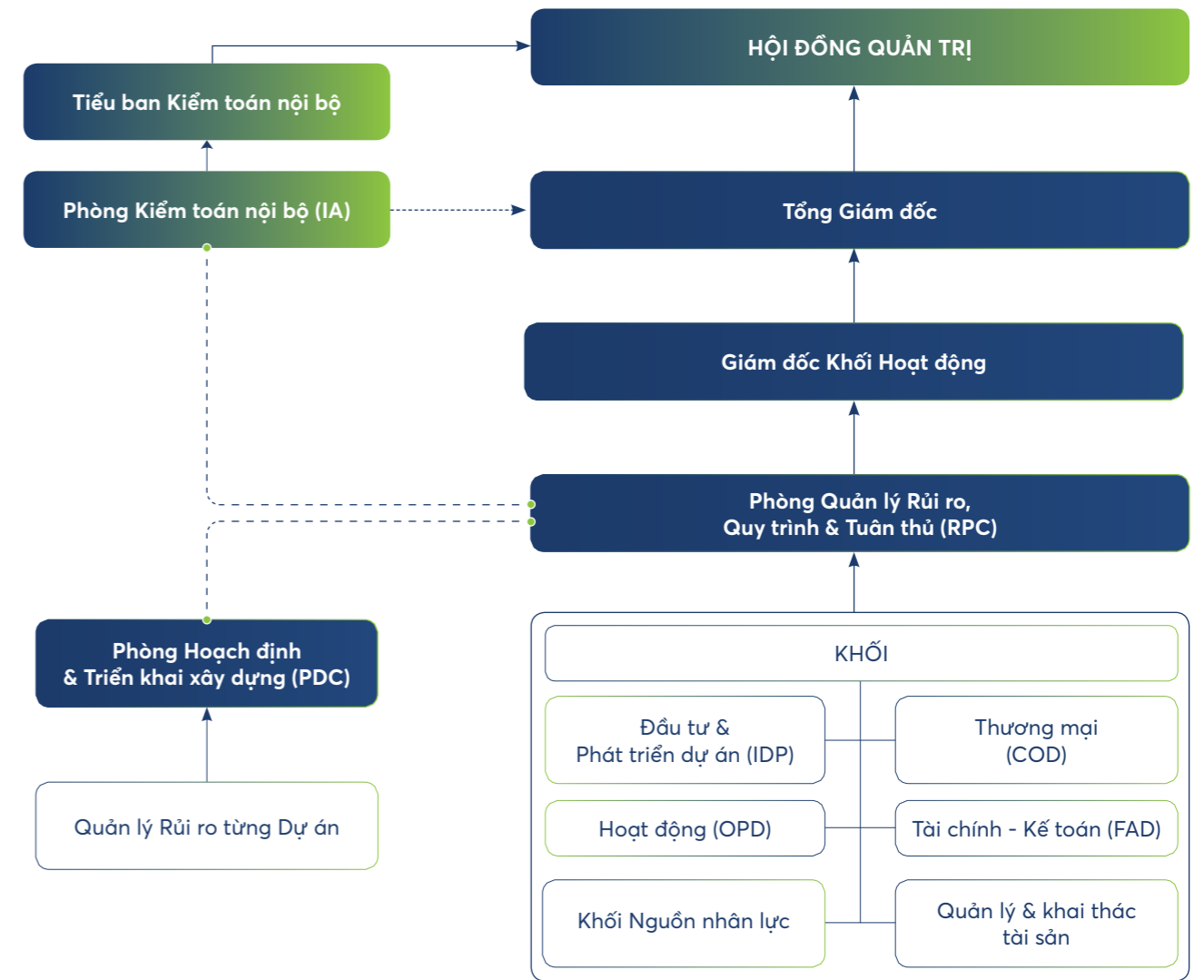
### CHÍNH SÁCH QTRR

Chính sách QTRR quy định cách thức QTRR tại Tập đoàn Novaland nhằm đảm bảo sự phối hợp nhịp nhàng giữa Phòng Quản lý Rủi ro, quy trình và tuân thủ (RPC) và các Khối/Phòng ban trong công tác QTRR, cũng như hỗ trợ Ban Điều hành QTRR một cách hiệu quả nhằm giảm thiểu tổn thất và tận dụng tối đa các cơ hội.

Tập đoàn đã làm việc cùng công ty tư vấn hàng đầu thế giới KPMG xây dựng chính sách QTRR lần đầu vào năm 2015, áp dụng theo yêu cầu của Chuẩn mực quốc tế ISO 31000:2009 và Tiêu chuẩn COSO 2004. Việc áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế vào chính sách QTRR của Tập đoàn là minh chứng cho cam kết của Ban lãnh đạo Tập đoàn Novaland trong việc đầu tư xây dựng và duy trì một khung QTRR tiên tiến và hiệu quả, đề cao tính ngăn ngừa và củng cố văn hóa "Không bất ngờ" trong QTRR của Tập đoàn.

Chính sách QTRR được cập nhật định kỳ hàng năm nhằm đảm bảo việc QTRR được thực hiện phù hợp với chiến lược kinh doanh trong từng giai đoạn phát triển của Tập đoàn.

### CƠ CẤU QTRR CỦA TẬP ĐOÀN



#### DIỄN GIẢI:

- Chủ rủi ro (Tầng phòng vệ thứ 1)**  
Phần lớn rủi ro được chủ động quản lý hàng ngày tại các Khối/Phòng ban/Dự án.
  - Các bộ phận QTRR (Tầng phòng vệ thứ 2)**  
Các bộ phận giám sát - bao gồm Phòng Hoạch định và triển khai xây dựng (PDC), Phòng Quản lý Rủi ro, quy trình và tuân thủ (RPC) - chịu trách nhiệm thu thập và phân tích thông tin rủi ro từ nhiều nguồn khác nhau.
  - Bộ phận đánh giá & kiểm tra độc lập (Tầng phòng vệ thứ 3)**  
Kiểm toán nội bộ (IA) đưa ra ý kiến độc lập xác minh lại các rủi ro và tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát.
- Báo cáo chức năng  
 → Báo cáo hành chính  
 - - - Trao đổi thông tin 2 chiều về rủi ro

## QUẢN TRỊ RỦI RO

### NHỮNG RỦI RO CHÍNH TRONG HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY & PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ CÁC RỦI RO NÀY



Công trình Sunrise Cityview (Q.7)

Với vai trò là nhà phát triển dự án, việc nhận diện các rủi ro về môi trường và giảm thiểu tác động đến môi trường luôn được Novaland chú trọng xuyên suốt các hoạt động kinh doanh từ giai đoạn đầu tư, phát triển dự án và quản lý tòa nhà. Tập đoàn Novaland luôn hướng tới các hoạt động cải tiến, đổi mới, áp dụng công nghệ tiên tiến để giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

Đối với các công tác thi công phát ra tiếng ồn lớn vượt mức cho phép gây ô nhiễm tiếng ồn ảnh hưởng cuộc sống cư dân hiện hữu xung quanh, đặc biệt các dự án nằm trong khu đô thị, Công ty thực hiện đánh giá khu vực vị trí dự án, nếu dự án nằm trong khu vực bắt buộc hạn chế tiếng ồn, Công ty kiểm tra và yêu cầu Nhà thầu sử dụng thiết bị không gây tiếng động lớn, hạn chế các hoạt động thi công về đêm, đồng thời, xây dựng mối quan hệ

dân cư xung quanh, thường xuyên tiếp nhận phản ánh về tiếng ồn nhằm tăng cường biện pháp giảm thiểu tiếng ồn.

Công ty cũng thường xuyên giám sát nhà thầu về vận chuyển đất ra vào công trường, giám sát việc vệ sinh khu vực bên ngoài hàng rào dự án. Duy trì đội vệ sinh liên tục dọn dẹp thường xuyên khu vực bao quanh dự án hàng ngày.

Bên cạnh đó, Công ty thực hiện đầy đủ việc đánh giá tác động môi trường của tất cả các dự án theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam; quan tâm việc sử dụng hiệu quả và tiết kiệm các nguồn tài nguyên như năng lượng, nước, vật liệu xây dựng (sử dụng các vật liệu không nung, tái chế, vật liệu nhẹ,...) ngay từ khâu thiết kế; kiểm soát ô nhiễm bao gồm xử lý nước thải, rác thải đạt yêu cầu của pháp luật, góp phần vào hiệu quả hoạt động lâu dài và phát triển bền vững của Tập đoàn.



Việc duy trì chất lượng sản phẩm đáp ứng kỳ vọng của khách hàng luôn là yếu tố được Tập đoàn ưu tiên quản lý hàng đầu.

Nhằm hạn chế các rủi ro có thể xảy ra trong quá trình thi công xây dựng làm ảnh hưởng chất lượng dự án, Phòng Hoạch định và Triển khai xây dựng (PDC) luôn giám sát chặt chẽ các hoạt động thi công tại công trường, tuân thủ nghiêm ngặt Quy trình Quản lý chất lượng thi công xây dựng, Quy trình Quản lý Rủi ro dự án. Tập đoàn duy trì danh sách các Nhà cung cấp chiến lược (được tuyển chọn bằng các tiêu chí khắt khe về chất lượng cung cấp sản phẩm và dịch vụ cũng như cam kết về tính chính trực) nhằm chắc chắn rằng nguồn cung vật tư và nguyên vật liệu sử dụng cho các dự án luôn được tuyển chọn từ các Nhà cung cấp uy tín, đảm bảo đáp ứng được các yêu cầu cao về chất lượng cũng như mẫu mã và hạn chế tuyệt đối rủi ro liên quan đến tính chính trực của nhân viên làm ảnh hưởng đến chất lượng cung cấp nguyên vật liệu/dịch vụ từ Nhà cung cấp cho các dự án tại Tập đoàn.

Bên cạnh đó, Phòng Đảm bảo chất lượng (QA) thường xuyên kiểm tra và đánh giá chất lượng sản phẩm trước khi bàn giao nhằm phát hiện và xử lý ngay các lỗi phát sinh nếu có.

Trong một động thái khác nhằm đảm bảo đem lại những sản phẩm tốt nhất đến người tiêu dùng, Tập đoàn thành lập các đoàn thanh tra công tác xây dựng ngẫu nhiên xuống các công trường với chức năng kiểm tra, thanh tra và định hướng việc tuân thủ các chính sách, quy trình, quy định, hướng dẫn của Tập đoàn liên quan đến chất lượng xây dựng, an toàn lao động và vệ sinh môi trường và các quy định của pháp luật trong lĩnh vực Xây dựng tại tất cả các dự án do Tập đoàn làm chủ đầu tư và/hoặc các Công ty con của Tập đoàn làm chủ đầu tư ("Dự án"). Việc thành lập các đoàn thanh tra công tác xây dựng ngẫu nhiên này tạo thêm một tầng phòng vệ chủ động đảm bảo Ban TGD được cập nhật thường xuyên các rủi ro có thể ảnh hưởng đến chất lượng sản phẩm xuyên suốt quá trình triển khai dự án và có biện pháp khắc phục kịp thời.

Quản lý chất lượng sản phẩm một cách nghiêm ngặt là cách tốt nhất để bảo vệ danh tiếng của Tập đoàn và tránh việc đánh mất thị phần vào tay các đối thủ cạnh tranh.



Công trình The Sun Avenue (Q.2)

QUẢN TRỊ RỦI RO



Nền kinh tế vĩ mô và hệ thống pháp luật Việt Nam nếu có biến động sẽ là một trở ngại đối với hoạt động của các doanh nghiệp BĐS.

Sự thay đổi về đường lối chính sách của Nhà nước và chính quyền địa phương có thể có những tác động đến hoạt động của thị trường BĐS nói chung và sự đầu tư vào lĩnh vực BĐS nói riêng.

Nhằm hạn chế rủi ro này, Tập đoàn chú trọng xây dựng đội ngũ nhân sự Pháp lý có năng lực và giàu kinh nghiệm với hai phòng Pháp lý chuyên biệt, chịu trách nhiệm tư vấn, rà soát, và thực hiện các vấn đề pháp lý cho từng mảng hoạt động của Tập đoàn:

- Phòng Pháp lý - LCD, phụ trách pháp lý doanh nghiệp.
- Phòng Pháp lý Dự án - PLG, phụ trách pháp lý dự án.

Việc xây dựng hai phòng pháp lý chuyên biệt giúp Tập đoàn tập trung rà soát và xử lý các vấn đề liên quan đến pháp lý mảng dự án và doanh nghiệp sâu sát và hiệu quả hơn, kịp thời cập nhật và có hướng xử lý thích hợp đối với các thay đổi từ hệ thống pháp lý hiện hành. Hai phòng pháp lý đồng thời vẫn giữ nhịp tương tác qua lại hợp lý, đảm bảo việc tuân thủ pháp luật của Tập đoàn là trên mọi khía cạnh và tuyệt đối.

Ngoài ra, các thông tin thay đổi trọng yếu liên quan đến pháp luật, có khả năng ảnh hưởng đến hoạt động Tập đoàn, cũng được cập nhật thường xuyên đến toàn thể nhân viên qua các kênh truyền thông nội bộ nhằm đảm bảo mọi hoạt động của Tập đoàn đều được thực hiện tuân thủ theo pháp luật.



Ngày nay với sự phát triển bùng nổ của CNTT, hầu hết các thông tin của Tập đoàn đều được lưu trữ trên hệ thống máy tính/không gian mạng. Cùng với sự phát triển của Tập đoàn là những đòi hỏi ngày càng cao của môi trường hoạt động cần phải chia sẻ thông tin của mình cho nhiều đối tượng khác nhau qua mạng.

**Việc mất mát, rò rỉ thông tin có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài nguyên thông tin, tài chính, uy tín của Tập đoàn. Các phương thức tấn công thông qua mạng ngày càng tinh vi, phức tạp, có thể dẫn đến rủi ro mất mát thông tin, thậm chí có thể làm sụp đổ hoàn toàn hệ thống thông tin.**

Ý thức được tầm quan trọng của an toàn thông tin, vào tháng 04/2018, Tập đoàn đã tiến hành thành lập Ban An ninh thông tin (ANTT) với chức năng chính:

- Là bộ phận tham mưu và hỗ trợ TGD thực hiện chức năng giám sát tính hiệu quả của hệ thống quản lý ANTT của Tập đoàn, tính tuân thủ các nguyên tắc quản lý ANTT, thiết lập chính sách, thủ tục và tiêu chuẩn ANTT, hiệu quả hoạt động của Quản lý Rủi ro CNTT và hệ thống kiểm soát nội bộ CNTT.

- Thực hiện các chương trình cải thiện, nâng cấp mức độ trưởng thành của An ninh mạng của Tập đoàn, trong đó các vấn đề về ANTT sẽ được kiểm soát và hạ tầng ANTT được xác định rõ, các cơ cấu, hệ thống, phần mềm được xác định và trang bị đầy đủ để đáp ứng được việc kiểm soát ANTT theo yêu cầu hoạt động kinh doanh từ Ban TGD.

Để thực hiện nhiệm vụ, Ban ANTT đã lên kế hoạch và triển khai hệ thống giám sát độc lập (ngoài hệ thống CNTT đang vận hành phục vụ hoạt động hàng ngày của Tập đoàn) các hoạt động bất thường và hạn chế/giảm thiểu các rủi ro về ANTT như tấn công mã hóa dữ liệu, rò rỉ thông tin, tấn công thăm dò mật khẩu của người dùng,... Đồng thời, các vấn đề an ninh như quản lý các mối đe dọa và lỗ hổng bảo mật được Ban ANTT giám sát và thực hiện đánh giá hiệu quả định kỳ hàng tháng.

Ngoài ra, Ban ANTT đã giám sát việc thực hiện triển khai một số dự án ANTT nhằm nâng cao và cải thiện ANTT của Tập đoàn như điều chỉnh cấu trúc tổ chức (Organization Unit) hệ thống theo bộ phận/chức năng; tối ưu hệ thống quản lý người dùng; nâng cao khả năng bảo mật hệ thống mạng như thực hiện phân vùng mạng và kiến trúc mạng, triển khai và áp dụng các chính sách cho tường lửa, triển khai phần mềm quản lý đặc quyền các tài khoản mạng, triển khai bảo mật các Port mạng...

Trong năm 2019, Ban ANTT sẽ tiếp tục giám sát thông tin/các hoạt động bất thường và thực hiện giám sát việc thực hiện và các lỗ hổng bảo mật định kỳ (nếu có). Đồng thời Ban ANTT sẽ tiếp tục giám sát nhiều dự án để nâng cao bảo mật ANTT hơn nữa.

QUẢN TRỊ RỦI RO

THỰC HIỆN QUẢN LÝ RỦI RO TRONG NĂM

Tập đoàn khuyến khích văn hóa QTRR năng động (Pro-active Risk Management), theo đó, mỗi nhân viên chủ động nhận diện và báo cáo các rủi ro tiềm ẩn hoặc báo cáo ngay các sự cố (nếu có) giúp Phòng RPC có đầy đủ thông tin để phối hợp cùng các phòng ban chuyên môn trong việc phân tích đánh giá và xử lý rủi ro được hiệu quả hơn.

Trong năm 2018, Phòng RPC đã phối hợp cùng các phòng ban thực hiện

- 1 Tư vấn và hỗ trợ các phòng ban chuyên môn hoàn chỉnh Danh mục rủi ro trọng yếu cho Tập đoàn, cũng như Danh mục rủi ro cho từng phòng ban, từng dự án.
- 2 rà soát hệ thống quy trình hiện hành nhằm cải tiến quy trình, tăng cường các kiểm soát giúp nhận diện và phòng ngừa các rủi ro tiềm ẩn.
- 3 Tham gia phối hợp cùng phòng QA triển khai thành công hệ thống phần mềm QTRR dự án tại một số dự án đang xây dựng.
- 4 Hệ thống phần mềm hỗ trợ quản lý rủi ro tại dự án một cách có hệ thống:
  - Dữ liệu liên quan đến rủi ro của các dự án sẽ được cập nhật định kỳ và quản lý trên hệ thống một cách nhất quán. Từ đó Tập đoàn xây dựng được nguồn dữ liệu lịch sử liên quan đến rủi ro dự án, giúp công tác QTRR của Tập đoàn trở nên cụ thể và hiệu quả do được nhận diện, đánh giá, phân tích và quản lý được thực hiện trên dữ liệu thực tế của Tập đoàn.
  - Phê duyệt trực tuyến các kết quả liên quan đến QTRR dự án nhằm giảm thiểu thời gian xem xét, giúp tinh gọn công tác quản lý các hồ sơ rủi ro.
  - Gia tăng tính chính xác và báo cáo kịp thời các vấn đề liên quan đến rủi ro nhằm có biện pháp xử lý nhanh chóng nếu rủi ro có khả năng rất cao/cao xảy ra, đồng thời đáp ứng nhanh chóng yêu cầu báo cáo từ các bên liên quan.
  - Giúp người dùng nhận thấy các mức độ nghiêm trọng của rủi ro để kịp thời thực hiện các hành động xử lý rủi ro nhằm giảm thiểu mức độ rủi ro còn lại (hay còn gọi là mức độ rủi ro hiện tại) về mức độ rủi ro mục tiêu đề ra.
- 5 Tổ chức các khóa đào tạo nội bộ nhằm đảm bảo Quy trình Quản lý Rủi ro được hiểu đúng và tuân thủ bởi phòng ban/nhân viên.

MỤC TIÊU NĂM 2019

- 1 Xây dựng hệ thống dữ liệu lịch sử chi tiết của các sự cố/mối nguy (Historical data) giúp nhận diện, phân tích và đánh giá rủi ro. Ngoài ra, còn giúp đánh giá hiệu quả của hoạt động QTRR thông qua việc so sánh các rủi ro còn lại qua các năm hoặc các giai đoạn/ thời kỳ khác nhau của Tập đoàn.
- 2 Cập nhật Danh mục rủi ro cho năm 2019 nhằm đảm bảo việc Quản lý Rủi ro tại Tập đoàn phù hợp với định hướng phát triển và chiến lược kinh doanh.
- 3 Tổ chức giám sát thực hiện hành động xử lý rủi ro (hàng quý) và báo cáo cho TGD đảm bảo các rủi ro nằm trong mức rủi ro mục tiêu do Ban Tổng Giám đốc xác định từ đầu năm tài chính.
- 4 Tổ chức các khóa đào tạo Quản lý Rủi ro cho Ban Điều hành và các Quản lý cấp cao.
- 5 Phối hợp cùng phòng Đảm bảo chất lượng (QA) nhằm triển khai hệ thống Quản lý Rủi ro theo tiêu chuẩn ISO 45001 - Tiêu chuẩn Quốc tế về Hệ thống quản lý an toàn, sức khỏe nghề nghiệp. Cụ thể, phòng RPC lên kế hoạch làm việc cùng phòng QA xác định các vấn đề bên ngoài và nội bộ có liên quan và ảnh hưởng đến khả năng đạt được các kết quả dự kiến của hệ thống quản lý An toàn sức khỏe nghề nghiệp. Bên cạnh đó, RPC và QA dự kiến sẽ đánh giá các yêu cầu của người lao động và các bên quan tâm, và phạm vi của hệ thống quản lý An toàn sức khỏe nghề nghiệp, xác định các rủi ro và cơ hội cần được giải quyết để:
  - Đảm bảo hệ thống quản lý An toàn sức khỏe nghề nghiệp có thể đạt được các kết quả dự kiến;
  - Ngăn ngừa hoặc giảm các tác động không mong muốn;
  - Đạt được cải tiến thường xuyên.



## GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông **BUI THANH NHƠN**  
Chủ tịch HĐQT



Ông **BUI XUÂN HUY**  
Thành viên HĐQT kiêm TGD



Bà **HOÀNG THU CHÂU**  
Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD



Bà **NGUYỄN THANH BÍCH THÙY**  
Thành viên độc lập HĐQT



Ông **DAVID PROCTOR**  
Thành viên độc lập HĐQT

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Chủ tịch HĐQT: 10/10/2007

**Trình độ chuyên môn:**

- Cử nhân Nông nghiệp
- Tốt nghiệp Executive MBA, HSB - TUCK, ĐH Dartmouth, Hoa Kỳ

**Quá trình công tác:**

1992 - 2007: Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Thương Mại Thành Nhơn

2007 đến nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

**Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:**

- Quản trị chiến lược
- Tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT
- Trưởng ban Tiểu ban Nhân sự và Tiểu ban Lương thưởng

**Chủ tịch HĐQT tại 05 Công ty khác (trừ Công ty con, Công ty mẹ):** CTCP Diamond Properties, CTCP Novagroup, CTCP Nova Mclub, CTCP Đầu tư Phát triển NSQ và CTCP Anova

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 190.887.507 cổ phần chiếm 20,37%

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD: 01/12/2015  
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Thành viên HĐQT: 11/05/2017  
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm TGD: 08/09/2017

**Trình độ chuyên môn:**

- Kỹ sư xây dựng và quản lý công nghiệp, ĐH Bách khoa TP.HCM
- Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh quốc tế (DAS/EMBA), ĐH North-Western Thụy Sĩ phối hợp với FSB

**Quá trình công tác:**

2007 - 2012: Giám đốc Quản lý Dự án Công ty Meinhardt Việt Nam

2012 - 2015: Giám đốc Khởi Phát triển Dự án CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

2015 - 09/2017: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

09/2017 đến nay: TGD kiêm Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

**Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:**

- Tham gia hoạch định chiến lược kiêm điều hành, chỉ đạo toàn bộ các hoạt động của Tập đoàn, triển khai thực hiện các nhiệm vụ tại Tiểu ban Lương thưởng, Tiểu ban CSPT và thực hiện trách nhiệm của TGD theo quy định tại Điều lệ Công ty và các nhiệm vụ được HĐQT ủy nhiệm

**Thành viên HĐQT tại Công ty khác (trừ Công ty con, Công ty mẹ):** Không

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 36.188.670 cổ phần chiếm 3,86%

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD: 03/12/2012  
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Thành viên HĐQT: 11/11/2016

**Trình độ chuyên môn:**

- Cử nhân Kế toán
- Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh (DAS/EMBA), ĐH North-Western Thụy Sĩ phối hợp với FSB

**Quá trình công tác:**

2003 - 2010: Kế toán trưởng CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

2010 - 2012: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư No Va

2012 - 10/2016: Phó TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

11/2016 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

**Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:**

- Tham gia hoạch định chiến lược, điều hành các hoạt động triển khai thực hiện chiến lược của ĐHĐCĐ, HĐQT và các nhiệm vụ của Tiểu ban CSPT

**Thành viên HĐQT tại Công ty khác (trừ Công ty con, Công ty mẹ):** Không

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 1.767.216 cổ phần chiếm 0,19%

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Thành viên độc lập HĐQT: 27/04/2017

**Trình độ chuyên môn:**

- Cử nhân

**Quá trình công tác:**

Hơn 25 năm đảm nhận vị trí Hoạch định chiến lược và Điều hành cao cấp tại các Tập đoàn quốc tế

04/2017 - 05/2017: Thành viên độc lập HĐQT CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

06/2017 đến nay: Trưởng ban Tiểu ban KTNB kiêm Thành viên độc lập HĐQT CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

**Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:**

- Quản trị chiến lược
- Giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành Công ty
- Trưởng Ban CSPT, Trưởng Tiểu ban KTNB và Thành viên Tiểu ban Nhân sự

**Thành viên HĐQT tại Công ty khác (trừ Công ty con, Công ty mẹ):** Không

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 0 cổ phần chiếm 0%

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Thành viên độc lập HĐQT: 26/04/2018

**Trình độ chuyên môn:**

- Cử nhân Đại học Cambridge

**Quá trình công tác:**

35 năm đảm nhận các vị trí quản lý cấp cao tại các Tập đoàn và Tổ chức Tài chính quốc tế

2010 đến nay: Chủ tịch Công ty BAS Consulting Pte Ltd

04/2018 - 03/2019: Thành viên độc lập HĐQT kiêm Thành viên Tiểu ban KTNB Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

**Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:**

- Quản trị chiến lược
- Giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành Công ty
- Thành viên Tiểu ban KTNB

**Thành viên HĐQT tại Công ty khác (trừ Công ty con, Công ty mẹ):** Không

Chủ tịch Công ty BAS Consulting Pte Ltd

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 0 cổ phần chiếm 0%

Ông Phan Thành Huy được bổ nhiệm làm Thành viên HĐQT từ ngày 21/07/2016 và đã từ nhiệm ngày 30/01/2018.

## CÁC HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY TRONG NĂM 2018

### CÁC CUỘC HỌP ĐHĐCĐ

Căn cứ quy định của pháp luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, năm 2018 Công ty đã tiến hành tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên để thông qua các nội dung quan trọng liên quan đến QTCT, kế hoạch kinh doanh và các nội dung quan trọng khác. Bên cạnh đó, nhằm đáp ứng kịp thời yêu cầu hoạt động, quyền lợi của cổ đông, Công ty cũng đã tiến hành các hoạt động lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản với chi tiết như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
<b>I. Nghị quyết ĐHĐCĐ (thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản)</b>			
1	01/2018-NQ-NVLG	24/01/2018	Thông qua việc điều chỉnh thời gian phát hành trong phương án phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn của chủ sở hữu
2	02/2018-NQ-NVLG	24/01/2018	Thông qua việc điều chỉnh loại cổ phần, số lượng cổ phần và thời gian phát hành cổ phần tại Phương án phát hành CPUĐ cổ tức chuyển đổi
3	03/2018-NQ-NVLG	24/01/2018	Thông qua việc thay đổi phương thức phát hành trong phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi
4	04/2018-NQ-NVLG	28/02/2018	Thông qua kế hoạch niêm yết chứng khoán ở nước ngoài
5	05/2018-NQ-NVLG	28/02/2018	Thông qua kế hoạch phát hành cổ phần riêng lẻ và tăng VDL từ kết quả của đợt phát hành
6	06/2018-NQ-NVLG	28/02/2018	Thông qua việc thay đổi kế hoạch phát hành trái phiếu chuyển đổi
7	07/2018-NQ-NVLG	28/02/2018	Thông qua việc bổ sung số lượng Người đại diện theo pháp luật của Công ty
8	08/2018-NQ-NVLG	28/02/2018	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung các nội dung Điều lệ Công ty
9	21/2018-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	09/08/2018	Thông qua việc thay đổi phương án thu hồi cổ phần theo Chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2017 (bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản)
<b>II. Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2018</b>			
1	09/2018-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	26/04/2018	Thông qua kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017
2	10/2018-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	26/04/2018	Thông qua BCTC năm 2017
3	11/2018-NQ-NVLG	26/04/2018	Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán năm 2018
4	12/2018-NQ-NVLG	26/04/2018	Thông qua phân phối lợi nhuận năm 2017
5	13/2018-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	26/04/2018	Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2018
6	14/2018-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	26/04/2018	Thông qua việc phát hành cổ phần để chuyển đổi CPUĐ cổ tức chuyển đổi năm 2015
7	15/2018-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	26/04/2018	Thông qua thù lao HĐQT, BKS 2017 và thù lao HĐQT dự kiến chi trả năm 2018
8	16/2018-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	26/04/2018	Thông qua việc miễn nhiệm Thành viên HĐQT và bầu bổ sung Thành viên độc lập HĐQT
9	17/2018-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	26/04/2018	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế QTCT
10	18/2018-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	26/04/2018	Thông qua việc phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động
11	19/2018-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	26/04/2018	Thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu
12	20/2018-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	26/04/2018	Thông qua việc thay đổi phương án thu hồi cổ phần theo Chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2017

### CÁC CUỘC HỌP CỦA HĐQT

Trong năm 2018, HĐQT đã tiến hành 80 cuộc họp, thông qua các chủ trương, quyết sách quan trọng đối với các định hướng chiến lược phát triển và hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Novaland, qua đó, HĐQT đã ban hành 107 Nghị quyết với các nội dung chính (1) Hoạt động QTCT, bổ nhiệm, bãi nhiệm các Cán bộ quản lý; (2) Hoạt động đầu tư góp vốn, thành lập công ty và (3) Huy động vốn, tăng VDL như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
<b>I. Hoạt động QTCT, bổ nhiệm và bãi nhiệm cán bộ quản lý: 25</b>			
1	01/2018-NQ.HĐQT-NVLG	04/01/2018	Thông qua việc bổ sung nội dung dự kiến lấy ý kiến cổ đông theo danh sách cổ đông chốt ngày 10/01/2018 liên quan đến Phương án phát hành CPUĐ cổ tức chuyển đổi
2	02/2018-NQ.HĐQT-NVLG	10/01/2018	Thông qua việc lấy ý kiến cổ đông theo danh sách cổ đông chốt ngày 10/01/2018 liên quan đến phương án phát hành Trái phiếu chuyển đổi
3	07/2018-NQ.HĐQT-NVLG	18/01/2018	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông Công ty để thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
4	09/2018-NQ.HĐQT-NVLG	31/01/2018	Thông qua việc bổ sung lấy ý kiến Cổ đông theo danh sách cổ đông chốt ngày 8/2/2018 liên quan đến nội dung thay đổi số lượng Người đại diện theo pháp luật
5	16/2018-NQ.HĐQT-NVLG	08/02/2018	Thông qua việc bổ sung nội dung lấy ý kiến cổ đông theo danh sách cổ đông chốt ngày 08/02/2018 liên quan đến nội dung thay đổi phương thức phát hành trái phiếu chuyển đổi
6	19/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	05/03/2018	Thông qua việc chốt danh sách Cổ đông CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
7	19A/2018-NQ.HĐQT-NVLG	12/03/2018	Thông qua việc miễn nhiệm, bổ nhiệm chức danh Người phụ trách QTCT
8	23/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	26/03/2018	Thông qua việc chấm dứt hoạt động Chi nhánh CTCP Tập đoàn Đầu tư địa ốc No Va - SGD BĐS Novaland Phú Nhuận
9	24/2018-NQ.HĐQT-NVLG	29/03/2018	Thông qua chương trình họp ĐHĐCĐ thường niên 2018 của Công ty
10	27/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	09/04/2018	Thông qua việc thành lập Ban kiểm phiếu bổ sung
11	30/2018-NQ.HĐQT-NVLG	12/04/2018	Thông qua việc sửa đổi từ trình ĐHĐCĐ số 111/2018-TTr-NVLG
12	33/2018-NQ.HĐQT-NVLG	23/04/2018	Thông qua danh sách ứng viên được đề cử vào vị trí Thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2016 - 2021
13	40/2018-NQ.HĐQT-NVLG	18/05/2018	Thông qua việc chấm dứt hoạt động Chi nhánh CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va - SGD BĐS No Va Land Group tại 23 Nguyễn Hữu Thọ, P. Tân Hưng, Q.7, TP.HCM
14	41/2018-NQ.HĐQT-NVLG	18/05/2018	Thông qua việc chấm dứt hoạt động Văn phòng đại diện CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va tại 23 Nguyễn Hữu Thọ, P. Tân Hưng, Q.7, TP.HCM
15	45/2018-NQ.HĐQT-NVLG	01/06/2018	Thông qua tỷ lệ chiết khấu bán hàng theo chương trình bán hàng cho mỗi sản phẩm BĐS thuộc các dự án của Công ty
16	49/2018-NQ.HĐQT-NVLG	25/06/2018	Thông qua việc thành lập Chi nhánh CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va - SGD BĐS Novaland Nguyễn Thị Minh Khai tại 125 Cách Mạng Tháng Tám, P. Bến Thành, Q.1, TP.HCM
17	51/2018-NQ.HĐQT-NVLG	28/06/2018	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
18	52/2018-NQ.HĐQT-NVLG	29/06/2018	Thông qua việc ban hành Điều lệ đã được sửa đổi, bổ sung và cập nhật
19	53/2018-NQ.HĐQT-NVLG	09/07/2018	Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán năm 2018



CÁC HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY TRONG NĂM 2018

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
20	61/2018-NQ.HĐQT-NVLG	22/08/2018	Thông qua việc triển khai việc thu hồi cổ phần ESOP
21	63/2018-NQ.HĐQT-NVLG	05/09/2018	Thông qua việc bổ nhiệm Giám đốc tài chính
22	70/2018-NQ.HĐQT-NVLG	12/10/2018	Thông qua việc thành lập Ban kiểm phiếu
23	79/2018-NQ.HĐQT-NVLG	31/10/2018	Thông qua thay đổi Người phụ trách QTCT
24	81/2018-NQ.HĐQT-NVLG	06/11/2018	Thông qua việc thay đổi mẫu dấu, số lượng con dấu
25	84/2018-NQ.HĐQT-NVLG	27/11/2018	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
<b>II. Hoạt động đầu tư, góp vốn, thành lập công ty: 43</b>			
1	01A/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	10/01/2018	Thông qua việc cử người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ số cổ phần tại CTCP Đầu tư Địa ốc No Va
2	05A/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	12/01/2018	Chấp thuận cho Công ty nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Nova Nam Á
3	10/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	06/02/2018	Chấp thuận cho Công ty góp thêm vốn vào CTCP Địa ốc Thành Nhơn
4	11/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	06/02/2018	Chấp thuận cho Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần tại CTCP Phát triển Đô thị Asean
5	12/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	06/02/2018	Thông qua việc cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại CTCP Địa Ốc Thành Nhơn
6	13/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	06/02/2018	Thông qua việc cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại CTCP Phát triển Đô thị Asean
7	14/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	08/02/2018	Thông qua việc cử người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại CTCP 234 Thạnh Mỹ Lợi
8	15/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	08/02/2018	Thông qua việc góp vốn thành lập CTCP 234 Thạnh Mỹ Lợi
9	17/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	22/02/2018	Chấp thuận cho Công ty góp vốn thêm vào Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng.
10	21/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	19/03/2018	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại CTCP Địa Ốc Thành Nhơn
11	25C/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	30/03/2018	Thông qua việc Công ty góp thêm vốn vào Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp
12	26/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	03/04/2018	Chấp thuận cho Công ty góp thêm vốn vào Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng
13	36/2018-NQ.HĐQT-NVLG	03/05/2018	Thông qua việc góp thêm vốn vào CTCP Nova Nippon
14	37/2018-NQ.HĐQT-NVLG	03/05/2018	Thông qua việc cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại CTCP Nova Nippon
15	46/2018-NQ.HĐQT-NVLG	11/06/2018	Thông qua việc góp thêm vốn vào CTCP Địa ốc No Va Mỹ Đình
16	47/2018-NQ.HĐQT-NVLG	11/06/2018	Thông qua việc cử người đại diện phần vốn góp tại CTCP Địa Ốc No Va Mỹ Đình
17	54/2018-NQ.HĐQT-NVLG	27/07/2018	Thông qua việc góp thêm vốn vào Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp
18	55/2018-NQ.HĐQT-NVLG	27/07/2018	Thông qua việc cử người đại diện phần vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp
19	56/2018-NQ.HĐQT-NVLG	31/07/2018	Thông qua việc giảm phần vốn góp tại CTCP Phát triển Đô thị Asean
20	57/2018-NQ.HĐQT-NVLG	31/07/2018	Thông qua việc cử người đại diện phần vốn góp tại CTCP Phát triển Đô thị Asean
21	58/2018-NQ.HĐQT-NVLG	09/08/2018	Thông qua việc góp thêm vốn vào Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
22	59/2018-NQ.HĐQT-NVLG	09/08/2018	Thông qua việc cử người đại diện phần vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng
23	60/2018-NQ.HĐQT-NVLG	13/08/2018	Thông qua việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
24	64/2018-NQ.HĐQT-NVLG	13/09/2018	Thông qua việc góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy
25	65/2018-NQ.HĐQT-NVLG	13/09/2018	Thông qua việc cử người đại diện phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy
26	66/2018-NQ.HĐQT-NVLG	21/09/2018	Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần tại CTCP Địa ốc Thành Nhơn
27	67/2018-NQ.HĐQT-NVLG	21/09/2018	Thông qua việc cử người đại diện phần vốn góp tại CTCP Địa ốc Thành Nhơn
28	68/2018-NQ.HĐQT-NVLG	03/10/2018	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại CTCP Đầu tư Bất động sản HQC
29	69/2018-NQ.HĐQT-NVLG	03/10/2018	Thông qua việc cử người đại diện phần vốn góp tại CTCP Đầu tư Bất động sản HQC
30	71/2018-NQ.HĐQT-NVLG	24/10/2018	Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần tại CTCP Địa ốc Thành Nhơn
31	72/2018-NQ.HĐQT-NVLG	24/10/2018	Thông qua việc cử người đại diện phần vốn góp tại CTCP Địa ốc Thành Nhơn
32	73/2018-NQ.HĐQT-NVLG	24/10/2018	Thông qua việc góp thêm vốn vào CTCP Đầu tư Bất động sản Phong Điền
33	74/2018-NQ.HĐQT-NVLG	24/10/2018	Thông qua việc cử người đại diện phần vốn góp tại CTCP Đầu tư Bất động sản Phong Điền
34	82/2018-NQ.HĐQT-NVLG	14/11/2018	Thông qua việc giảm phần vốn góp tại Công ty TNHH Nova Lucky Palace
35	83/2018-NQ.HĐQT-NVLG	14/11/2018	Thông qua việc cử người đại diện phần vốn góp tại Công ty TNHH Nova Lucky Palace
36	85/2018-NQ.HĐQT-NVLG	27/11/2018	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại CTCP Nova Hospitality
37	86/2018-NQ.HĐQT-NVLG	27/11/2018	Thông qua việc cử người đại diện phần vốn góp tại CTCP Nova Hospitality
38	90/2018-NQ.HĐQT-NVLG	05/12/2018	Thông qua việc đảm bảo cho nghĩa vụ của khoản vay CTCP Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu
39	92/2018-NQ.HĐQT-NVLG	07/12/2018	Thông qua việc góp thêm vốn vào Công ty TNHH No Va Thảo Điền
40	93/2018-NQ.HĐQT-NVLG	07/12/2018	Thông qua việc cử người đại diện phần vốn góp tại Công ty TNHH No Va Thảo Điền
41	96/2018-NQ.HĐQT-NVLG	19/12/2018	Thông qua việc góp thêm vốn vào Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp
42	97/2018-NQ.HĐQT-NVLG	19/12/2018	Thông qua việc cử người đại diện phần vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp
43	98/2018-NQ.HĐQT-NVLG	28/12/2018	Thông qua việc bảo lãnh nghĩa vụ cho CTCP Nova Hospitality cho khoản vay cung cấp bởi Ngân hàng Credit Suisse

CÁC HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY TRONG NĂM 2018

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
<b>III. Huy động vốn, tăng VDL: 39</b>			
1	02A/2018-NQ-NVLG	10/01/2018	Phê duyệt việc phát hành trái phiếu của CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va
2	03/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	12/01/2018	Thông qua việc đăng ký tăng VDL Công ty từ 6.296.587.880.000 VND lên 6.496.587.880.000 VND
3	04/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	12/01/2018	Thông qua quy chế phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động đợt 2
4	05/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	12/01/2018	Thông qua việc thành lập BDH chương trình ESOP
5	06/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	16/01/2018	Thông qua danh sách và số lượng cổ phần được phân phối cho mỗi cán bộ công NV
6	06A/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	17/01/2018	Thông qua việc Công ty vay vốn từ Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn
7	08/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	18/01/2018	Thông qua việc Công ty nhận cấp tín dụng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
8	18/2018-QĐ-NVLG	01/03/2018	Thông qua việc triển khai Phương án phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH
9	20/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	15/03/2018	Thông qua việc đăng ký tăng VDL Công ty từ 6.496.587.880.000 đồng lên 6.594.687.500.000 đồng
10	22/2018-QĐ-NVLG	20/03/2018	Thông qua kế hoạch sử dụng vốn và Phương án thanh toán gốc lãi gói trái phiếu chuyển đổi của Công ty
11	25/2018-NQ-NVLG	29/03/2018	Thông qua việc triển khai phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi ra thị trường quốc tế
12	25A/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	02/04/2018	Thông qua cho CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM
13	25B/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	02/04/2018	Thông qua cho CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va vay vốn tại Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Đồng Nai
14	28/2018-QĐ-NVLG	09/04/2018	Thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2018
15	29/2018-NQ-NVLG	12/04/2018	Thông qua các điều khoản và điều kiện chính của trái phiếu chuyển đổi quốc tế
16	31/2018-QĐ.HĐQT-NVLG	17/04/2018	Thông qua việc đăng ký tăng VDL Công ty sau khi kết thúc đợt phát hành Cổ phần để tăng VDL từ nguồn VCSH
17	32/2018-NQ-NVLG	20/04/2018	Phê duyệt các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu chuyển đổi quốc tế
18	34/2018-QĐ-NVLG	23/04/2018	Thông qua việc chỉnh sửa, bổ sung phương án chào bán cổ phần riêng lẻ 2018

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
19	35/2018-NQ.HĐQT-NVLG	24/04/2018	Phê duyệt kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành riêng lẻ năm 2018
20	38/2018-NQ.HĐQT-NVLG	08/05/2018	Thông qua việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp
21	39/2018-NQ.HĐQT-NVLG	08/05/2018	Thông qua việc mua lại trước hạn trái phiếu doanh nghiệp
22	42/2018-NQ-NVLG	21/05/2018	Phê duyệt việc phát hành trái phiếu của Công ty
23	43/2018-NQ-NVLG	21/05/2018	Thông qua phương án thay đổi mục đích sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành Trái phiếu chuyển đổi quốc tế và phát hành cổ phần riêng lẻ
24	44/2018-NQ.HĐQT-NVLG	30/05/2018	Thông qua việc đăng ký tăng VDL từ 8.617.859.280.000 VND lên thành 9.142.859.280.000 VND sau khi kết thúc đợt phát hành Cổ phần riêng lẻ
25	48/2018-NQ-NVLG	19/06/2018	Phê duyệt phát hành trái phiếu của Công ty
26	50/2018-NQ.HĐQT-NVLG	25/06/2018	Thông qua việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp
27	62/2018-NQ.HĐQT-NVLG	31/08/2018	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
28	69A/2018-NQ.HĐQT-NVLG	09/10/2018	Thông qua việc phát hành Trái phiếu doanh nghiệp
29	75/2018-NQ.HĐQT-NVLG	24/10/2018	Thông qua Quy chế ESOP năm 2018
30	76/2018-NQ.HĐQT-NVLG	24/10/2018	Thành lập BDH chương trình ESOP năm 2018
31	77/2018-NQ.HĐQT-NVLG	24/10/2018	Thông qua triển khai phương án phát hành riêng lẻ CPPT để chuyển đổi CPUĐ cổ tức chuyển đổi
32	78/2018-NQ.HĐQT-NVLG	24/10/2018	Thông qua việc phát hành Trái phiếu doanh nghiệp
33	80/2018-NQ.HĐQT-NVLG	06/11/2018	Thông qua việc triển khai phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp
34	87/2018-NQ.HĐQT-NVLG	27/11/2018	Thông qua kế hoạch phát hành cổ phần để chuyển đổi Trái phiếu
35	88/2018-NQ.HĐQT-NVLG	29/11/2018	Thông qua việc trao quyền cho TGD/Chủ tịch HĐQT thực hiện các công việc liên quan đến phát hành và niêm yết trái phiếu
36	89/2018-NQ.HĐQT-NVLG	29/11/2018	Thông qua việc phát hành trái phiếu chuyển đổi quốc tế
37	91/2018-NQ.HĐQT-NVLG	07/12/2018	Thông qua việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp và việc sử dụng các tài sản của Công ty và bên thứ ba đảm bảo cho các nghĩa vụ của Công ty liên quan đến trái phiếu doanh nghiệp
38	94/2018-NQ.HĐQT-NVLG	10/12/2018	Thông qua việc vay hợp vốn tại Ngân hàng Standard Charter
39	95/2018-NQ.HĐQT-NVLG	14/12/2018	Thông qua việc tăng VDL Công ty

CÁC HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY TRONG NĂM 2018

**CÁC KHÓA ĐÀO TẠO CÁC THÀNH VIÊN HĐQT ĐÃ THAM GIA**

Nghị định 71/2017/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 06/06/2017 hướng dẫn về QTCT áp dụng đối với công ty đại chúng ("Nghị định 71/2017/NĐ-CP") chính thức có hiệu lực ngày 01/08/2017 và thay thế các quy định về QTCT được quy định tại Thông tư 121/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 26/07/2012. Theo đó, Nghị định 71/2017/NĐ-CP đã bỏ quy định về việc tham gia các khoá đào tạo về QTCT đối với Thành viên HĐQT, Thành viên BKS, TGD Công ty.

Hiện tại, ngoài một Thành viên độc lập HĐQT vừa được bổ nhiệm vào tháng 04/2018, tất cả các Thành viên HĐQT, Ban TGD Công ty đều đã hoàn thành khóa học đào tạo về QTCT trong năm 2017.

**HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ LIÊN KẾT VỚI KTNB VÀ QTRR**

HĐQT đã thành lập Tiểu ban KTNB để hỗ trợ HĐQT trong việc kiểm soát hoạt động quản trị của Tập đoàn. Các hoạt động tiêu biểu trong năm 2018 của Tiểu ban KTNB tham khảo trong phần báo cáo của Tiểu ban KTNB.

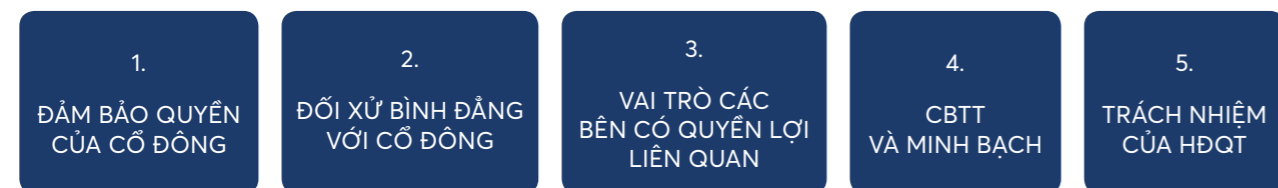
**HOẠT ĐỘNG QTCT LIÊN KẾT VỚI CBTT**

Việc công bố thông tin (CBTT) đầy đủ và kịp thời đóng vai trò quan trọng đối với quyết định của các nhà đầu tư, gia tăng tính minh bạch của Công ty trên thị trường. Mặc dù CBTT là nghĩa vụ của tổ chức niêm yết theo quy định pháp luật, HĐQT Tập đoàn Novaland coi đó cũng là quyền lợi của Công ty trong việc nâng cao uy tín và hình ảnh, và là cách thuyết phục hiệu quả nhất đối với NĐT, thể hiện tính chuyên nghiệp, tôn trọng cổ đông và là cơ sở cho phát triển bền vững và gia tăng giá trị Công ty. Ngoài việc thực hiện mô hình kinh doanh bền vững ESG - Quản lý rủi ro liên quan đến các yếu tố Môi trường, Xã hội và Quản trị, HĐQT đã chỉ đạo Ban TGD của Công ty tiếp tục cải thiện hoạt động CBTT theo các chuẩn mực quốc tế cao hơn như:

**KHUÔN KHỔ QTCT CỦA TỔ CHỨC VÀ HỢP TÁC PHÁT TRIỂN KINH TẾ OECD ĐƯỢC XÂY DỰNG TRÊN 04 GIÁ TRỊ CỐT LÕI**



**& QUY TẮC QTCT TRÊN THẺ ĐIỂM QTCT KHU VỰC ASEAN ĐẢM BẢO NHỮNG NGUYÊN TẮC**



**BÁO CÁO CỦA HĐQT**

**ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**



Năm 2018, HĐQT đánh giá Công ty và Ban TGD đã nỗ lực để đạt được kết quả kinh doanh tích cực, đồng thời đẩy mạnh triển khai Giai đoạn 2 của chiến lược kinh doanh. Kết quả kinh doanh của Công ty ghi nhận sự tăng trưởng đáng kể so với kết quả năm 2017 với Doanh thu đạt 15.290 tỷ VND (tăng 31%) và Lợi nhuận sau thuế đạt 3.267 tỷ VND (tăng 58%). Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt là 70% và 102% kế hoạch do ĐHĐCĐ thông qua trong bối cảnh các hoạt động rà soát việc sử dụng đất trên toàn quốc được Chính phủ triển khai mạnh mẽ, quyết liệt. Việc nộp tiền sử dụng đất một số dự án của Tập đoàn vì vậy cũng bị chậm tiến độ hơn so với dự kiến. Tập đoàn đã kiến nghị xin được chủ động nộp tiền sử dụng đất để tránh ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh. Kết quả trong năm 2018, Tập đoàn ghi nhận bàn giao được 4.589 sản phẩm, tăng 28% so với số lượng căn hộ bàn giao năm 2017.

Tập đoàn đã chính thức giới thiệu ra thị trường dòng sản phẩm BĐS du lịch nghỉ dưỡng, song song đó triển khai hàng loạt các

hoạt động đầu tư và khai trương. Cụ thể, đưa vào vận hành Azerai Cần Thơ Resort - dự án đầu tiên trong chuỗi dự án nghỉ dưỡng của Tập đoàn tại khu vực ĐBSCL, dự án hợp tác phát triển NovaHills Mũi Né chính thức được giới thiệu với 603 biệt thự biển tại Mũi Né - Phan Thiết (Bình Thuận). Công ty nhanh chóng đầu tư phát triển mở rộng quỹ đất dành cho sản phẩm BĐS Du lịch nghỉ dưỡng tại các thành phố có tiềm năng du lịch lớn như Nha Trang - Cam Ranh, Đà Lạt, Bình Thuận - Phan Thiết, Bà Rịa - Vũng Tàu và Cần Thơ.

Bên cạnh đó, nhằm triển khai chiến lược phát triển du lịch khu vực ĐBSCL, ngày 27/03/2018, Công ty đã tiến hành ký kết hợp tác với UBND TP. Cần Thơ, The Boston Consulting Group (Tập đoàn tư vấn BCG) và Ngân hàng TMCP Quân Đội để triển khai dự án "Phát triển du lịch ĐBSCL thích ứng biến đổi khí hậu" nhằm phát triển du lịch địa phương theo hướng bền vững. Đồng thời, Tập đoàn Novaland còn hợp tác chiến lược với các đối tác khác để phát triển các dự án BĐS du lịch nghỉ dưỡng theo tiêu chuẩn quốc

tế như: ký kết hợp tác chiến lược cùng Tập đoàn toàn cầu Minor Hotel trong việc quản lý vận hành 07 khu khách sạn - nghỉ dưỡng do Novaland phát triển trong những năm tới tại TP.HCM, Vũng Tàu, Phan Thiết, Cam Ranh,... ký kết hợp tác cùng Công ty Greg Norman Golf Course Design để hướng đến cùng phát triển 04 sân golf đẳng cấp quốc tế, nằm trong các Quần thể BĐS nghỉ dưỡng tích hợp do Tập đoàn phát triển.

Năm qua, Novaland tiếp tục nâng cao ý thức trách nhiệm xã hội và đã có hàng loạt hoạt động vì lợi ích cộng đồng trong các lĩnh vực phát triển cộng đồng, giáo dục, sức khỏe và an sinh xã hội.

**15.290** TỶ VND  
DOANH THU NĂM 2018  
**3.267** TỶ VND  
VỐN CHỦ SỞ HỮU

(Nội dung cụ thể đã được tích hợp vào các hoạt động được mô tả chi tiết trong chương PTBV).

**BÁO CÁO CỦA  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM  
GHI NHẬN DOANH THU  
NĂM 2018

**4.589**

CĂN HỘ, BIỆT THỰ  
& NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI

**9.373**

TỶ VND

VỐN ĐIỀU LỆ NĂM 2018

**ĐÁNH GIÁ NHỮNG VIỆC  
ĐÃ THỰC HIỆN TRONG NĂM**

Năm 2018, HĐQT chỉ đạo triển khai thành công các đợt tăng Vốn điều lệ từ 6.497 tỷ VND lên thành 9.373 tỷ VND thông qua việc phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty, phát hành cổ phần để tăng vốn điều lệ từ nguồn Vốn chủ sở hữu, phát hành cổ phần riêng lẻ và phát hành cổ phần để chuyển đổi trái phiếu thành cổ phần.

Nhằm đáp ứng các quy định về quản trị công ty theo quy định của pháp luật chứng khoán, trên cơ sở thực hiện Nghị quyết đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018, HĐQT đã ban hành Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị công ty với những cập nhật, sửa đổi theo quy định mới của pháp luật chứng khoán.

Đối với hoạt động quản trị công ty, nhằm đảm bảo cơ cấu 1/3 thành viên HĐQT là thành viên độc lập nên Công ty đã tiến hành nâng tổng số thành viên độc lập từ 1 lên thành 2 thành viên độc lập HĐQT trong cơ cấu HĐQT hiện tại. Bên cạnh đó, các tiểu ban trực thuộc HĐQT thường xuyên rà soát, xây dựng Quy chế tổ chức và hoạt động của các tiểu ban và tổ chức triển khai các nhiệm vụ được giao nhằm giúp nâng cao hoạt động quản trị công ty. Ngoài ra, vai trò của các nhân sự, thành viên trong các tiểu ban cũng được HĐQT chú trọng và tiến hành điều chỉnh, thay đổi nhân sự phù hợp cho các tiểu ban nhằm đảm bảo các vấn đề về nhân sự có thành viên độc lập tham gia điều phối và giám sát thực hiện.



**ĐÁNH GIÁ VỀ THÀNH QUẢ HOẠT ĐỘNG  
CỦA HĐQT**

**VỀ CÔNG TÁC  
TRIỂN KHAI CHIẾN LƯỢC**

Trong năm 2018, HĐQT đã thực hiện chiến lược phát triển bền vững phù hợp với tầm nhìn của Tập đoàn. Việc thực hiện chiến lược phát triển BĐS nghỉ dưỡng bên cạnh phát triển BĐS nhà ở, Công ty sẽ tạo ra dòng tiền ổn định và bền vững.

**VỀ KẾT QUẢ GIÁM SÁT  
HOẠT ĐỘNG ĐỐI VỚI BAN TGD**

HĐQT đã thực hiện việc giám sát và chỉ đạo Ban TGD trong công tác tổ chức ĐHCĐ thường niên 2018, hoàn thành kế hoạch tăng vốn điều lệ công ty thông qua việc phát hành Cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động, phát hành riêng lẻ cổ phần, phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, phát hành cổ phần chuyển đổi Trái phiếu chuyển đổi. Đáng chú ý là việc huy động thành công 160 triệu USD từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi quốc tế và toàn bộ Số trái phiếu này được chính thức niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Singapore (SGX) vào ngày 30/04/2018, đây là lần đầu tiên sau 06 năm, một doanh nghiệp Việt Nam phát hành thành công trái phiếu chuyển đổi (TPCĐ) trên sàn giao dịch quốc tế. Đồng thời HĐQT tiến hành giám sát việc triển khai Nghị quyết của ĐHCĐ, HĐQT tuân thủ đúng theo tinh thần pháp luật yêu cầu đối với Công ty niêm yết.

**VỀ HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG  
CỦA BAN TGD**

HĐQT duy trì việc Ban TGD thực hiện chế độ báo cáo định kỳ về tình hình kinh doanh và điều hành Công ty cho HĐQT. Đồng thời, HĐQT cũng duy trì việc Ban TGD thực hiện chế độ báo cáo đột xuất và kịp thời chỉ đạo đối với các vấn đề bất thường xảy ra trong hoạt động hàng ngày có ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.



Phối cảnh biệt thự NovaHills Mũi Né (Phan Thiết)

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 diễn ra vào ngày 26/04/2018 đã thống nhất thông qua việc tăng số lượng thành viên độc lập HĐQT của Công ty lên thành 2/5, chiếm 40% số thành viên HĐQT, phù hợp với quy định của Nghị định 71/2017/NĐ-CP ban hành ngày 06/06/2017.

#### Các hoạt động trong năm 2018 của Thành viên độc lập HĐQT

Thực hiện quyền và nghĩa vụ của Thành viên độc lập HĐQT theo quy định của Luật Doanh nghiệp, các văn bản pháp luật liên quan và Điều lệ Công ty, các thành viên độc lập HĐQT đã góp phần đảm bảo HĐQT ra quyết định một cách khách quan, công bằng, ngăn ngừa các xung đột lợi ích của HĐQT và đảm bảo quyền lợi của cổ đông trong việc giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành Công ty.

Ngoài ra, với việc tham gia vào hoạt động của các tiểu ban trực thuộc HĐQT, các thành viên độc lập đã hỗ trợ HĐQT trong các hoạt động liên quan đến lĩnh

vực kiểm toán nội bộ, chiến lược phát triển và tham mưu chiến lược phát triển nguồn nhân lực

#### Đánh giá hoạt động của Hội đồng Quản trị

HĐQT đã triển khai thực hiện các kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua, chỉ đạo điều hành Công ty tuân thủ theo đúng các quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

Bên cạnh đó, việc triển khai chiến lược phát triển bền vững, giám sát các hoạt động của Ban TGD cũng được HĐQT chú trọng thực hiện. Trong năm 2018, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết và Quyết định liên quan đến hoạt động của Tập đoàn trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của HĐQT. Các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT được ban hành theo đúng thẩm quyền, đúng trình tự và thủ tục theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, phù hợp với thực tiễn kinh doanh, đáp ứng được yêu cầu quản trị và nhu cầu phát triển kinh doanh cũng như chiến lược của Tập đoàn.



**BÁO CÁO CỦA  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG  
CỦA HĐQT TRONG NĂM 2019**

NĂM 2019, HĐQT CHỈ ĐẠO TIẾP TỤC TRIỂN KHAI CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2 CỦA TẬP ĐOÀN, MỞ RỘNG PHÁT TRIỂN BĐS DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG VÀ DỊCH VỤ DU LỊCH. THEO ĐÓ, CÔNG TY SẼ TIẾN HÀNH KÝ KẾT HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC VỚI CÁC NHÀ THẦU, ĐỐI TÁC TRONG LĨNH VỰC XÂY DỰNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH KHU KHÁCH SẠN - NGHỈ DƯỠNG ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN DU LỊCH - NGHỈ DƯỠNG - GIẢI TRÍ TẠI CÁC TỈNH, THÀNH PHỐ CÓ TIỀM NĂNG DU LỊCH LỚN NHƯ CẦN THƠ, TP.HCM, BÀ RỊA - VŨNG TÀU, PHAN THIẾT - BÌNH THUẬN, NINH THUẬN, CAM RANH - KHÁNH HÒA,...

Với việc mở rộng phát triển BĐS Du lịch nghỉ dưỡng và Dịch vụ Du lịch, Công ty tạo ra dòng sản phẩm, dịch vụ có thể khai thác lâu dài, tạo ra dòng tiền ổn định, tăng sức mạnh tài chính, góp phần thúc đẩy hoạt động PTBV.

HĐQT tiến hành chỉ đạo triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2019, đảm bảo mục tiêu tiến độ, chất lượng, số lượng sản phẩm bàn giao và đẩy mạnh giới thiệu dự án mới. Bên cạnh đó, nhằm tạo cơ sở cho khuôn khổ quản trị công ty hiệu quả, đảm bảo quyền lợi của cổ đông, nhà đầu tư và các bên có liên quan, HĐQT cũng chỉ đạo tiếp tục rà soát, điều chỉnh Điều lệ công ty theo hướng đảm bảo các nguyên tắc quản trị cơ bản theo quy định của pháp luật và thông lệ quốc tế. Đồng thời, việc tiếp tục cải thiện, nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, chất lượng nguồn nhân lực, tính chuyên nghiệp và kỷ luật của cán bộ cũng được HĐQT Công ty chú trọng, chỉ đạo thực hiện.

**LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC  
VÀ CHI PHÍ CHO TỪNG TV HĐQT, BTGD, KTT**

STT	Chi tiết BLD	Vị trí	Cơ cấu lương	Cơ cấu thưởng	Thù lao 2018 (Triệu VND)	Thời gian nắm giữ chức vụ trong HĐQT năm 2018
<b>I. HĐQT</b>						<b>Thời gian nắm giữ chức vụ trong HĐQT năm 2018</b>
1	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch	0%	0%	600	01/01/2018 - 31/12/2018
2	Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT - TGD	68%	32%	120	01/01/2018 - 31/12/2018
3	Ông Phan Thành Huy	Thành viên HĐQT	0%	0%	0	01/01/2018 - 30/01/2018
4	Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT - PTGD	64%	36%	120	01/01/2018 - 31/12/2018
5	Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy	Thành viên HĐQT độc lập	0%	0%	120	01/01/2018 - 31/12/2018
6	Ông David Frederick Proctor	Thành viên HĐQT	0%	0%	30	26/04/2018 - 31/12/2018
<b>II. Tiểu ban KTNB</b>						<b>Thời gian nắm giữ chức vụ trong TB KTNB năm 2018</b>
1	Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy	Trưởng ban	0%	0%	0	01/01/2018 - 31/12/2018
2	Ông David Frederick Proctor	Thành viên	0%	0%	0	01/01/2018 - 31/12/2018
3	Bà Võ Thị Thu Vân	Thành viên	69%	31%	0	01/01/2018 - 31/12/2018
4	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Thành viên	75%	25%	0	01/01/2018 - 31/12/2018
<b>III. Ban TGD</b>						<b>Thời gian nắm giữ chức vụ trong Ban TGD năm 2018</b>
1	Ông Bùi Xuân Huy	TGD	Tham khảo mục I.2 HĐQT			01/01/2018 - 31/12/2018
2	Bà Hoàng Thu Châu	PTGD	Tham khảo mục I.4 HĐQT			01/01/2018 - 31/12/2018
<b>IV. Giám đốc Tài chính</b>						<b>Thời gian nắm giữ chức vụ năm 2018</b>
1	Ông Phan Lê Hòa	Giám đốc Tài chính	82%	18%	0	05/09/2018 - 31/12/2018
<b>V. Kế toán trưởng</b>						<b>Thời gian nắm giữ chức vụ Kế toán trưởng năm 2018</b>
1	Bà Trần Thị Thanh Vân	Kế toán trưởng	69%	31%	0	01/01/2018 - 31/12/2018

**GIAO DỊCH CỦA HĐQT VÀ BAN TGD VỚI CÔNG TY, CÁC CÔNG TY CON, CÁC CÔNG TY MÀ CÔNG TY NẴM QUYỀN KIỂM SOÁT CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TGD, CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ VÀ NHỮNG NGƯỜI LIÊN QUAN**

Trong năm 2018 không phát sinh các giao dịch của các đối tượng này.

## TIỂU BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Bà **NGUYỄN THANH BÍCH THÙY**  
Trưởng ban Tiểu ban KTNB



Ông **DAVID PROCTOR**  
Thành viên Tiểu ban KTNB



Bà **VÕ THỊ THU VÂN**  
Thành viên Tiểu ban KTNB



Bà **NGUYỄN THỊ MINH THANH**  
Thành viên Tiểu ban KTNB

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Thành viên độc lập HĐQT:  
27/04/2017

**Trình độ chuyên môn:**

- Cử nhân

**Quá trình công tác:**

Hơn 25 năm đảm nhận vị trí Hoạch định chiến lược và Điều hành cao cấp tại các Tập đoàn quốc tế

04/2017 - 05/2017: Thành viên độc lập HĐQT CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

06/2017 đến nay: Trưởng ban Tiểu ban KTNB kiêm Thành viên độc lập HĐQT CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

**Thành viên HĐQT tại Công ty khác (trừ Công ty con, Công ty mẹ):** Không

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va:**  
0 cổ phần chiếm 0%

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Thành viên độc lập HĐQT:  
26/04/2018

**Trình độ chuyên môn:**

- Cử nhân ĐH Cambridge

**Quá trình công tác:**

35 năm đảm nhận các vị trí quản lý cấp cao tại các Tập đoàn và Tổ chức Tài chính quốc tế

2010 đến nay: Chủ tịch Công ty BAS Consulting Pte Ltd

04/2018 - 03/2019: Thành viên độc lập HĐQT kiêm Thành viên Tiểu ban KTNB CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

**Thành viên HĐQT tại Công ty khác (trừ Công ty con, Công ty mẹ):**

Chủ tịch Công ty BAS Consulting Pte Ltd

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va:**  
0 cổ phần chiếm 0%

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Thành viên Tiểu ban KTNB:  
08/09/2017

**Trình độ chuyên môn:**

- Thạc sỹ Thương mại; Cử nhân Kế toán

**Quá trình công tác:**

2004 - 2007: Giám đốc Kế hoạch Tài chính, Pepsico Vietnam; Phó Giám đốc Kiểm soát Tài chính, Pepsico Vietnam

2011 - 2012: Giám đốc Kế hoạch Tài chính cao cấp, Pepsico Vietnam

2012 - 2013: Giám đốc Kiểm soát Tài chính, Pepsico Vietnam

2013 - 2016: Giám đốc Kiểm soát Tài chính Suntory Pepsico Vietnam

2016 - 09/2017: Phó TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

09/2017 đến nay: Thành viên Tiểu ban KTNB CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

**Thành viên HĐQT tại Công ty khác (trừ Công ty con, Công ty mẹ):** Không

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va:**  
32.750 cổ phần, chiếm 0,003%

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Thành viên Tiểu ban KTNB:  
26/06/2017

**Trình độ chuyên môn:**

- Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Cử nhân chuyên ngành Kế toán kiểm toán
- Thành viên Hiệp hội Kế toán công chứng Anh (ACCA)
- Chứng chỉ Kiểm toán viên Việt Nam (VACPA)

**Quá trình công tác:**

2010 - 2012: Trưởng nhóm Dịch vụ kiểm toán Công ty KPMG LLP, Hoa Kỳ; Trưởng phòng Cấp cao Dịch vụ kiểm toán Công ty TNHH KPMG Việt Nam

2013 - 2015: Trưởng phòng Tuân thủ và Hoạt động Văn phòng đại diện Pfizer Thailand tại Việt Nam

2015 - 06/2017: Giám đốc KTNB kiêm Trưởng Ban kiểm soát CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

06/2017 đến nay: Giám đốc KTNB kiêm Thành viên Tiểu ban KTNB CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

**Thành viên HĐQT tại Công ty khác (trừ Công ty con, Công ty mẹ):** Không

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va:**  
12.169 cổ phần chiếm 0,001%

## TIỂU BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ TRỰC THUỘC HĐQT

### CHỨC NĂNG CỦA TIỂU BAN KTNB

Tiểu ban KTNB là bộ phận tham mưu và hỗ trợ HĐQT giám sát tính trung thực các BCTC của Tập đoàn, tuân thủ các quy định pháp luật của Tập đoàn, năng lực và tính độc lập của kiểm toán độc lập, năng lực và tính hiệu quả của KTNB, hiệu quả hoạt động của quản lý rủi ro và hệ thống kiểm soát nội bộ.

### HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN KTNB TRONG NĂM 2018

#### CÁC BÁO CÁO TRỌNG YẾU CÔNG BỐ RA CÔNG CHÚNG

Rà soát BCTC năm 2018 trong đó xem xét liệu BCTC năm 2018 có đầy đủ và nhất quán với thông tin mà Tiểu ban KTNB có được và phản ánh các chính sách kế toán một cách thích hợp không. Trong 5 năm gần nhất, những đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC của Công ty lần lượt là Deloitte năm 2014 và PwC năm 2015, 2016, 2017 và 2018. Tất cả các BCTC đều nhận được ý kiến chấp nhận toàn phần của kiểm toán độc lập.

Rà soát BCTN và báo cáo PTBV trước khi phát hành trong đó xem xét tính đáng tin cậy và nhất quán của thông tin được trình bày.

#### KIỂM TOÁN NỘI BỘ

- Phê duyệt kế hoạch kiểm toán năm 2018 của KTNB và những thay đổi quan trọng của kế hoạch kiểm toán;
- Rà soát hiệu quả của hoạt động KTNB so với kế hoạch được duyệt;
- Thảo luận với KTNB về ngân sách hoạt động, các hoạt động kiểm toán và cơ cấu tổ chức của Phòng KTNB;
- Rà soát tất cả báo cáo của KTNB;
- Rà soát và giám sát phản hồi của BDH về các phát hiện và khuyến nghị của KTNB;
- Đánh giá hiệu quả công việc của KTNB và đề xuất quyết định mức thưởng và mức tăng lương hàng năm.

#### KIỂM SOÁT NỘI BỘ VÀ QTRR

Thảo luận với Ban điều hành và Giám đốc Quản lý Rủi ro, Quy trình và Tuân thủ về các chính sách liên quan đến việc đánh giá và QTRR của Tập đoàn bao gồm khẩu vị rủi ro, các rủi ro quan trọng và các kế hoạch hành động của BDH đối với các rủi ro này.

Xem xét tính hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ thông qua việc rà soát các báo cáo của KTNB và ghi nhận kết quả giám sát cho thấy:

- Tập đoàn có bộ máy chuyên trách Quản lý Rủi ro;
- Có chính sách và quy trình Quản lý Rủi ro;
- Rủi ro luôn được theo dõi và cập nhật để có biện pháp phù hợp;
- Các quy trình nghiệp vụ được ban hành, cập nhật và quản lý bởi phòng ban chuyên môn và bộ phận quản lý quy trình.

Rà soát các hoạt động liên quan đến các giao dịch với CBLQ trong đó bao gồm:

- Rà soát công tác nhận biết CBLQ;
- Rà soát công tác trình bày và báo cáo các giao dịch với CBLQ.

Tư vấn và giám sát hoạt động của Ban An ninh Thông tin trong việc giám sát hiệu quả của hệ thống an ninh thông tin Tập đoàn.

Trong năm 2018, Tiểu ban KTNB đã tổ chức các cuộc họp sau:

STT	Ngày	Nội dung cuộc họp	Số lượng Thành viên tham dự
1	05/03/2018	Phân công công việc năm 2018 của Tiểu ban KTNB	3/4
2	28/06/2018	Hoàn thiện quy chế tổ chức và hoạt động của Tiểu ban KTNB	3/4
3	24/09/2018	Đánh giá kết quả hoạt động đến tháng 09/2018 và thông qua kế hoạch 3 tháng cuối năm 2018	3/4
4	04/01/2019	Tổng kết hoạt động năm 2018 của Tiểu ban KTNB	3/4



### KẾ HOẠCH NĂM 2019 CỦA TIỂU BAN KTNB

Năm 2019, Tiểu ban KTNB tiếp tục thực hiện chức năng tư vấn cho HĐQT thông qua:

- Rà soát tính hiệu quả của hệ thống quy trình nội bộ;
- Giám sát hoạt động và phạm vi công việc của Phòng KTNB;
- Tiếp tục giám sát công tác QTRR nhằm phát hiện kịp thời các rủi ro mới nổi và kiểm soát các rủi ro chính;
- Tiếp tục giám sát việc thực hiện các khuyến nghị của KTNB về các bất cập trong các quy trình, quy chế và hoạt động kinh doanh.



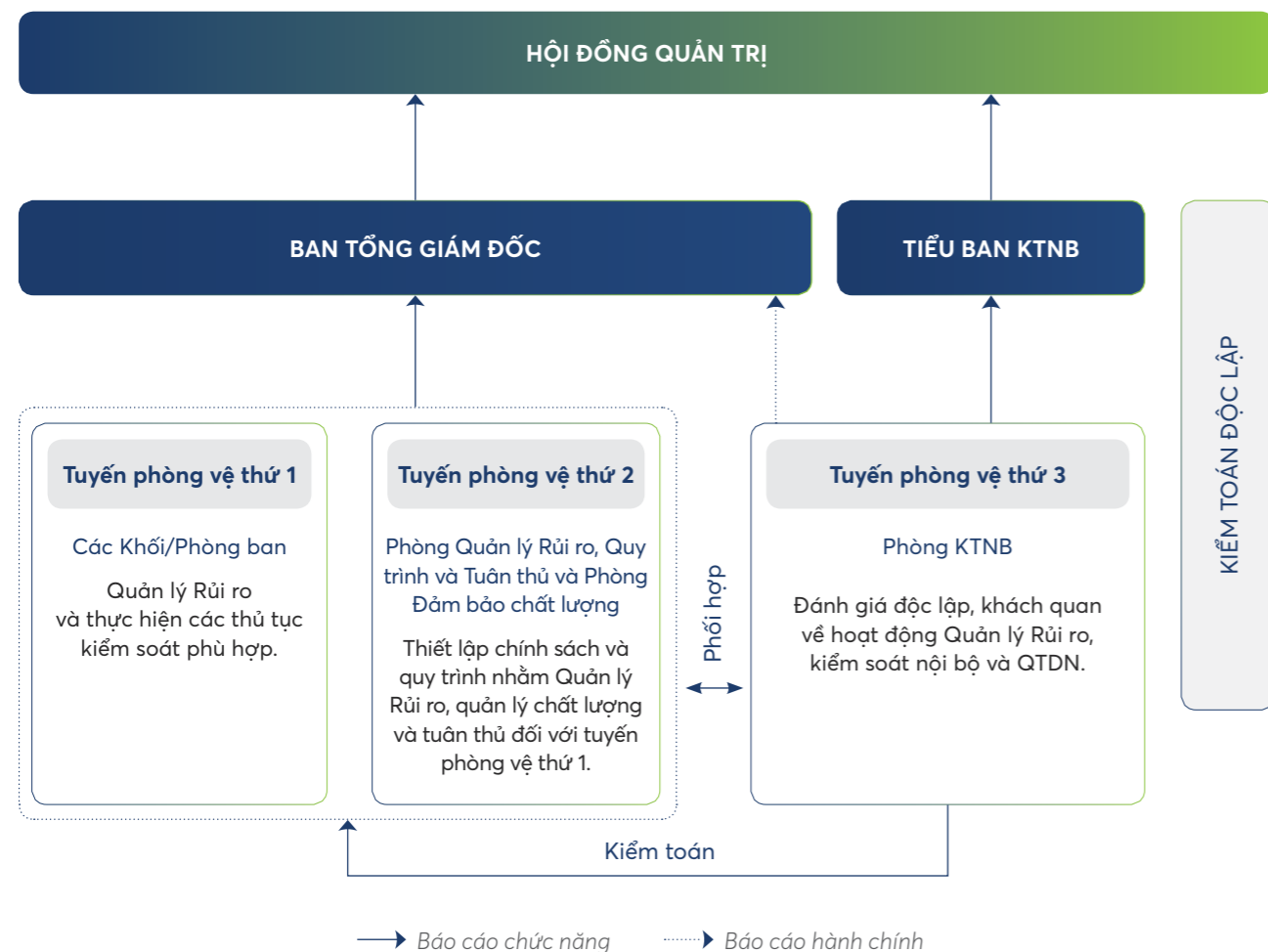
## PHÒNG KTNB TRỰC THUỘC TIỂU BAN KTNB

Thấy được tầm quan trọng của tuyến phòng vệ thứ 3 trong công tác QTDN, HĐQT đã quyết định thành lập Phòng KTNB vào năm 2015 với sự tư vấn của Công ty TNHH KPMG. Vào thời điểm đó, Việt Nam chưa có quy định yêu cầu phải có chức năng KTNB nên cách thức tổ chức và thực hiện công tác KTNB đều hướng theo các thông lệ quốc tế. Theo đó, sau hơn 03 năm hoạt động, Phòng KTNB về cơ bản đã đáp ứng được kỳ vọng về một chức năng KTNB hiệu quả theo yêu cầu của Nghị định 05/2019/NĐ-CP về KTNB vừa được ban hành ngày 22/01/2019 - Hành lang pháp lý đầu tiên cho KTNB ở Việt Nam.



## CHỨC NĂNG, NHIỆM VỤ

KTNB đóng vai trò là tầng phòng vệ thứ 3 trong mô hình "3 tuyến phòng vệ" có chức năng cung cấp dịch vụ đảm bảo và tư vấn một cách khách quan và độc lập nhằm đánh giá và cải thiện tính hiệu quả của các quy trình Quản lý Rủi ro, hoạt động kiểm soát và QTDN.



## TÍNH ĐỘC LẬP VÀ KHÁCH QUAN CỦA KTNB

Tính độc lập và khách quan là hai nguyên tắc cơ bản của KTNB, đảm bảo cho KTNB thực hiện đúng và hiệu quả chức năng của mình. Đây cũng là những nguyên tắc cơ bản được quy định trong Nghị định 05/2019/NĐ-CP về KTNB vừa được Chính phủ ban hành ngày 22/01/2019. Phòng KTNB của Tập đoàn cũng nhận thức được tầm quan trọng của hai nguyên tắc này và có những quy định liên quan từ ngày đầu thành lập:

### ĐỘC LẬP

- 1 Giám đốc KTNB do HĐQT/Tiểu ban KTNB bổ nhiệm, miễn nhiệm.
- 2 KTNB báo cáo trực tiếp cho Tiểu ban KTNB trực thuộc HĐQT.
- 3 Kế hoạch kiểm toán, ngân sách hoạt động và kế hoạch nguồn lực của Phòng KTNB do HĐQT phê duyệt thông qua Tiểu ban KTNB.
- 4 Kiểm toán viên nội bộ không tham gia vào công việc hàng ngày hoặc hoạt động kiểm tra hàng ngày của các phòng ban khác.

### KHÁCH QUAN

- 1 Điều lệ của KTNB có quy định rõ về tính khách quan của kiểm toán viên.
- 2 Tính khách quan của kiểm toán viên được quản lý và giám sát chặt chẽ thông qua việc đào tạo nâng cao nhận thức và bố trí sắp xếp nhân sự cho các cuộc kiểm toán.
- 3 Luân chuyển nhân viên định kỳ qua các cuộc kiểm toán.

## KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KTNB NĂM 2019

Kế hoạch kiểm toán năm 2019 tiếp tục chú trọng đến các hoạt động và quy trình liên quan đến công tác bàn giao sản phẩm của các dự án nhà ở và mở rộng phạm vi kiểm toán sang hoạt động xây dựng và vận hành của các dự án BĐS du lịch nghỉ dưỡng của Tập đoàn.

Hoạt động kiểm toán CNTT sẽ chú trọng và tập trung vào các rủi ro chính/các rủi ro quan trọng trong hoạt động và vận hành CNTT ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động của Tập đoàn, tiếp tục sử dụng hệ thống giám sát hành vi bất thường để giám sát và đảm bảo ANTT của Tập đoàn, rà soát mức độ trưởng thành của an ninh mạng (Cyber Maturity Assessment) và định kỳ rà soát việc vá lỗ hổng hệ thống của hệ thống CNTT.

## HOẠT ĐỘNG KTNB TRONG NĂM 2018

Với mục tiêu là hỗ trợ Tiểu ban KTNB đánh giá và kiểm tra hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ đang được thực hiện tại Tập đoàn, Phòng KTNB thực hiện kiểm toán các hoạt động và quy trình với mục tiêu:

- Kiểm tra tính hữu hiệu và hiệu quả của các kiểm soát liên quan đến nội dung kiểm toán;
- Giám sát việc tuân thủ các kiểm soát liên quan;
- Đề xuất các giải pháp nhằm cải tiến quy trình và nâng cao hiệu quả công việc.

Đối với hoạt động CNTT, Phòng KTNB đã thực hiện kiểm toán các hoạt động và quy trình CNTT, rà soát mức độ trưởng thành của an ninh mạng (Cyber Maturity Assessment) và định kỳ rà soát việc vá lỗ hổng hệ thống của hệ thống CNTT. Trong năm 2018, để nâng cao việc giám sát và kịp thời ngăn chặn hiệu quả các vấn đề về ANTT, Phòng KTNB đã triển khai hoàn tất hệ thống giám sát hành vi bất thường, bao gồm người dùng và cả các tài khoản đặc quyền, đảm bảo bảo mật cho tài sản thông tin và An ninh thông tin của Tập đoàn.

Trong năm 2018, Phòng KTNB đã xây dựng hệ thống theo dõi các khuyến nghị kiểm toán nhằm đảm bảo các kế hoạch hành động được thực hiện đầy đủ và kịp thời góp phần ngăn chặn/giảm thiểu các rủi ro có khả năng ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Ngoài ra, Phòng KTNB còn tham gia giám sát việc triển khai phần mềm QTRR - hỗ trợ Quản lý Rủi ro tại dự án một cách có hệ thống. Song song đó, Phòng KTNB kiểm tra công tác QTRR của Tập đoàn thông qua việc:

- Rà soát việc quản lý những rủi ro chính;
- Đánh giá báo cáo về các rủi ro chính;
- Đánh giá các quy trình QTRR;
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy trình QTRR;
- Đánh giá kết quả làm việc liên quan đến: (i) nhận diện rủi ro; (ii) phân tích/đánh giá/xếp hạng rủi ro, (iii) xử lý rủi ro, (iv) giám sát rủi ro.

## HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN TRỰC THUỘC HĐQT



### TIỂU BAN CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN

#### CHỨC NĂNG, NHIỆM VỤ

- Xây dựng các chiến lược phát triển, mục tiêu, kế hoạch cũng như những chỉ tiêu thành tích cơ bản của Công ty;
- Xác định các ưu tiên hoạt động của Công ty;
- Đánh giá hiệu quả dài hạn các hoạt động của Công ty.

#### HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN TRONG NĂM 2018

- Rà soát, đánh giá và tham mưu cho HĐQT đối với chiến lược phát triển, mục tiêu và kế hoạch của Công ty đã được ĐHCĐ và HĐQT thông qua trong năm;
- Đề xuất các nội dung ưu tiên đến hoạt động của Công ty: PTBV, mô hình kinh doanh bền vững liên quan đến các yếu tố Môi trường, Xã hội, Quản trị - ESG;
- Tham mưu và giám sát việc thực hiện chiến lược phát triển BĐS du lịch nghỉ dưỡng bên cạnh phát triển BĐS nhà ở, tạo ra dòng tiền đều và bền vững.

Nhằm tổng kết kết quả hoạt động, Tiểu ban đã tiến hành 01 cuộc họp chính thức để rà soát, đánh giá lại những hoạt động triển khai trong năm 2018; qua đó đề ra chiến lược phát triển, mục tiêu, kế hoạch, những ưu tiên hoạt động của Công ty trong năm 2019.

#### ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019

- Đề xuất thực hiện các chiến lược phù hợp với từng thời điểm, ngành nghề kinh doanh;
- Tiếp tục triển khai chiến lược phát triển bền vững, mô hình kinh doanh ESG phù hợp với tầm nhìn của Tập đoàn;
- Tham mưu và giám sát việc phát triển mở rộng sang BĐS du lịch nghỉ dưỡng và dịch vụ du lịch, bên cạnh việc phát triển BĐS nhà ở, khu đô thị vẫn là lĩnh vực cốt lõi.



### TIỂU BAN NHÂN SỰ

#### CHỨC NĂNG, NHIỆM VỤ

- Xây dựng quy trình, đề xuất các tiêu chí đánh giá khách quan hoạt động của HĐQT;
- Xây dựng tính độc lập của các Thành viên HĐQT không điều hành/độc lập;
- Đề ra các tiêu chí phẩm chất và năng lực Thành viên HĐQT, Ban TGD và các chức danh quản lý do HĐQT bổ nhiệm (Thành viên Bộ máy quản lý);
- Tham mưu cho HĐQT Tập đoàn trong việc hoạch định chiến lược phát triển nguồn nhân lực, đặc biệt là chiến lược phát triển nguồn nhân lực cấp cao của Tập đoàn;
- Xây dựng trình tự, thủ tục đề cử, ứng cử, bổ nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, Thành viên Bộ máy quản lý;
- Thực hiện các công tác khác về nhân sự theo chỉ đạo của HĐQT.

#### HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN TRONG NĂM 2018

- Trong năm 2018, Tiểu ban Nhân sự đã thực hiện 02 cuộc họp trực tiếp với các nội dung:
- Đề xuất xây dựng quy trình đề cử, ứng cử, bổ nhiệm đối với Thành viên HĐQT, Thành viên Bộ máy quản lý;
  - Đánh giá kết quả công việc của Thành viên HĐQT đã đạt được trong năm 2018.

#### ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019

- Năm 2019, Tiểu ban Nhân sự sẽ tiếp tục phát huy vai trò ở những nội dung sau:
- Tham gia việc hoàn thiện bổ sung chiến lược phát triển nguồn nhân lực cấp cao của Tập đoàn;
  - Quy trình hóa, cải thiện chương trình đào tạo định hướng cho các Thành viên HĐQT mới.



### TIỂU BAN LƯƠNG THƯỞNG

#### CHỨC NĂNG, NHIỆM VỤ

- Tư vấn tham mưu cho HĐQT xem xét, phê duyệt/quyết định những chính sách thù lao, lương, thưởng và các lợi ích vật chất khác đối với các Thành viên HĐQT, Thành viên Bộ máy quản lý phù hợp từng thời kỳ;
- Đánh giá định kỳ về quy mô, cơ cấu lương thưởng và các lợi ích vật chất khác của Thành viên HĐQT, Thành viên Bộ máy quản lý và các đề xuất cần thiết khác, trình duyệt HĐQT.

#### HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN TRONG NĂM 2018

Để thực hiện chức năng và nhiệm vụ của mình, Tiểu ban Lương thưởng đã thực hiện 01 cuộc họp để cập nhật các chính sách mới phù hợp với xu thế chung của Việt Nam và quốc tế, đảm bảo lợi ích của Thành viên HĐQT, Thành viên Bộ máy quản lý phù hợp với tầm nhìn của Tập đoàn.

#### ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019

- Năm 2019, Tiểu ban Lương thưởng sẽ kết hợp với Tiểu ban Nhân sự hỗ trợ HĐQT trong công tác phát triển nguồn nhân lực cấp cao:
- Tiếp tục tham vấn cho HĐQT xem xét, phê duyệt/ quyết định những chính sách thù lao, lương, thưởng và các lợi ích vật chất khác đối với các Thành viên HĐQT, Thành viên Bộ máy quản lý phù hợp từng thời kỳ;
  - Liên tục cập nhật những cơ cấu thù lao và chính sách lương thưởng mới từ thị trường và quốc tế để áp dụng hợp lý vào tình hình Tập đoàn, hỗ trợ cho Tiểu ban Nhân sự giữ chân nhân tài, tạo điều kiện thực hiện chiến lược phát triển nguồn nhân lực cấp cao của Tập đoàn.

## BÁO CÁO VÀ PHÂN TÍCH QTCT TRÊN THẺ ĐIỂM QTCT KHU VỰC ASEAN



### PHÂN TÍCH QTCT TRÊN THẺ ĐIỂM QTCT KHU VỰC ASEAN

QTDN hiệu quả là điều kiện tiên quyết để Tập đoàn Novaland thúc đẩy hoạt động kinh doanh và đạt được mục tiêu phát triển bền vững. Từ khi chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE) từ cuối năm 2016, Tập đoàn Novaland đã chứng tỏ những nỗ lực không ngừng trong công tác cải thiện hệ thống QTDN, khẳng định sự tuân thủ đầy đủ các quy tắc QTCT theo quy định của pháp luật Việt Nam và từng bước nâng cao năng lực, hướng đến các tiêu chuẩn quốc tế.

Thẻ điểm QTCT khu vực ASEAN được xây dựng dựa trên các quy tắc QTCT của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD) và các thông lệ QTCT tốt nhất trong khu vực như Malaysia, Singapore, Thái Lan, Indonesia, Philippines và Việt Nam.

Bộ thẻ điểm bao gồm 02 cấp độ:

CẤP ĐỘ 1

146 TIÊU CHUẨN

là các yêu cầu cơ bản cần tuân thủ liên quan đến 05 nguyên tắc chính, bao gồm Quyền của cổ đông, Đối xử bình đẳng với cổ đông, Vai trò của các bên có quyền lợi liên quan, CBTT và Minh bạch, Trách nhiệm của HĐQT;

CẤP ĐỘ 2

38 TIÊU CHUẨN

Bao gồm 13 tiêu chuẩn thường và 25 tiêu chuẩn phạt.

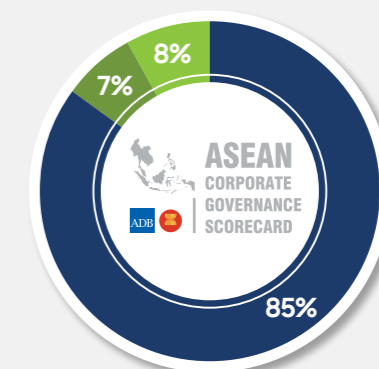
### ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ THỰC HÀNH QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2018 CỦA TẬP ĐOÀN NOVALAND ĐƯỢC GHI NHẬN NHƯ SAU:

Với 184 tiêu chuẩn được đánh giá, Tập đoàn đã thực hiện tốt 156 tiêu chuẩn, thực hiện một phần nhưng chưa đầy đủ đối với 13 tiêu chuẩn và có 15 tiêu chuẩn chưa đáp ứng thông lệ. Trong năm 2018, bằng những nỗ lực trong việc nâng cao chất lượng QTCT, Tập đoàn đã có cải thiện được một số tiêu chuẩn so với thực hiện năm 2017:

- 1 Đảm bảo các quyền cơ bản của cổ đông: Nghiên cứu xây dựng để đưa vào áp dụng hình thức biểu quyết vắng mặt bằng phương thức điện tử có đảm bảo tại ĐHĐCĐ;
- 2 Chú trọng bảo vệ các bên có quyền lợi liên quan: Bảo vệ quyền lợi của các bên cho vay bằng cách tạo điều kiện cho chủ nợ/nhà đầu tư tiếp cận thông tin của Tập đoàn thông qua các Báo cáo tài chính, diễn giải Báo cáo tài chính, Giới thiệu Công ty, cập nhật ước tính kết quả kinh doanh và tiến độ phát triển các dự án được đăng tải trên Website; Thực hiện các buổi gặp gỡ nhà đầu tư, gặp gỡ chuyên viên phân tích, Hội thảo trực tuyến với nhà đầu tư/trái chủ; Thực hiện Báo cáo cam kết tuân thủ được soát xét bởi PwC;
- 3 Nâng cao tính minh bạch trong CBTT: Tập đoàn đã chi 13,5 tỷ VND cho các dịch vụ kiểm toán bao gồm các dịch vụ soát xét, kiểm toán các báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS) và chuẩn mực kế toán quốc tế (IFRS), và phát hành các thư đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu chuyển đổi quốc tế vào tháng 04 và tháng 10 năm 2018, lớn hơn so với 0,9 tỷ VND đã chi cho các dịch vụ phi kiểm toán;
- 4 Không ngừng xây dựng, kiện toàn cấu trúc HĐQT: Đảm bảo Chủ tịch không kiêm nhiệm vai trò TGD trong 03 năm gần nhất; Tăng số lượng thành viên độc lập HĐQT; Đảm bảo Tiểu ban kiểm toán họp tối thiểu 04 lần trong năm và các thông tin được công bố công khai;
- 5 Hoàn thiện quy trình hoạt động của HĐQT: Xây dựng và công bố công khai các tiêu chí sử dụng để lựa chọn Thành viên HĐQT mới và quy trình được áp dụng để bổ nhiệm Thành viên HĐQT mới;
- 6 Minh bạch trong giao dịch bên liên quan: Tiểu ban Kiểm toán nội bộ có tham gia rà soát giao dịch bên liên quan đảm bảo giao dịch phục vụ lợi ích tốt nhất của Công ty và cổ đông.

TẬP ĐOÀN ĐÃ THỰC HIỆN TỐT 156/184 TIÊU CHUẨN ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ

- Thực hiện tốt thông lệ
- Thực hiện một phần nhưng chưa đầy đủ theo thông lệ
- Chưa đáp ứng được thông lệ



**ĐÁNH GIÁ CHI TIẾT VỀ THỰC HÀNH QTCT CỦA TẬP ĐOÀN NOVALAND THEO THẺ ĐIỂM QTCT KHU VỰC ASEAN**

: Thực hiện tốt thông lệ (≥70% tuân thủ)

: Thực hiện một phần nhưng chưa đầy đủ theo thông lệ (31%-69% tuân thủ)

: Chưa đáp ứng được thông lệ (≤ 30% tuân thủ)

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL năm 2018	Cơ sở đánh giá cho năm 2018
<b>THẺ ĐIỂM TIÊU CHUẨN</b>			
<b>A QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG</b>			
<b>A.1 Quyền cơ bản của cổ đông</b>			
A.1.1	Công ty có trả cổ tức (kỳ giữa và kỳ cuối hàng năm) một cách bình đẳng và kịp thời; nghĩa là tất cả cổ đông được đối xử bình đẳng và được trả trong vòng 30 ngày sau khi được (1) công bố đối với cổ tức giữa kỳ và (2) được cổ đông thông qua tại các ĐHĐCĐ đối với cổ tức cuối năm. Trường hợp Công ty trả cổ tức bằng phương thức "Script dividend", Công ty sẽ thực hiện trong vòng 60 ngày?	<input type="checkbox"/>	Chưa thực hiện trả cổ tức cho CPPT vì Công ty nhận thấy hiện là giai đoạn Công ty cần tiếp tục triển khai xây dựng dự án, tích lũy quỹ đất cho chiến lược phát triển dài hạn
<b>A.2 Quyền tham gia vào các quyết định liên quan đến những thay đổi cơ bản của Công ty</b>			
A.2.1	Cổ đông có quyền tham gia sửa đổi Điều lệ hay các văn bản quản trị tương đương của Công ty?	<input checked="" type="checkbox"/>	Tài liệu chuẩn bị cho ĐHĐCĐ/Lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản
A.2.2	Cổ đông có quyền tham gia biểu quyết phát hành thêm cổ phiếu?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ Công ty, Quy chế làm việc, bầu cử và biểu quyết tại ĐHĐCĐ 2018
A.2.3	Cổ đông có quyền tham gia trong việc thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hay phần lớn tài sản của Công ty dẫn đến việc bán Công ty?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ Công ty, Hợp đồng giao dịch được ĐHĐCĐ chấp thuận; Chấm dứt hoạt động, tổ chức lại và thanh lý
<b>A.3 Quyền tham gia và biểu quyết tại ĐHĐCĐ, được thông tin về quy định hợp ĐHĐCĐ, bao gồm thủ tục biểu quyết</b>			
A.3.1	Cổ đông có cơ hội, thể hiện bởi nội dung trên chương trình nghị sự, thông qua thù lao hoặc mọi khoản tăng thù lao cho Thành viên HĐQT không điều hành?	<input checked="" type="checkbox"/>	Tài liệu chuẩn bị cho ĐHĐCĐ thường niên 2018
A.3.2	Công ty có cho phép Cổ đông không có quyền kiểm soát quyền đề cử Thành viên HĐQT?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ Công ty, Quy chế QTCT, Quy chế biểu quyết, bầu cử tại ĐHĐCĐ thường niên 2018: Các cổ đông nắm giữ cổ phần liên tục ít nhất 6 tháng có quyền gộp số cổ phiếu của từng người lại với nhau
A.3.3	Công ty cho phép cổ đông bầu chọn từng Thành viên HĐQT?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ Công ty và Quy chế biểu quyết, bầu cử tại ĐHĐCĐ thường niên 2018
A.3.4	Công ty có công bố thủ tục biểu quyết được sử dụng trước khi Đại hội tiến hành?	<input checked="" type="checkbox"/>	Tài liệu chuẩn bị cho ĐHĐCĐ 2018

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL năm 2018	Cơ sở đánh giá cho năm 2018
A.3.5	Biên bản họp ĐHĐCĐ mới nhất có ghi nhận rằng cổ đông có cơ hội đặt câu hỏi hoặc kiến nghị các vấn đề?	<input checked="" type="checkbox"/>	Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên 2018
A.3.6	Công ty có công bố kết quả bầu chọn bao gồm số phiếu thông qua, phân đối và phiếu trống cho mỗi nội dung dự thảo lấy ý kiến của ĐHĐCĐ gần nhất?	<input checked="" type="checkbox"/>	Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên 2018 Các biên bản họp Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản trong năm 2018
A.3.7	Công ty có công bố danh sách Thành viên HĐQT tham dự ĐHĐCĐ thường niên gần nhất?	<input checked="" type="checkbox"/>	Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên 2018
A.3.8	Công ty có công bố rằng tất cả Thành viên HĐQT và TGD tham dự ĐHĐCĐ thường niên gần nhất?	<input checked="" type="checkbox"/>	Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên 2018
A.3.9	Công ty có cho phép biểu quyết vắng mặt?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ Công ty
A.3.10	Công ty có biểu quyết theo số phiếu cổ đông đối với mọi Nghị quyết tại ĐHĐCĐ mới nhất?	<input checked="" type="checkbox"/>	Quy chế biểu quyết, bầu cử tại ĐHĐCĐ 2018
A.3.11	Công ty có công bố việc đã bổ nhiệm một bên độc lập để đếm hoặc thẩm định phiếu bầu tại ĐHĐCĐ thường niên?	<input checked="" type="checkbox"/>	Tại ĐHĐCĐ 2018, Công ty có công bố đã lựa chọn ngẫu nhiên 1 cổ đông để tham gia giám sát quá trình kiểm phiếu
A.3.12	Công ty có công bố công khai vào ngày làm việc tiếp theo kết quả biểu quyết đối với tất cả Nghị quyết trong ĐHĐCĐ gần nhất?	<input checked="" type="checkbox"/>	Biên bản họp ĐHĐCĐ 2018 Biên bản họp Lấy ý kiến ĐHĐCĐ bằng văn bản
A.3.13	Công ty có thông báo trước tối thiểu 21 ngày đối với ĐHĐCĐ thường niên/bất thường?	<input checked="" type="checkbox"/>	Thông báo trước 21 ngày
A.3.14	Công ty có cung cấp cơ sở, thông tin và giải trình cho mỗi mục trong dự thảo Nghị quyết cần được cổ đông thông qua trong thông báo về ĐHĐCĐ/tài liệu ĐHĐCĐ/Dự thảo hoặc các báo cáo đính kèm?	<input checked="" type="checkbox"/>	Tài liệu chuẩn bị cho ĐHĐCĐ thường niên 2018
A.3.15	Công ty có cho cổ đông cơ hội để kiến nghị các vấn đề trong lịch trình ĐHĐCĐ thường niên?	<input checked="" type="checkbox"/>	Thông báo ĐHĐCĐ trước 21 ngày
<b>A.4 Quản lý doanh nghiệp hiệu quả và minh bạch</b>			
A.4.1	Trong các trường hợp sáp nhập, mua lại hoặc thầu tóm cần được cổ đông thông qua, HĐQT của Công ty có bổ nhiệm một bên độc lập đánh giá sự hợp lý của giá giao dịch sáp nhập, mua lại?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ Công ty
<b>A.5 Thực hiện quyền của tất cả cổ đông, bao gồm cổ đông tổ chức</b>			
A.5.1	Công ty có công bố công khai chính sách/thực hành nhằm khuyến khích tham gia của cổ đông bên ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ?	<input checked="" type="checkbox"/>	Tham khảo chi tiết mục Hoạt động Thị trường vốn và Quan hệ nhà đầu tư để thêm thông tin về các chính sách/thực hành nhằm khuyến khích tham gia của cổ đông

**ĐÁNH GIÁ CHI TIẾT VỀ THỰC HÀNH QTCT CỦA TẬP ĐOÀN NOVALAND THEO THẺ ĐIỂM QTCT KHU VỰC ASEAN**

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL năm 2018	Cơ sở đánh giá cho năm 2018
<b>B</b>	<b>ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG VỚI CỔ ĐỒNG</b>		
<b>B.1</b>	<b>Cổ phiếu và quyền biểu quyết</b>		
B.1.1	Mỗi Cổ phiếu phổ thông của Công ty có 1 phiếu biểu quyết?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ Công ty, Quy chế biểu quyết tại ĐHĐCĐ 2018
B.1.2	Trong trường hợp Công ty có nhiều hơn 1 loại cổ phiếu, Công ty có công bố số phiếu biểu quyết gắn với mỗi loại cổ phiếu?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ Công ty, Quy chế biểu quyết tại ĐHĐCĐ 2018
<b>B.2</b>	<b>Thông báo ĐHĐCĐ thường niên</b>		
B.2.1	Mỗi Nghị quyết trong ĐHĐCĐ thường niên gần nhất chỉ liên quan đến một nội dung của dự thảo Nghị quyết, nghĩa là không gộp nhiều nội dung vào trong cùng một Nghị quyết?	<input checked="" type="checkbox"/>	Tài liệu chuẩn bị cho ĐHĐCĐ thường niên 2018
B.2.2	Thông báo và tài liệu ĐHĐCĐ thường niên gần nhất có được dịch đầy đủ sang tiếng Anh và công bố cùng ngày với tài liệu theo ngôn ngữ địa phương?	<input checked="" type="checkbox"/>	Tài liệu chuẩn bị cho ĐHĐCĐ thường niên 2018
B.2.3	Có cung cấp tiểu sử của Thành viên HĐQT sẽ được bầu chọn/bầu chọn lại?	<input checked="" type="checkbox"/>	Tài liệu chuẩn bị cho ĐHĐCĐ thường niên 2018
B.2.4	Kiểm toán viên chuẩn bị được bầu chọn/bầu chọn lại có được xác định rõ ràng?	<input checked="" type="checkbox"/>	Tài liệu chuẩn bị cho ĐHĐCĐ thường niên 2018
B.2.5	Giấy ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên được cung cấp dễ dàng?	<input checked="" type="checkbox"/>	Tài liệu chuẩn bị cho ĐHĐCĐ thường niên 2018
<b>B.3</b>	<b>Giao dịch nội gián và hành vi lạm dụng kinh doanh để tư lợi</b>		
B.3.1	Công ty có chính sách hoặc quy định cấm Thành viên HĐQT và NV không được kiếm lợi từ những kiến thức không được công bố ra bên ngoài?	<input checked="" type="checkbox"/>	Bộ quy tắc ứng xử
B.3.2	Thành viên HĐQT có được yêu cầu phải báo cáo giao dịch cổ phiếu Công ty trong 3 ngày làm việc?	<input checked="" type="checkbox"/>	Quy chế và Quy trình nội bộ về CBTT
<b>B.4</b>	<b>Giao dịch bên liên quan bởi HĐQT và Ban TGD</b>		
B.4.1	Công ty có chính sách yêu cầu Thành viên HĐQT công bố lợi ích liên quan trong các giao dịch và mọi xung đột lợi ích với Công ty không?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ, Quy chế QTCT
B.4.2	Công ty có chính sách yêu cầu một Tiểu ban gồm Thành viên HĐQT độc lập rà soát giao dịch bên liên quan trọng yếu/quan trọng để xác định liệu những giao dịch đó có phục vụ lợi ích tốt nhất của Công ty và cổ đông?	<input checked="" type="checkbox"/>	Tiểu ban Kiểm toán nội bộ có tham gia rà soát các giao dịch bên liên quan
B.4.3	Công ty có chính sách yêu cầu Thành viên HĐQT không tham gia họp HĐQT trong các cuộc họp về các hoạt động giao dịch mà Thành viên đó có xung đột lợi ích?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ, Quy chế QTCT
B.4.4	Công ty có chính sách về khoản vay cho Thành viên HĐQT trong đó quy định cấm hoạt động này hoặc đảm bảo rằng các khoản vay được thực hiện trên cơ sở giao dịch hợp lý theo lãi suất thị trường?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ, Quy chế QTCT

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL năm 2018	Cơ sở đánh giá cho năm 2018
<b>B.5</b>	<b>Bảo vệ cổ đông nhỏ lẻ từ các hành vi tư lợi cá nhân</b>		
B.5.1	Công ty có công bố về việc giao dịch bên liên quan được thực hiện theo phương thức đảm bảo rằng những giao dịch đó là hợp lý và theo cơ chế thị trường?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ Công ty
B.5.2	Đối với những giao dịch bên liên quan được chấp thuận bởi ĐHĐCĐ, có được thông qua bởi những cổ đông không có liên quan lợi ích?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ Công ty
<b>C</b>	<b>VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN</b>		
<b>C.1</b>	<b>Quyền lợi của các bên có liên quan được quy định bởi pháp luật hoặc theo những thỏa thuận song phương phải được tôn trọng</b>		
C.1.1	Ban hành các quy định và thực thi nỗ lực nhằm bảo vệ khách hàng?	<input checked="" type="checkbox"/>	Hợp đồng mua bán, Báo cáo PTBV, BCTN, Bộ quy tắc ứng xử
C.1.2	Công bố các chính sách và thực hành, quy trình và thủ tục lựa chọn nhà cung cấp/nhà thầu	<input checked="" type="checkbox"/>	Quy trình nội bộ, Bộ quy tắc ứng xử
C.1.3	Mô tả nỗ lực của Công ty nhằm đảm bảo chuỗi giá trị của Công ty thân thiện với môi trường hoặc phù hợp với việc thúc đẩy PTBV?	<input checked="" type="checkbox"/>	Báo cáo PTBV, BCTN
C.1.4	Mô tả nỗ lực của Công ty trong việc tương tác với cộng đồng nơi Công ty hoạt động?	<input checked="" type="checkbox"/>	Trách nhiệm xã hội doanh nghiệp, Báo cáo PTBV, BCTN, Website
C.1.5	Mô tả chương trình và quy trình phòng chống tham nhũng của Công ty?	<input checked="" type="checkbox"/>	Bộ quy tắc ứng xử
C.1.6	Mô tả cách bảo vệ quyền lợi của chủ nợ?	<input checked="" type="checkbox"/>	Hợp đồng vay Tạo điều kiện cho chủ nợ/nhà đầu tư tiếp cận thông tin của Tập đoàn: BCTC, diễn giải BCTC, Giới thiệu Công ty, cập nhật ước tính kết quả kinh doanh và tiến độ phát triển các dự án trên Website. Thực hiện các buổi gặp gỡ nhà đầu tư, gặp gỡ chuyên viên phân tích, Hội thảo trực tuyến với nhà đầu tư/trái chủ. Thực hiện Báo cáo cam kết tuân thủ được soát xét bởi PwC.
C.1.7	Công ty có mục/Báo cáo riêng về nỗ lực của Công ty liên quan đến các vấn đề về môi trường, kinh tế và xã hội?	<input checked="" type="checkbox"/>	Báo cáo PTBV, Website
<b>C.2</b>	<b>Quyền lợi CBLQ được bảo vệ bởi luật pháp, CBLQ có cơ hội để thể hiện ý kiến nếu quyền lợi bị xâm phạm</b>		
C.2.1	Công ty có cung cấp thông tin liên hệ trên Website hay BCTN để CBLQ có thể sử dụng nêu ý kiến về lo ngại hoặc khiếu kiện về những vi phạm có thể xảy ra đối với quyền lợi của họ?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN, Website
<b>C.3</b>	<b>Khuyến khích phát triển con đường sự nghiệp của NV</b>		
C.3.1	Công ty có công bố rõ ràng chính sách về sức khỏe, an toàn và bảo vệ cho NV?	<input checked="" type="checkbox"/>	Báo cáo PTBV, BCTN
C.3.2	Công ty có CBTT liên quan về chính sách và chương trình đào tạo và phát triển cho NV?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN, Báo cáo PTBV
C.3.3	Công ty có chính sách khen thưởng để thúc đẩy hiệu quả hoạt động Công ty trong dài hạn hơn là ngắn hạn?	<input checked="" type="checkbox"/>	Chính sách ESOP

**ĐÁNH GIÁ CHI TIẾT VỀ THỰC HÀNH QTCT CỦA TẬP ĐOÀN NOVALAND THEO THẺ ĐIỂM QTCT KHU VỰC ASEAN**

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL năm 2018	Cơ sở đánh giá cho năm 2018
<b>C.4</b>	<b>CBLQ bao gồm cá nhân và tổ chức được khuyến khích nêu ý kiến đến HĐQT về các vấn đề vi phạm pháp luật và quy tắc đạo đức</b>		
C.4.1	Công ty có Chính sách tố giác bao gồm quy trình khiếu nại dành cho NV và CBLQ về hành vi không hợp pháp, vi phạm đạo đức và cung cấp thông tin chi tiết qua Website Công ty, BCTN?	<input checked="" type="checkbox"/>	Bộ quy tắc ứng xử, BCTN 2018
C.4.2	Công ty có chính sách hay thủ tục để bảo vệ NV khỏi bị trả đũa vì đã tiết lộ hành vi không hợp pháp/không phù hợp đạo đức?	<input checked="" type="checkbox"/>	Bộ quy tắc ứng xử, BCTN 2018
<b>D</b>	<b>CBTT VÀ MINH BẠCH</b>		
<b>D.1</b>	<b>Cơ cấu sở hữu minh bạch</b>		
D.1.1	Thông tin về cổ đông có tiết lộ danh tính của chủ sở hữu thực sự, nắm giữ 5% cổ phần trở lên?	<input checked="" type="checkbox"/>	Báo cáo thường niên, Báo cáo tỷ lệ sở hữu cổ phần của cổ đông nắm giữ 5% trở lên trong Báo cáo Tình hình Quản trị Công ty định kỳ 6 tháng/lần, Website
D.1.2	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và được cho là gián tiếp của cổ đông lớn?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN, Website
D.1.3	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và được cho là gián tiếp của Thành viên HĐQT?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN, Website
D.1.4	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và được cho là gián tiếp của Ban TGD?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN, Website
D.1.5	Công ty có công bố chi tiết về Công ty mẹ, con, liên kết, liên doanh và Công ty có mục đích đặc biệt (SPE)/(SPV)?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN, BCTC, Website
<b>D.2</b>	<b>Chất lượng của BCTN</b>		
D.2.1	Mục tiêu của Công ty	<input checked="" type="checkbox"/>	Tầm nhìn, sứ mệnh, kế hoạch chiến lược
D.2.2	Chỉ số hiệu quả tài chính	<input checked="" type="checkbox"/>	Con số tiêu biểu, Tổng quan tài chính, Báo cáo Ban TGD
D.2.3	Chỉ số hiệu quả phi tài chính	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN
D.2.4	Chính sách cổ tức	<input checked="" type="checkbox"/>	Báo cáo thường niên có đề cập đến chính sách cổ tức của Công ty
D.2.5	Chi tiết tiểu sử của Thành viên HĐQT	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN, Website
D.2.6	Chi tiết về tham gia của mỗi Thành viên HĐQT liên quan đến các cuộc họp HĐQT đã thực hiện	<input checked="" type="checkbox"/>	Hoạt động QTCT, Báo cáo HĐQT
D.2.7	Chi tiết về thù lao của mỗi Thành viên HĐQT	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN: Hoạt động QTCT
D.2.8	BCTN có phát biểu, tuyên bố khẳng định sự tuân thủ đầy đủ với quy tắc QTCT và trong trường hợp có tình trạng không tuân thủ, có xác định rõ và giải thích lý do cho mỗi vấn đề đó không?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN: Quy chế QTCT

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL năm 2018	Cơ sở đánh giá cho năm 2018
<b>D.3</b>	<b>CBTT giao dịch bên liên quan</b>		
D.3.1	Công ty có công bố chính sách về rà soát và phê duyệt giao dịch bên liên quan trọng yếu?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ Công ty, Quy chế QTCT
D.3.2	Công ty có công bố tên của bên liên quan, mối quan hệ, bản chất, giá trị cho mỗi giao dịch bên liên quan trọng yếu?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN 2018, BCTC
<b>D.4</b>	<b>HĐQT giao dịch cổ phiếu Công ty</b>		
D.4.1	Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của Công ty do người nội bộ Công ty thực hiện?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN, Website
<b>D.5</b>	<b>Kiểm toán độc lập và Báo cáo kiểm toán</b>		
D.5.1	Phí dịch vụ kiểm toán/phi kiểm toán có được công bố công khai?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN 2018
D.5.2	Phí dịch vụ phi kiểm toán có cao hơn phí dịch vụ kiểm toán?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN 2018
<b>D.6</b>	<b>Phương tiện truyền thông</b>		
D.6.1	Báo cáo quý	<input checked="" type="checkbox"/>	ĐHĐCĐ, E-News, cuộc họp với nhà đầu tư, cuộc họp với chuyên gia phân tích thuyết trình cập nhật, BCTC và diễn giải...
D.6.2	Website của Công ty	<input checked="" type="checkbox"/>	Song ngữ và cập nhật
D.6.3	Ý kiến của chuyên gia phân tích	<input checked="" type="checkbox"/>	Cuộc họp chuyên gia phân tích, Báo cáo nghiên cứu, hỏi đáp...
D.6.4	Thông tin trên phương tiện truyền thông/hợp báo	<input checked="" type="checkbox"/>	Hợp báo định kỳ, sự kiện, thông cáo báo chí...
<b>D.7</b>	<b>Công bố BCTC hàng năm kịp thời</b>		
D.7.1	BCTC năm đã được kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?	<input checked="" type="checkbox"/>	Trong vòng 100 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính
D.7.2	BCTN có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?	<input checked="" type="checkbox"/>	Trước 120 ngày
D.7.3	Sự trung thực, hợp lý của BCTC năm có được Thành viên HĐQT hoặc những Thành viên có liên quan khẳng định?	<input checked="" type="checkbox"/>	Khẳng định bởi HĐQT
<b>D.8</b>	<b>Website Công ty</b>		
D.8.1	BCTC (Quý cập nhật gần nhất)	<input checked="" type="checkbox"/>	Quan hệ nhà đầu tư - Hoạt động nhà đầu tư - Lịch tài chính; Quan hệ nhà đầu tư - CBTT - BCTC
D.8.2	Tài liệu được cung cấp trong các Báo cáo gửi chuyên gia phân tích và cơ quan truyền thông	<input checked="" type="checkbox"/>	Quan hệ nhà đầu tư - Thông tin về Tập đoàn Novaland - Thông tin Công ty; Quan hệ nhà đầu tư - CBTT; Quan hệ nhà đầu tư - ĐHĐCĐ; Quan hệ nhà đầu tư - Hoạt động nhà đầu tư - Phân tích Công ty
D.8.3	BCTN có thể được tải về	<input checked="" type="checkbox"/>	Quan hệ nhà đầu tư - CBTT - BCTN

**ĐÁNH GIÁ CHI TIẾT VỀ THỰC HÀNH QTCT CỦA TẬP ĐOÀN NOVALAND THEO THẺ ĐIỂM QTCT KHU VỰC ASEAN**

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL năm 2018	Cơ sở đánh giá cho năm 2018
D.8.4	Thông báo ĐHĐCĐ thường niên hoặc ĐHĐCĐ bất thường	<input checked="" type="checkbox"/>	Quan hệ nhà đầu tư - ĐHĐCĐ - 2018
D.8.5	Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên hoặc bất thường	<input checked="" type="checkbox"/>	Quan hệ nhà đầu tư - ĐHĐCĐ - 2018
D.8.6	Thể chế của Công ty	<input checked="" type="checkbox"/>	Quan hệ nhà đầu tư - Thông tin về Tập đoàn Novaland - Điều lệ Công ty; Quan hệ nhà đầu tư - QTDN; Quan hệ nhà đầu tư - Hoạt động nhà đầu tư - Chính sách Quan hệ nhà đầu tư
<b>D.9 Quan hệ nhà đầu tư</b>			
D.9.1	Công ty có CBTT liên hệ của Lãnh đạo/Bộ phận chịu trách nhiệm quan hệ nhà đầu tư?	<input checked="" type="checkbox"/>	Website, Tài liệu cho Nhà đầu tư, BCTN
<b>E TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT</b>			
<b>E.1 Nhiệm vụ của HĐQT</b>			
E.1.1	Công ty có công bố chính sách QTCT/Điều lệ hoạt động của HĐQT?	<input checked="" type="checkbox"/>	Website, BCTN 2018
E.1.2	Các loại quyết định phải có phê duyệt của Thành viên HĐQT có được công bố công khai?	<input checked="" type="checkbox"/>	Website, BCTN 2018
E.1.3	Vai trò, trách nhiệm của Thành viên HĐQT có được quy định rõ ràng?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ Công ty, Quy chế QTCT, BCTN 2018
E.1.4	Công ty có tuyên bố về tầm nhìn và sứ mệnh mới nhất?	<input checked="" type="checkbox"/>	Website, BCTN 2018
E.1.5	HĐQT đóng vai trò quan trọng trong quá trình phát triển và rà soát chiến lược của Công ty mỗi năm?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ Công ty, Quy chế QTCT, BCTN 2018
E.1.6	Thành viên HĐQT có giám sát/theo dõi việc thực hiện chiến lược của Công ty?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ Công ty, Quy chế QTCT, BCTN 2018
<b>E.2 Cấu trúc HĐQT</b>			
E.2.1	Chi tiết của Bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử có được công bố công khai?	<input checked="" type="checkbox"/>	Website, BCTN
E.2.2	Công ty có công bố việc tất cả Thành viên HĐQT, Ban TGD và NV phải tuân thủ bộ quy tắc?	<input checked="" type="checkbox"/>	Bộ quy tắc ứng xử, BCTN, Website
E.2.3	Công ty có công bố cách thực hiện và giám sát việc tuân thủ Bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử?	<input checked="" type="checkbox"/>	Bộ quy tắc ứng xử, BCTN, Website
E.2.4	Thành viên HĐQT độc lập có chiếm tối thiểu 50% số Thành viên HĐQT?	<input checked="" type="checkbox"/>	Chiếm 40%
E.2.5	Công ty có giới hạn về nhiệm kỳ 9 năm hoặc ít hơn hay 2 nhiệm kỳ 5 năm đối với Thành viên HĐQT độc lập?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ: Giới hạn 5 năm
E.2.6	Công ty có đặt ra giới hạn tối đa 5 vị trí HĐQT mà một Thành viên HĐQT độc lập/không điều hành có thể nắm giữ đồng thời tại các Công ty khác?	<input checked="" type="checkbox"/>	Quy chế QTCT

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL năm 2018	Cơ sở đánh giá cho năm 2018
E.2.7	Công ty có Thành viên HĐQT điều hành nào phục vụ tại hơn 2 HĐQT của các Công ty niêm yết ngoài Tập đoàn?	<input checked="" type="checkbox"/>	Chỉ làm việc tại NVL
E.2.8	Công ty có Tiểu ban Nhân sự?	<input checked="" type="checkbox"/>	Thành lập trong năm 2017
E.2.9	Tiểu ban Nhân sự có bao gồm đa số Thành viên HĐQT độc lập?	<input checked="" type="checkbox"/>	1 Thành viên HĐQT độc lập là Thành viên
E.2.10	Trưởng ban của Tiểu ban Nhân sự có phải là Thành viên HĐQT độc lập?	<input checked="" type="checkbox"/>	Thành viên: 1 Thành viên HĐQT độc lập
E.2.11	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Nhân sự?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN 2018
E.2.12	Tiểu ban Nhân sự có họp tối thiểu 2 lần trong năm và được công bố công khai?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN 2018
E.2.13	Công ty có Tiểu ban Thù lao?	<input checked="" type="checkbox"/>	Tiểu ban Lương thưởng thành lập trong năm 2017
E.2.14	Tiểu ban Thù lao có bao gồm đa số Thành viên HĐQT độc lập?	<input checked="" type="checkbox"/>	Không có Thành viên HĐQT độc lập
E.2.15	Chủ tịch của Tiểu ban Thù lao có phải là Thành viên HĐQT độc lập?	<input checked="" type="checkbox"/>	Không có Thành viên HĐQT độc lập
E.2.16	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Thù lao?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN 2018
E.2.17	Tiểu ban Thù lao có họp tối thiểu 2 lần trong năm và được công bố công khai?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN 2018
E.2.18	Công ty có Tiểu ban Kiểm toán hay không?	<input checked="" type="checkbox"/>	Thành lập trong năm 2017
E.2.19	Tiểu ban Kiểm toán có bao gồm toàn bộ Thành viên HĐQT không điều hành với đa số Thành viên HĐQT độc lập?	<input checked="" type="checkbox"/>	2 Thành viên HĐQT độc lập trên tổng số 4 Thành viên
E.2.20	Chủ tịch của Tiểu ban Kiểm toán có phải là Thành viên HĐQT độc lập?	<input checked="" type="checkbox"/>	1 Thành viên HĐQT độc lập nữ là Trưởng ban
E.2.21	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Kiểm toán?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN 2018
E.2.22	Tối thiểu 01 Thành viên HĐQT độc lập của Tiểu ban có chuyên môn về kế toán không (trình độ chuyên môn hoặc kinh nghiệm kế toán)?	<input checked="" type="checkbox"/>	1 Thành viên có kinh nghiệm kế toán
E.2.23	Tiểu ban Kiểm toán có họp tối thiểu 4 lần trong năm và được công bố công khai?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN 2018
E.2.24	Tiểu ban Kiểm toán có trách nhiệm chính trong việc đưa ra khuyến nghị về bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán độc lập?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sẽ xin phê duyệt của ĐHĐCĐ ủy quyền cho Tiểu ban Kiểm toán được phê duyệt việc bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán độc lập
<b>E.3 Quy trình hoạt động của HĐQT</b>			
E.3.1	Họp HĐQT có được lập kế hoạch trước khi bắt đầu năm tài chính?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ, Quy chế QTCT: Chủ tịch có thể triệu tập cuộc họp bất kỳ khi nào thấy cần thiết, ít nhất 1 Quý 1 lần
E.3.2	Thành viên HĐQT có họp tối thiểu 6 lần trong năm?	<input checked="" type="checkbox"/>	Trong năm 2018, HĐQT Công ty đã tiến hành 80 cuộc họp

**ĐÁNH GIÁ CHI TIẾT VỀ THỰC HÀNH QTCT CỦA TẬP ĐOÀN NOVALAND THEO THẺ ĐIỂM QTCT KHU VỰC ASEAN**

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL năm 2018	Cơ sở đánh giá cho năm 2018
E.3.3	Mỗi Thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ, Quy chế QTCT: Thành viên mất tư cách Thành viên HĐQT khi Thành viên đó không tham gia các cuộc họp của HĐQT liên tục trong 6 tháng không phê duyệt của HĐQT
E.3.4	Công ty có yêu cầu cần 2/3 Thành viên HĐQT tham dự họp trong các cuộc họp có thông qua Nghị quyết HĐQT?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ Công ty
E.3.5	Thành viên HĐQT không điều hành của Công ty có hợp riêng tối thiểu 1 lần trong năm không có mặt các Thành viên Điều hành?	<input checked="" type="checkbox"/>	
E.3.6	Văn bản cho các cuộc họp HĐQT có được cung cấp cho HĐQT tối thiểu 5 ngày làm việc trước cuộc họp HĐQT?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ, Quy chế QTCT: Ít nhất 3 ngày làm việc trước cuộc họp HĐQT
E.3.7	Người phụ trách QTCT có đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ HĐQT thực hiện trách nhiệm ?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN 2018, Quy chế QTCT, Điều lệ
E.3.8	Người phụ trách QTCT có được đào tạo về pháp lý, kế toán hay thực hành công tác thư ký và đồng hành cùng các Phòng Ban liên quan?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN 2018, Quy chế QTCT, Điều lệ
E.3.9	Công ty có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn Thành viên HĐQT mới ?	<input checked="" type="checkbox"/>	Thông báo của HĐQT về việc bầu các Thành viên HĐQT mới tại các kỳ họp ĐHCĐ
E.3.10	Công ty có công bố quy trình được áp dụng để bổ nhiệm Thành viên HĐQT mới?	<input checked="" type="checkbox"/>	Quy chế bầu Thành viên HĐQT
E.3.11	Tất cả các Thành viên HĐQT phải được bầu lại tối thiểu 3 năm 1 lần hoặc 5 năm đối với những Công ty niêm yết hoạt động tại quốc gia được luật pháp quy định nhiệm kỳ 5 năm?	<input checked="" type="checkbox"/>	Nhiệm kỳ HĐQT 5 năm
E.3.12	Công ty có công bố chính sách/thông lệ về thù lao đối với Thành viên HĐQT điều hành và TGD?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN 2018
E.3.13	Cơ cấu thù lao cho Thành viên HĐQT không điều hành có được công bố công khai?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN 2018
E.3.14	Cổ đông hay HĐQT có thông qua thù lao của Thành viên HĐQT điều hành?	<input checked="" type="checkbox"/>	Thông qua bởi ĐHCĐ và HĐQT tùy trường hợp
E.3.15	Công ty có sử dụng các tiêu chuẩn đo lường xác định thù lao dựa trên hiệu quả hoạt động của Thành viên HĐQT điều hành và Ban TGD liên kết với lợi ích lâu dài của Công ty?	<input checked="" type="checkbox"/>	ĐHCĐ thông qua chính sách ESOP
E.3.16	Công ty có chức năng KTNB riêng biệt?	<input checked="" type="checkbox"/>	Phòng KTNB
E.3.17	Trưởng bộ phận KTNB có được xác định, hoặc nếu được thuê ngoài, tên của Công ty bên ngoài có được công bố công khai?	<input checked="" type="checkbox"/>	Giám đốc KTNB là NV toàn thời gian tại Công ty
E.3.18	Việc bổ nhiệm và miễn nhiệm KTNB có phải được Tiểu ban Kiểm toán thông qua?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN 2018

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL năm 2018	Cơ sở đánh giá cho năm 2018
E.3.19	Công ty có quy trình kiểm soát nội bộ/hệ thống Quản lý Rủi ro và được rà soát định kỳ tính hiệu quả?	<input checked="" type="checkbox"/>	Kiểm toán nội bộ và Quản lý rủi ro
E.3.20	BCTN có công bố Thành viên HĐQT đã rà soát các chốt kiểm soát trọng yếu của Công ty và các hệ thống Quản lý Rủi ro?	<input checked="" type="checkbox"/>	Hoạt động QTCT, KTNB, QTRR
E.3.21	Công ty có công bố những rủi ro chủ yếu?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN: Hoạt động Quản lý Rủi ro
E.3.22	BCTN có trình bày tuyên bố của Thành viên HĐQT hay Tiểu ban Kiểm toán về sự đầy đủ của các chốt kiểm soát nội bộ/hệ thống Quản lý Rủi ro của Công ty?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN: Báo cáo của Tiểu ban KTNB
<b>E.4 Thành phần của HĐQT</b>			
E.4.1	2 người khác nhau đảm nhiệm vị trí Công ty HĐQT và TGD?	<input checked="" type="checkbox"/>	Tách biệt hoàn toàn
E.4.2	Chủ tịch là Thành viên HĐQT độc lập?	<input checked="" type="checkbox"/>	Chủ tịch là Thành viên HĐQT không điều hành
E.4.3	Có Thành viên HĐQT nào trước đây là TGD của Công ty trong 2 năm vừa qua?	<input checked="" type="checkbox"/>	1 Thành viên HĐQT là TGD
E.4.4	Vai trò và trách nhiệm của Chủ tịch HĐQT có được công bố công khai?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN 2018, Điều lệ
E.4.5	Nếu Chủ tịch HĐQT không độc lập, HĐQT có bầu chọn Trưởng Thành viên độc lập và vai trò của vị trí này có được xác định rõ ràng?	<input checked="" type="checkbox"/>	2 Thành viên HĐQT độc lập nhiều kinh nghiệm được bổ nhiệm
E.4.6	Có tối thiểu 1 Thành viên HĐQT không điều hành có kinh nghiệm làm việc trước đó trong lĩnh vực chính mà Công ty đang hoạt động?	<input checked="" type="checkbox"/>	1 Thành viên HĐQT không điều hành có kinh nghiệm trong lĩnh vực BĐS bao gồm 1 Thành viên HĐQT độc lập
<b>E.5 Hiệu quả hoạt động của HĐQT</b>			
E.5.1	Công ty có chương trình định hướng cho HĐQT mới?	<input checked="" type="checkbox"/>	Thông qua việc tham gia các cuộc họp của Ban TGD và HĐQT
E.5.2	Công ty có chính sách khuyến khích Thành viên HĐQT tham gia các chương trình đào tạo liên tục hay đào tạo chuyên môn?	<input checked="" type="checkbox"/>	TTĐT Lãnh đạo, BCTN 2018
E.5.3	Công ty có công bố cách thức Thành viên HĐQT xây dựng quy hoạch kế nhiệm cho vị trí Chủ tịch/TGD và nhân sự chủ chốt?	<input checked="" type="checkbox"/>	Chính sách kế nhiệm
E.5.4	HĐQT có thực hiện đánh giá hiệu quả hàng năm đối với Chủ tịch HĐQT/TGD?	<input checked="" type="checkbox"/>	Thực hiện đánh giá hiệu quả hàng năm đối với TGD
E.5.5	Đánh giá hiệu quả hàng năm có được thực hiện cho HĐQT và công bố tiêu chí, quy trình tiến hành đánh giá?	<input checked="" type="checkbox"/>	Đánh giá KPI của Tập đoàn
E.5.6	Đánh giá hiệu quả hàng năm có được thực hiện cho từng Thành viên HĐQT và công bố tiêu chí, quy trình tiến hành đánh giá?	<input checked="" type="checkbox"/>	Đánh giá PMS hàng năm
E.5.7	Đánh giá hiệu quả hàng năm có được thực hiện Các Tiểu Ban và công bố tiêu chí, quy trình tiến hành đánh giá?	<input checked="" type="checkbox"/>	



**ĐÁNH GIÁ CHI TIẾT VỀ THỰC HÀNH QTCT CỦA TẬP ĐOÀN NOVALAND THEO THẺ ĐIỂM QTCT KHU VỰC ASEAN**

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL năm 2018	Cơ sở đánh giá cho năm 2018
<b>THẺ ĐIỂM THƯỞNG</b>			
<b>(B) A QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG</b>			
<b>(B) A.1 Quyền cơ bản của cổ đông</b>			
(B) A.1.1	Công ty có thực hiện sử dụng biểu quyết vắng mặt bằng phương thức điện tử có đảm bảo tại ĐHĐCĐ?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ và Quy chế QTCT có cho phép tuy nhiên chưa triển khai áp dụng thực tế
<b>(B) B ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG VỚI CỔ ĐÔNG</b>			
<b>(B) B.1 Thông báo ĐHĐCĐ thường niên</b>			
(B) B.1.1	Công ty có ra thông báo về ĐHĐCĐ thường niên như thông báo cho SGDCK, tối thiểu 28 ngày trước ngày họp?	<input checked="" type="checkbox"/>	Trước 28 ngày trước ngày họp ĐHĐCĐ 2018
<b>(B) C VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN</b>			
<b>(B) C.1 Quyền lợi của các bên có liên quan được quy định bởi pháp luật hoặc theo những thỏa thuận song phương phải được tôn trọng</b>			
(B) C.1.1	Công ty có áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế để thực hiện Báo cáo PTBV?	<input checked="" type="checkbox"/>	IIRC, GRI
<b>(B) D CBTT VÀ MINH BẠCH</b>			
<b>(B) D.1 Chất lượng của BCTN</b>			
(B) D.1.1	BCTC hàng năm kiểm toán được công bố trong 60 ngày kể từ khi kết thúc năm tài chính?	<input checked="" type="checkbox"/>	Báo cáo tài chính 2018 kiểm toán được công bố trong vòng 85 ngày
(B) D.1.2	Công ty có CBTT chi tiết về thù lao của TGĐ?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN: Hoạt động QTCT, BCTC
<b>(B) E TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT</b>			
<b>(B) E.1 Năng lực và sự đa dạng của HĐQT</b>			
(B) E.1.1	Công ty có ít nhất là 1 Thành viên HĐQT độc lập là nữ?	<input checked="" type="checkbox"/>	1 Thành viên HĐQT độc lập nữ
(B) E.1.2	Công ty có chính sách, công bố những yêu cầu đo lường về đa dạng Thành viên HĐQT và theo dõi tiến độ triển khai cũng như thành quả thực hiện?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN 2018, Quy chế QTCT
<b>(B) E.2 Cấu trúc HĐQT</b>			
(B) E.2.1	Tiểu ban Nhân sự có hoàn toàn là Thành viên HĐQT độc lập?	<input checked="" type="checkbox"/>	Thành viên: 1 Thành viên HĐQT độc lập Trưởng ban: Chủ tịch HĐQT Công ty
(B) E.2.2	Tiểu ban Nhân sự có thực hiện quy trình xác định chất lượng của Thành viên HĐQT phù hợp với định hướng chiến lược của Công ty?	<input checked="" type="checkbox"/>	

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL năm 2018	Cơ sở đánh giá cho năm 2018
<b>(B) E.3 Bổ nhiệm và tái cử HĐQT</b>			
(B) E.3.1	Công ty có sử dụng các Công ty tìm kiếm hay nguồn ứng viên độc lập khác khi tìm ứng viên cho Thành viên HĐQT?	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>(B) E.4 Cơ cấu và thành phần của HĐQT</b>			
(B) E.4.1	Thành viên HĐQT độc lập không điều hành chiếm trên 50% số Thành viên HĐQT với Chủ tịch là Thành viên HĐQT độc lập?	<input checked="" type="checkbox"/>	40% là Thành viên HĐQT độc lập không điều hành; Chủ tịch là Thành viên HĐQT không điều hành
<b>(B) E.5 Quản lý Rủi ro</b>			
(B) E.5.1	HĐQT có mô tả việc quản trị liên quan đến các vấn đề CNTT đảm bảo tất cả các rủi ro chính được xác định, quản lý và Báo cáo đến HĐQT?	<input checked="" type="checkbox"/>	BCTN 2018: Báo cáo HĐQT, hoạt động QTCT, CNTT, Quản lý Rủi ro
<b>(B) E.6 Hiệu quả hoạt động của HĐQT</b>			
(B) E.6.1	Công ty có Tiểu ban Quản lý Rủi ro riêng biệt?	<input checked="" type="checkbox"/>	Tiểu ban Kiểm toán phụ trách Quản lý Rủi ro
<b>THẺ ĐIỂM PHẠT</b>			
<b>(P) A QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG</b>			
<b>(P) A.1 Quyền cơ bản của cổ đông</b>			
(P) A.1.1	Công ty không hoặc sơ suất không đối xử công bằng với việc mua lại cổ phần đối với tất cả các cổ đông?	<input checked="" type="checkbox"/>	Hoàn toàn không xảy ra Điều lệ, Quy chế QTCT: Thực hiện công bằng việc mua lại cổ phần theo yêu cầu cổ đông
<b>(P) A.2 Quyền tham gia vào các quyết định liên quan đến những thay đổi cơ bản của Công ty</b>			
(P) A.2.1	Có bằng chứng gì về rào cản đối với việc cổ đông không được trao đổi thông tin hoặc tham khảo ý kiến các cổ đông khác?	<input checked="" type="checkbox"/>	Hoàn toàn không xảy ra Điều lệ, Quy chế QTCT: Quyền lợi của Cổ đông được xác định rõ ràng, cụ thể
<b>(P) A.3 Quyền tham gia và biểu quyết tại ĐHĐCĐ, được thông tin về quy định họp ĐHĐCĐ, bao gồm thủ tục biểu quyết</b>			
(P) A.3.1	Công ty có đưa nội dung bổ sung và không được thông báo trước trong chương trình nghị sự vào thông báo ĐHĐCĐ/ĐHĐCĐ bất thường?	<input checked="" type="checkbox"/>	Bất kỳ thông tin nào được thêm vào chương trình nghị sự đều được thông báo trước cho cổ đông
(P) A.3.2	Chủ tịch HĐQT, Trưởng ban Tiểu ban KTNB và TGD có tham dự ĐHĐCĐ gần nhất?	<input checked="" type="checkbox"/>	Tham dự đầy đủ

**ĐÁNH GIÁ CHI TIẾT VỀ THỰC HÀNH QTCT CỦA TẬP ĐOÀN NOVALAND THEO THẺ ĐIỂM QTCT KHU VỰC ASEAN**

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL năm 2018	Cơ sở đánh giá cho năm 2018
<b>(P) A.4 Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ cổ phần mà họ sở hữu phải được công bố công khai</b>			
(P) A.4.1	Công ty có không công bố sự tồn tại của thỏa thuận cổ đông?	<input checked="" type="checkbox"/>	Không tồn tại thỏa thuận này Điều lệ, Quy chế QTCT
(P) A.4.2	Công ty có không công bố sự tồn tại của giới hạn biểu quyết?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ, Quy chế QTCT, Quy chế biểu quyết tại ĐHĐCĐ 2018
(P) A.4.3	Công ty có không công bố sự tồn tại của cổ phiếu có nhiều quyền biểu quyết?	<input checked="" type="checkbox"/>	Không có cổ phiếu có nhiều quyền biểu quyết
<b>(P) A.5 Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ cổ phần mà họ sở hữu phải được công bố công khai</b>			
(P) A.5.1	Cấu trúc sở hữu kim tự tháp hoặc cấu trúc sở hữu chéo có tồn tại không?	<input checked="" type="checkbox"/>	Người có liên quan đến Chủ tịch
<b>(P) B ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG VỚI CỔ ĐÔNG</b>			
<b>(P) B.1 Giao dịch nội gián và hành vi lạm dụng kinh doanh để tư lợi</b>			
(P) B.1.1	Công ty có bị kết luận vi phạm về giao dịch nội gián của HĐQT, Ban TGD và NV trong 3 năm qua?	<input checked="" type="checkbox"/>	Giao dịch nội gián và hành vi lạm dụng kinh doanh để tư lợi hoàn toàn bị cấm tại Công ty
<b>(P) B.2 Bảo vệ cổ đông nhỏ lẻ từ các hành vi tư lợi cá nhân</b>			
(P) B.2.1	Có trường hợp nào không tuân thủ luật pháp, quy tắc và quy định liên quan đến giao dịch bên liên quan đáng kể hoặc trọng yếu 3 năm qua?	<input checked="" type="checkbox"/>	Không xảy ra
(P) B.2.2	Có giao dịch bên liên quan nào có tính chất hỗ trợ tài chính cho các đơn vị không phải là Công ty con trực thuộc không?	<input checked="" type="checkbox"/>	Điều lệ, Quy chế QTCT: Hành vi lạm dụng kinh doanh để tư lợi hoàn toàn bị cấm tại Công ty
<b>(P) C VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN</b>			
<b>(P) C.1 Quyền lợi của các bên có liên quan được quy định bởi pháp luật hoặc theo những thỏa thuận song phương phải được tôn trọng</b>			
(P) C.1.1	Có vi phạm luật pháp nào về các vấn đề lao động/việc làm/người tiêu dùng/phá sản/thương mại/cạnh tranh hay các vấn đề về môi trường không?	<input checked="" type="checkbox"/>	Không xảy ra
<b>(P) C.2 Quyền lợi CBLQ được bảo vệ bởi luật pháp, CBLQ có cơ hội để thể hiện ý kiến nếu quyền lợi bị xâm phạm</b>			
(P) C.2.1	Công ty có phải chịu bất kỳ hình phạt nào của cơ quan quản lý liên quan đến việc CBTT không đúng hạn cho những yêu cầu thiết yếu?	<input checked="" type="checkbox"/>	Hoàn toàn tuân thủ

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL năm 2018	Cơ sở đánh giá cho năm 2018
<b>(P) D CBTT VÀ MINH BẠCH</b>			
<b>(P) D.1 Hình phạt của cơ quan quản lý liên quan đến BCTC</b>			
(P) D.1.1	Công ty có nhận được "ý kiến loại trừ" trong Báo cáo kiểm toán độc lập?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần
(P) D.1.2	Công ty có nhận được "ý kiến bất lợi" trong Báo cáo kiểm toán độc lập?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần
(P) D.1.3	Công ty có nhận được "từ chối đưa ra ý kiến" trong Báo cáo kiểm toán độc lập?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần
(P) D.1.4	Công ty có sửa đổi BCTC vì những lý do khác với thay đổi trong chính sách kế toán?	<input checked="" type="checkbox"/>	Không sửa đổi
<b>E TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT</b>			
<b>(P) E.1 Tuân thủ quy tắc và quy định hiện hành về niêm yết</b>			
(P) E.1.1	Có bằng chứng gì là Công ty đã không tuân thủ quy tắc và quy định nào về niêm yết trong năm qua ngoài các quy định về CBTT?	<input checked="" type="checkbox"/>	Hoàn toàn tuân thủ
(P) E.1.2	Có trường hợp nào mà Thành viên HĐQT không điều hành đã từ nhiệm và nêu ra bất kỳ lo ngại nào liên quan đến quản trị?	<input checked="" type="checkbox"/>	Không có vấn đề nào được nêu ra
<b>(P) E.2 Cấu trúc HĐQT</b>			
(P) E.2.1	Công ty có Thành viên HĐQT độc lập nào đã phục vụ trong hơn 9 năm hay 2 nhiệm kỳ 5 năm cùng chức trách?	<input checked="" type="checkbox"/>	Không có
(P) E.2.2	Công ty đã không xác định rõ ai là Thành viên HĐQT độc lập?	<input checked="" type="checkbox"/>	Xác định rõ
(P) E.2.3	Công ty có Thành viên HĐQT không điều hành/độc lập nào phục vụ tại hơn 5 HĐQT của các Công ty niêm yết?	<input checked="" type="checkbox"/>	Chỉ làm việc tại NVL
<b>(P) E.3 Kiểm toán độc lập</b>			
(P) E.3.1	Trong 2 năm qua có Thành viên HĐQT hay lãnh đạo điều hành cấp cao nào từng là NV hoặc Thành viên hợp danh của Công ty kiểm toán độc lập hiện tại?	<input checked="" type="checkbox"/>	Không liên quan đến kiểm toán độc lập
<b>(P) E.4 Thành phần và cơ cấu của HĐQT</b>			
(P) E.4.1	Chủ tịch có phải là TGD Công ty trong 3 năm qua?	<input checked="" type="checkbox"/>	Chủ tịch kiêm TGD từ 2015 trở về trước
(P) E.4.2	Thành viên HĐQT độc lập không điều hành có được nhận quyền mua cổ phiếu, cổ phiếu thưởng?	<input checked="" type="checkbox"/>	Không áp dụng cho Thành viên HĐQT độc lập không điều hành



## TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

### ĐIỀU KIỆN THEN CHỐT ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA TẬP ĐOÀN

Chúng tôi hiểu sâu sắc rằng tuân thủ pháp luật là nền tảng để đảm bảo doanh nghiệp PTBV. Xuyên suốt quá trình hình thành và phát triển của Tập đoàn, HĐQT, Ban TGD và mỗi thành viên Tập đoàn luôn ý thức việc tuân thủ pháp luật. Trên tinh thần đó, Điều lệ Công ty, Bộ Quy tắc ứng xử, Quy chế của doanh nghiệp được xây dựng và áp dụng trên toàn Tập đoàn và tới mỗi nhân viên - không phân biệt chức vụ, cấp độ, để đảm bảo quá trình triển khai hoạt động kinh doanh và vận hành của Tập đoàn luôn đạt hiệu quả cao nhất, tuân thủ với quy định của pháp luật và đúng định hướng giá trị cốt lõi **Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp** mà doanh nghiệp đang theo đuổi.

## HOẠT ĐỘNG TUÂN THỦ PHÁP LUẬT TẠI NOVALAND

Năm 2018, Novaland tiếp tục hoàn thiện và nâng cao chất lượng đội ngũ phòng ban pháp lý nội bộ có chuyên môn, trình độ cao thông qua việc tuyển dụng mới, triển khai các chương trình đào tạo phù hợp với từng cấp độ nhân viên.

Bộ phận pháp lý của Tập đoàn chịu trách nhiệm ban hành các mẫu hợp đồng, báo cáo rủi ro pháp lý và các tư vấn pháp luật để đảm bảo các bộ phận chuyên môn khác luôn tuân thủ pháp luật khi tiến hành công tác đầu tư các dự án BĐS và các hoạt động đầu tư khác của Tập đoàn; tuân thủ các quy trình, quy chế quản trị nội bộ của Công ty. Hiện thực hóa quyết tâm này, Novaland đã bổ sung thêm hai nhân sự cấp cao của Tập đoàn làm người đại diện theo pháp luật là TGD và Giám đốc pháp lý để đảm bảo chuyên biệt hóa các công tác điều hành của người đại diện pháp luật cũng như đảm bảo việc tuân thủ các quy định của pháp luật.

Ngày 29/06/2018, Tập đoàn Novaland đã công bố bản Điều lệ công ty sửa đổi nhằm triển khai nội dung tại Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2018. Việc sửa đổi, bổ sung văn bản quản trị nội bộ này để đáp ứng và đảm bảo sự phù hợp yêu cầu mới trong hoạt động quản trị công ty đại chúng được Chính phủ quy định tại Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 về hướng dẫn quản trị công ty đối với công ty đại chúng. Bên cạnh đó, bản Điều lệ điều chỉnh này cũng thể hiện tính khả thi của việc áp dụng các quy định về phân công trách nhiệm quản lý trong thực tiễn hoạt động kinh doanh, vận hành hàng ngày của doanh nghiệp.

Hoạt động tuân thủ pháp luật của Công ty còn thể hiện việc Công ty đã chủ động giải đáp những thắc mắc về vấn đề pháp lý liên quan đến các dự án đang triển khai



cho các đối tác kinh doanh, các nhà đầu tư, khách hàng và công chúng. Điều này thể hiện sự minh bạch thông tin và trách nhiệm của Tập đoàn đối với cơ quan ban ngành, đối tác, khách hàng và các nhà đầu tư về quá trình đầu tư của Tập đoàn. Đồng thời, với trách nhiệm của công ty đại chúng, Novaland đã thực hiện đầy đủ thủ tục công bố thông tin một cách công khai, minh bạch theo quy định của pháp luật.

Hệ thống pháp lý, tuân thủ pháp lý được xây dựng và phát triển trong suốt những năm qua là nền tảng vững chắc của Tập đoàn Novaland trong những chặng đường phía trước. Trên cơ sở đó, Tập đoàn Novaland sẽ hạn chế những rủi ro pháp lý hiện hữu và tiềm tàng, tiếp tục kiên định với chiến lược phát triển là một tập đoàn BĐS đẳng cấp quốc tế hàng đầu, vững mạnh, góp phần mang lại cuộc sống hạnh phúc, thịnh vượng cho cộng đồng.

## THÔNG TIN CỔ PHIẾU



### DIỄN BIẾN CHÍNH GIÁ CỔ PHIẾU NVL TRONG NĂM 2018

Năm 2018 là một năm nhiều biến động với thị trường chứng khoán Việt Nam nói chung và cổ phiếu NVL nói riêng. Tuy vậy, hiệu quả đầu tư đối của cổ phiếu NVL tương đối tốt so với chỉ số VN-Index, ghi nhận mức tăng trưởng 29% so với giá đóng cửa điều chỉnh của phiên giao dịch cuối cùng của năm 2017, trong khi VN-Index ghi nhận mức giảm gần 9.3%. Tỷ lệ cổ phiếu tự do giao dịch đạt 32,4% với khối lượng giao dịch trung bình của năm 2018 là 1,68 triệu cổ phần/phiên giao dịch, tương ứng với giá trị giao dịch trung bình là 101 tỷ VND/phiên.

Về giá trị vốn hóa, tại ngày 28/12/2018 NVL hiện xếp thứ 16 trên sàn HSX khi đạt xấp xỉ 60.000 tỷ đồng và là Công ty BĐS có quy mô vốn hóa đứng thứ 2, lớn hơn gấp 4,4 lần công ty xếp hạng tiếp theo.

Giá cổ phiếu tại ngày 28/12/2018 (đồng/cổ phần)	64.200
Giá cao nhất 52 tuần (đồng/cổ phần)	78.800
Giá thấp nhất 52 tuần (đồng/cổ phần)	48.397
Giá bình quân 52 tuần (đồng/ cổ phần)	62.240
Khối lượng giao dịch trung bình 52 tuần (triệu cổ phần)	1,68
Tổng số lượng cổ phần đang lưu hành (triệu cổ phần)	930,4
Tổng số lượng cổ phần lưu hành tự do (triệu cổ phần)	301,1
Giá trị vốn hóa thị trường tại ngày 28/12/2018 (tỷ VND)	59.735
EPS (VND)	3.533
P/E (lần)	18,2
P/B	3,08



Nguồn: Bloomberg

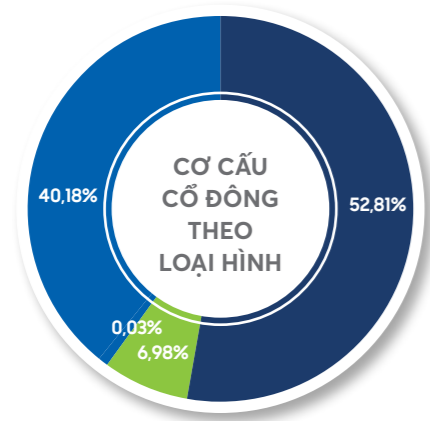
### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẬP ĐOÀN NOVALAND

(Căn cứ theo Danh sách chốt cổ đông gần nhất tại ngày 26/03/2019 cho ĐHCĐ năm 2019. Danh sách cổ đông được chốt ngày 26/03/2019 sau khi số lượng cổ phiếu thường theo chương trình ESOP 2018 phát hành vào cuối năm 2018 được lưu ký ở Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.)

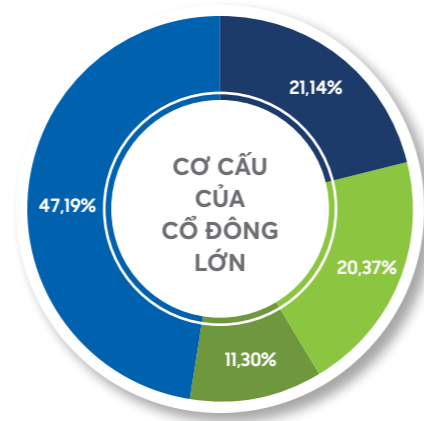
STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	<b>Cổ đông Nhà nước</b>	-	<b>0,00</b>	-	-	-
	<b>Cổ đông sáng lập/cổ đông FDI</b>	-	<b>0,00</b>	-	-	-
2	<i>Trong nước</i>	-	0,00	-	-	-
	<i>Nước ngoài</i>	-	0,00	-	-	-
3	<b>Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)</b>	<b>495.013.619</b>	<b>52,81</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
	<i>Trong nước</i>	495.013.619	52,81	3	2	1
	<i>Nước ngoài</i>	-	0,00	-	-	-
4	<b>Công đoàn Công ty</b>	<b>313.375</b>	<b>0,03</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	-
	<i>Trong nước</i>	313.375	0,03	1	1	-
	<i>Nước ngoài</i>	-	0,00	-	-	-
5	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	-	<b>0,00</b>	-	-	-
	<b>Cổ đông khác</b>	<b>441.949.680</b>	<b>47,16</b>	<b>3.331</b>	<b>100</b>	<b>3.231</b>
6	<i>Trong nước</i>	376.512.071	40,18	3.131	39	3.092
	<i>Nước ngoài</i>	65.437.609	6,98	200	61	139
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>937.276.674</b>	<b>100</b>	<b>3.335</b>	<b>103</b>	<b>3.232</b>
	<i>Trong đó: Trong nước</i>	871.839.065	93,02	3.135	42	3.093
	<i>Nước ngoài</i>	65.437.609	6,98	200	61	139

Nguồn: Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD)

THÔNG TIN CỔ PHIẾU



● Cổ đông lớn trong nước ● Công đoàn Công ty  
● Cổ đông nước ngoài ● Cổ đông khác



● CTCP NovaGroup ● CTCP Diamond Properties  
● Bùi Thành Nhơn ● Khác

Sở hữu của cổ đông lớn trong giai đoạn 25/01/2018 - 26/03/2019

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Tại ngày 26/03/2019		Tại ngày 25/01/2018		Tình trạng
			Số cổ phần	Tỷ trọng (%)	Số cổ phần	Tỷ trọng (%)	
1	CTCP Novagroup	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. 7, Q.3, TP.HCM, Việt Nam	198.186.040	21,14	151.287.055	23,29	Cổ đông lớn
2	Ông Bùi Thành Nhơn	313B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. 7, Q.3, TP.HCM, Việt Nam	190.887.507	20,37	145.715.656	22,43	Cổ đông lớn
3	CTCP Diamond Properties	36-38 Nguyễn Văn Trỗi, P. 15, Q. Phú Nhuận, TP.HCM, Việt Nam	105.940.072	11,30	80.870.286	12,45	Cổ đông lớn
Tổng cộng			495.013.619	52,81	377.872.997	58,17	

Nguồn: Tập đoàn Novaland

Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu NVL giai đoạn 25/01/2018 - 26/03/2019

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phiếu sở hữu tại ngày 25/01/2018		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ 26/03/2019		Lý do tăng giảm	Số lượng cổ phần bị hạn chế
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)		
<b>I HĐQT - Ban TGD</b>								
1	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	145.715.656	22,43	190.887.507	20,37	Nhận cổ phiếu thưởng vào tháng 3/2018	
2	Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT/TGD	67.834	0,01	36.188.670	3,86	Nhận cổ phiếu thưởng vào tháng 3/2018 Mua cổ phiếu thưởng Mua cổ phần ESOP	2.000.000
3	Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT/Phó TGD	51.310	0,008	1.767.216	0,19	Nhận cổ phiếu thưởng vào tháng 3/2018 Mua cổ phần ESOP	1.700.000
4	Bà Nguyễn Thanh Bích Thủy	Thành viên độc lập HĐQT	-	0,00	-	0,00		
5	Ông David Proctor	Thành viên độc lập HĐQT	-	0,00	-	0,00		

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phiếu sở hữu tại ngày 25/01/2018		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ 26/03/2019		Lý do tăng giảm	Số lượng cổ phần bị hạn chế
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)		
<b>II Tiểu ban Kiểm toán nội bộ</b>								
1	Bà Nguyễn Thanh Bích Thủy	Trưởng ban	-	0,00	-	0,00		
2	Ông David Proctor	Thành viên	-	0,00	-	0,00		
3	Bà Võ Thị Thu Vân	Thành viên	25.000	0,004	32.750	0,003	Nhận cổ phiếu thưởng vào tháng 03/2018	
4	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Thành viên	9.290	0,001	12.169	0,001		
<b>III Khối Tài chính Kế toán</b>								
1	Ông Phan Lê Hòa	Giám đốc Tài chính	8.600	0,001	-	0,00		
2	Bà Trần Thị Thanh Vân	Kế toán trưởng	13.870	0,002	1.019.529	0,11	Nhận cổ phiếu thưởng vào tháng 03/2018 Mua cổ phần ESOP	1.000.000
<b>IV Người đại diện theo pháp luật</b>								
1	Bà Lương Thị Thu Hương	Đại diện theo pháp luật - Giám đốc Pháp lý Đầu tư	6.930	0,001	783.060	0,08	Nhận cổ phiếu thưởng vào tháng 03/2018 Mua cổ phần ESOP - Mua thêm cổ phiếu. (Sở hữu cổ phiếu từ đầu năm 2018 tuy nhiên chính thức trở thành người nội bộ từ 28/02/2018)	770.000
<b>V Cổ đông lớn là người có liên quan đến người nội bộ</b>								
1	CTCP Novagroup	Tổ chức có liên quan với Chủ tịch HĐQT	151.287.055	23,29	198.186.040	21,14	Nhận cổ phiếu thưởng vào tháng 03/2018	
2	CTCP Diamond Properties	Tổ chức có liên quan với Chủ tịch HĐQT	80.870.286	12,45	105.940.072	11,30		
<b>VI Cổ đông là người có liên quan đến người nội bộ</b>								
1	Ông Bùi Cao Nhật Quân	Con ruột của Chủ tịch HĐQT	31.335.524	4,82	41.049.536	4,38		
2	Ông Bùi Phan Phú Lộc	Em ruột của Chủ tịch HĐQT	33.785	0,01	44.258	0,005	Nhận cổ phiếu thưởng vào tháng 03/2018	
3	Ông Bùi Đạt Chương	Em ruột Chủ tịch HĐQT	9.180	0,001	12.025	0,001		
<b>VII Công đoàn Công ty</b>								
1	Công đoàn Cơ sở Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư địa ốc No Va	Tổ chức Công đoàn	-	0,00	313.375	0,03	Nhận chuyển nhượng quyền sở hữu ESOP từ nhân viên nghỉ việc	

Nguồn: Tập đoàn Novaland

QUÁ TRÌNH TĂNG VDL CỦA TẬP ĐOÀN

Trong năm 2018, Tập đoàn Novaland đã thực hiện 05 lần phát hành để tăng VDL, nâng VDL của Tập đoàn tính đến thời điểm 31/12/2018 từ 6.497 tỷ VND lên 9.373 tỷ VND, tăng 44% so với cùng kỳ.

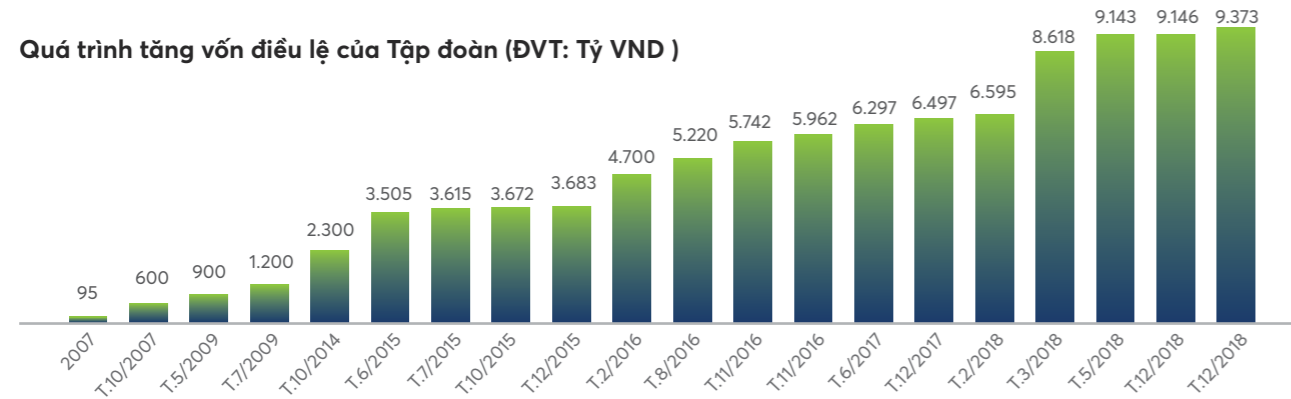
5 lần tăng VDL của Tập đoàn

Nội dung	Số lượng phát hành	Ghi chú
Phát hành cổ phiếu phổ thông cho CBNV theo chương trình lựa chọn cho người lao động đợt 2	9.809.962	Đợt 1 đã thực hiện phát hành 20.000.000 cổ phiếu phổ thông cho nhân viên vào cuối tháng 12/2017
Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu	202.317.178	Tỷ lệ 100:31
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần theo phương án chào bán riêng lẻ	52.500.000	
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi cho Trái phiếu quốc tế	320.746	
Phát hành cổ phiếu phổ thông cho CBNV theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2018	22.670.000	

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

VỐN ĐIỀU LỆ CỦA TẬP ĐOÀN NĂM 2018 **9.373** TỶ VND  
TĂNG 44% SO VỚI CÙNG KỲ

Quá trình tăng vốn điều lệ của Tập đoàn (ĐVT: Tỷ VND)



Nguồn: Tập đoàn Novaland

Lịch sử chia cổ tức cho cổ đông (ĐVT: Tỷ VND)

Nội dung	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Tổng cộng
Cổ tức trả cho CPUD	0,0	53,5	24,8	20,5	98,8
Phát hành cổ phiếu thưởng (quy đổi theo mệnh giá)	230,0	520,0	0,0	2.023,2	2.773,2

Nguồn: Tập đoàn Novaland

BDS là một ngành kinh doanh đòi hỏi nguồn vốn lớn nhằm đáp ứng nhu cầu tăng trưởng của Công ty, do đó chiến lược của Novaland là ưu tiên sử dụng lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh cho mục đích tái đầu tư vào hoạt động phát triển các dự án mới và tích lũy quỹ đất cho chiến lược phát triển dài hạn. Tùy vào tình hình kinh doanh ở từng thời kỳ, ngoài việc chi trả

cổ tức cho cổ đông sở hữu CPUD cổ tức chuyển đổi, Công ty có thể phát hành cổ phiếu thưởng hoặc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu.

Trong năm 2018, Novaland đã phát hành cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần với tổng trị giá hơn 2.023,2 tỷ đồng.

**Cam kết sẽ thực hiện: Cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi**

Tính đến 31/12/2018, Tập đoàn Novaland hiện đang có 6.830.000 cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi chưa được chuyển đổi thành CPPT. Phương án chuyển đổi cổ phần ưu đãi thành CPPT đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHCĐ số 120/2016-NQ-NVLG ngày 21/07/2016 với một số nội dung sau:

Hình thức chuyển đổi	Cổ phần ưu đãi được chuyển đổi thành CPPT theo yêu cầu của Người sở hữu CPUD theo tỷ lệ 1 cổ phiếu ưu đãi sẽ được nhận 03 cổ phiếu phổ thông
Nguồn vốn thực hiện phát hành	Nguồn thặng dư vốn cổ phần
Đối tượng phát hành	Người sở hữu CPUD tại thời điểm chuyển đổi
Thời gian thực hiện	Thời gian chuyển đổi dự kiến Quý 1 - Quý 2 năm 2019

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN & QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ



HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ LÀ MỘT LĨNH VỰC GẮN LIỀN VỚI CÁC DOANH NGHIỆP ĐẠI CHÚNG ĐẶC BIỆT LÀ CÁC DOANH NGHIỆP NIÊM YẾT. TRONG NHỮNG NĂM GẦN ĐÂY, CÔNG TÁC QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ ĐƯỢC CÁC DOANH NGHIỆP VIỆT NAM RẤT QUAN TÂM CHÚ TRỌNG BỞI VAI TRÒ THEN CHỐT TRONG VIỆC GIÚP DOANH NGHIỆP THU HÚT NGUỒN VỐN HỖ TRỢ CHO CÁC KẾ HOẠCH KINH DOANH. NĂM 2018 CÓ THỂ XEM LÀ MỘT NĂM GHI DẤU ĐẦY ẤN TƯỢNG VỚI BƯỚC CHUYỂN MÌNH NĂNG ĐỘNG CỦA BỘ PHẬN QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ VÀ NHỮNG THÀNH CÔNG NỔI BẬT TRONG HOẠT ĐỘNG HUY ĐỘNG VỐN QUỐC TẾ CỦA BỘ PHẬN THỊ TRƯỜNG VỐN THUỘC TẬP ĐOÀN NOVALAND.

**HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN & QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ**



Sự kiện Gặp gỡ Nhà Đầu tư tháng 08/2018

**HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ**

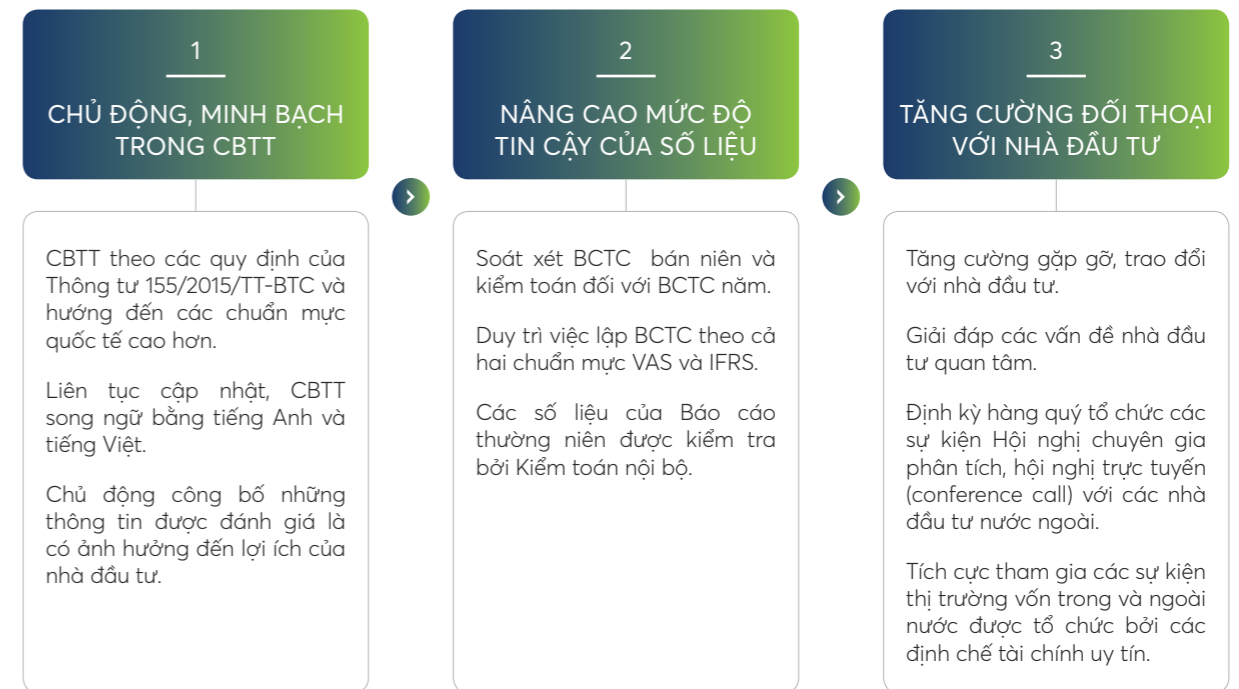
**ĐẢM BẢO TÍNH MINH BẠCH ĐẦY ĐỦ, BÌNH ĐẲNG VÀ QUYỀN LỢI CỦA CỔ ĐÔNG**

Hoạt động Quan hệ nhà đầu tư của Tập đoàn Novaland dựa trên nguyên tắc Trung thực - Kịp thời - Minh bạch, nhất quán với Giá trị cốt lõi của Công ty là Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp. Mọi chính sách và hoạt động triển khai liên quan đến cổ đông của Novaland không chỉ dừng lại ở việc tuân thủ các quy định của luật pháp Việt Nam mà luôn hướng đến việc nâng cao để đáp ứng các chuẩn mực quốc tế cao hơn như Quy tắc QTCT của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế OECD và Thê điểm QTCT khu vực ASEAN.

Luôn đánh giá cao tầm quan trọng của việc bảo vệ quyền lợi và bình đẳng giữa các cổ đông, Tập đoàn cam kết mọi cổ đông Novaland đều được cung cấp thông tin như nhau và được thực hiện mọi quyền cổ đông của mình bao gồm quyền biểu quyết, quyền đề cử thành viên HĐQT, quyền thông qua BCTC hàng năm và kế hoạch kinh doanh năm kế tiếp, quyền tiếp cận thông tin của Tập đoàn Novaland... Để thực hiện được điều đó, Tập đoàn Novaland đã liên tục cập nhật, chuẩn hóa các quy trình về trình tự, thủ tục về việc CBTT, triệu tập cuộc họp, biểu quyết, lấy ý kiến cổ đông bằng

văn bản, đồng thời bố trí các địa điểm họp ở khu vực trung tâm Thành phố, thuận tiện đi lại nhằm tạo điều kiện cho cổ đông tham dự đầy đủ các buổi họp ĐHĐCĐ để thực hiện các quyền cổ đông của mình. Ngoài ra, trong năm 2018 Tập đoàn cũng đã xin ý kiến ĐHĐCĐ để sửa đổi Quy chế quản trị của công ty, cho phép cổ đông bỏ phiếu từ xa thông qua hình thức bỏ phiếu điện tử trong các trường hợp sau: (i) ĐHĐCĐ thường niên, (ii) ĐHĐCĐ bất thường và (iii) Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, nhằm đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông.

**CÁC HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ ĐÃ TRIỂN KHAI NHẪM NÂNG CAO TÍNH MINH BẠCH VÀ MỨC ĐỘ TIN CẬY CỦA THÔNG TIN**



**NHÀ ĐẦU TƯ DỄ DÀNG TIẾP CẬN THÔNG TIN QUA CÁC KÊNH CUNG CẤP THÔNG TIN ĐA DẠNG VÀ SONG NGỮ**



Nguồn: Tập đoàn Novaland

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN & QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Bảng thông tin công bố trên website Công ty:

STT	Loại thông tin	Nội dung công bố	Chi tiết thực hiện	Tiếng Anh
1	Thông tin về Tập đoàn Novaland	<b>Điều lệ</b> QHĐT - Thông tin về Tập đoàn Novaland - Điều lệ	Điều lệ mới nhất ngày 28/06/2018	Có
		<b>Thông tin Công ty</b> QHĐT - Thông tin về Tập đoàn Novaland - Thông tin công ty	Cập nhật thông tin KQKD của Công ty, giới thiệu về Công ty, hoạt động huy động vốn nổi bật, các giải thưởng	Có
2	Quản trị doanh nghiệp	<b>Quy chế QTCT</b> QHĐT - QTĐN	Quy chế mới nhất ngày 26/4/2018	Có
		<b>Cơ cấu cổ đông</b> QHĐT - CBTT - Cơ cấu cổ đông	Tháng 12/2016, 05/2017, 01/2018, 07/2018	Có
3	CBTT Theo yêu cầu của Thông tư 155 và những văn bản pháp luật liên quan khác. Ngoài ra, Công ty đang thực hiện theo lộ trình việc CBTT theo chuẩn Thẻ điểm QTCT khu vực ASEAN để đảm bảo nhu cầu thông tin chính xác, minh bạch và kịp thời cho cổ đông và NĐT	<b>BCTC</b> QHĐT - CBTT - BCTC	BCTC Quý chưa kiểm toán, bán niên soát xét, bán niên kiểm toán, báo cáo năm kiểm toán, giải trình tăng giảm trên 10% LNST	Có
		<b>Thông báo</b> QHĐT - CBTT - Thông báo	CBTT định kỳ, bất thường, theo yêu cầu, cổ đông lớn, người nội bộ và người có liên quan	Có
		<b>Bản cáo bạch</b> QHĐT - CBTT - Bản cáo bạch	Bản cáo bạch niêm yết cổ phiếu lần đầu	Không
		<b>BCTN</b> QHĐT - CBTT - BCTN	BCTN 2016, 2017	Có
		<b>Trái phiếu niêm yết</b> QHĐT - CBTT - Trái phiếu niêm yết	Thông tin liên quan đến các gói trái phiếu niêm yết tại HSX	Có (Quyết định, Nghị quyết HĐQT do Công ty công bố)
4	ĐHĐCĐ Các tài liệu liên quan đến ĐHĐCĐ đều được CBTT song ngữ để không ảnh hưởng đến việc ra quyết định của các cổ đông nước ngoài.	<b>ĐHĐCĐ 2018</b> QHĐT - ĐHĐCĐ - 2018	Các thông tin, tài liệu liên quan đến ĐHĐCĐ thường niên năm 2018, Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	Có
		<b>ĐHĐCĐ 2017</b> QHĐT - ĐHĐCĐ - 2017	Các thông tin, tài liệu liên quan đến ĐHĐCĐ thường niên năm 2017, Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	Có
		<b>ĐHĐCĐ 2016</b> QHĐT - ĐHĐCĐ - 2016	Nghị quyết niêm yết tại HSX	Có
5	Hoạt động nhà đầu tư	<b>Chính sách QHĐT</b> QHĐT - Hoạt động nhà đầu tư - Chính sách QHĐT	Các quy định về phát ngôn với Cơ quan Nhà nước, cổ đông, nhà đầu tư	Có
		<b>Giá cổ phiếu và thông tin thị trường</b> QHĐT - Hoạt động nhà đầu tư - Giá cổ phiếu và thông tin thị trường	Thông tin cổ phiếu theo từng ngày giao dịch	Có
		<b>Phân tích Công ty</b> QHĐT - Hoạt động nhà đầu tư - Phân tích Công ty	Diễn giải, phân tích hoạt động kinh doanh và tài chính từng Quý	Có
		<b>Lịch tài chính</b> QHĐT - Hoạt động nhà đầu tư - Lịch tài chính	Tổng hợp các sự kiện tài chính nổi bật đã thực hiện trong năm và kế hoạch	Có
		<b>Liên hệ</b> QHĐT - Hoạt động nhà đầu tư - Liên hệ	Thông tin liên hệ cho cổ đông và nhà đầu tư	Có

TÍCH CỰC ĐẨY MẠNH CÁC HOẠT ĐỘNG HUY ĐỘNG VỐN TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC

Năm 2018 được xem là một năm thành công với những hoạt động huy động vốn nổi bật trong nước và thị trường quốc tế.

Năm 2018, Tập đoàn đã huy động thành công 570 triệu USD từ thị trường vốn quốc tế, bao gồm:

- 50 triệu USD còn lại của khoản vay 125 triệu USD do Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore thu xếp;
- 70 triệu USD của khoản vay lên đến 150 triệu USD do Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore thu xếp;
- 60 triệu USD của khoản vay lên đến 90 triệu USD do Standard Chartered thu xếp;
- 240 triệu USD thông qua việc phát hành Trái phiếu Chuyển đổi; và
- 150 triệu USD giá trị CPPT theo hình thức phát hành riêng lẻ.

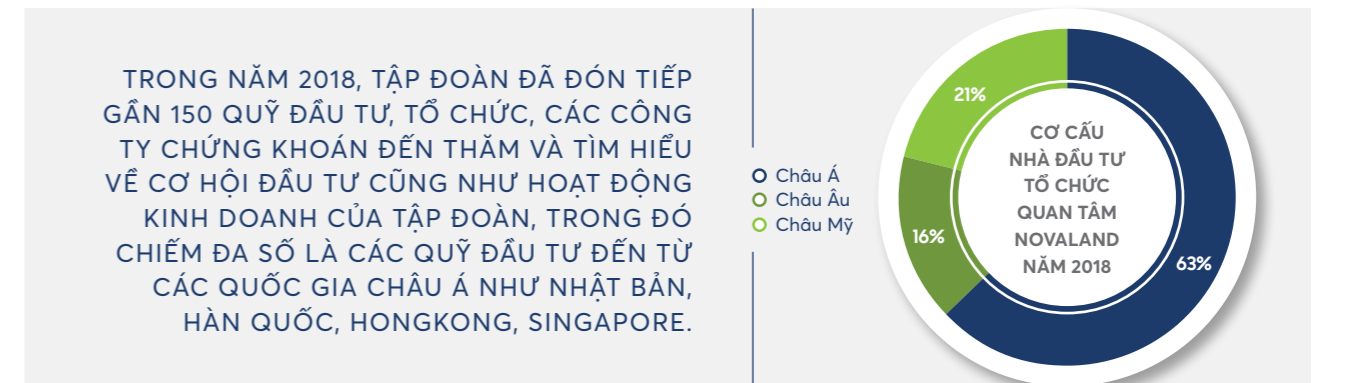
Trái phiếu Chuyển đổi của Tập đoàn có kỳ hạn 05 năm, được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Singapore (SGX), giúp khởi động lại hoạt động phát hành chứng khoán "equity-linked" trên thị trường Việt Nam vốn đã trầm lắng trong vòng 06 năm trở lại đây. Trái phiếu Chuyển đổi này được phát hành qua hai đợt

TẬP ĐOÀN ĐÃ HUY ĐỘNG THÀNH CÔNG 240 TRIỆU USD TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI VÀ NIÊM YẾT TRÊN SÀN GDCK SINGAPORE (SGX)

chào bán, đợt 1 vào tháng 04 và đợt 2 vào tháng 12 năm 2018 cho các nhà đầu tư quốc tế.

Đặc biệt, ở đợt phát hành lần đầu, Tập đoàn đã thực hiện giao dịch song song để chào bán cùng lúc 160 triệu USD từ Trái phiếu Chuyển đổi theo format Regulation S và 150 triệu USD CPPT theo format 144A của đạo luật chứng khoán Mỹ cho các nhà đầu tư nước ngoài. Đây cũng là cấu trúc giao dịch song song lần đầu tiên được thực hiện tại Việt Nam. Với thành công này, Tập đoàn đã vinh dự được bình chọn là "Best Vietnam equity-linked deal" trong khuôn khổ giải thưởng "The Asset Triple A Country Awards 2018" do Tạp chí The Asset, một trong những ấn phẩm uy tín hàng đầu về tài chính tại thị trường châu Á trao tặng. Đợt phát hành Trái phiếu Chuyển đổi thứ 2 vào tháng 12 năm 2018 đã thành công thu hút thêm 80 triệu USD, với các điều kiện điều khoản được giữ nguyên như trong đợt 1. Tập đoàn đã và sẽ sử dụng số tiền thực tế thu được để tăng quỹ đất tại các vị trí đắc địa, đẩy mạnh phát triển các dự án, cũng như tăng cường nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh.

Với những hoạt động sôi nổi và thành tích nổi bật trong hoạt động thị trường vốn và quan hệ nhà đầu tư, Novaland liên tục nằm trong top các cổ phiếu chiếm tỷ trọng lớn trong các danh mục đầu tư ETF.















TRONG NĂM 2018, TẬP ĐOÀN ĐÃ ĐÓN TIẾP GẦN 150 QUỸ ĐẦU TƯ, TỔ CHỨC, CÁC CÔNG TY CHỨNG KHOÁN ĐẾN THĂM VÀ TÌM HIỂU VỀ CƠ HỘI ĐẦU TƯ CÙNG NHƯ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA TẬP ĐOÀN, TRONG ĐÓ CHIẾM ĐA SỐ LÀ CÁC QUỸ ĐẦU TƯ ĐẾN TỪ CÁC QUỐC GIA CHÂU Á NHƯ NHẬT BẢN, HÀN QUỐC, HONGKONG, SINGAPORE.

Nguồn: Tập đoàn Novaland



HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN & QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

MỘT SỐ SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM 2018

	<p><b>HỘI NGHỊ NHÀ ĐẦU TƯ/ CHUYÊN GIA PHÂN TÍCH</b> Novaland tổ chức Quý 1/2018</p>	<p>Tập đoàn Novaland đã tổ chức các buổi Hội nghị chuyên gia phân tích và các Hội nghị trực tuyến (Conference Call) để trình bày kết quả kinh doanh, chiến lược, triển vọng ngành BĐS, đồng thời trao đổi chuyên sâu với các nhà đầu tư/chuyên gia phân tích trong và ngoài nước.</p>		<p><b>THAM DỰ SỰ KIỆN HSBC GLOBAL EMERGING MARKET INVESTOR FORUM</b> HSBC tổ chức Quý 2/2018 (New York) - Quý 3/2018 (London)</p>	<p>Sự kiện HSBC Global Emerging Market Investor Forum tại New York với sự tham dự của 70 doanh nghiệp hàng đầu đến từ các khu vực Châu Á, Trung Đông Âu, Trung Đông, Châu Phi và Mỹ Latin.</p>
	<p><b>THAM DỰ SỰ KIỆN VIỆT NAM ACCESS DAY</b> VCSC tổ chức Quý 1/2018</p>	<p>Hội nghị đầu tư quốc tế Vietnam Access Day 2018 do CTCP Chứng khoán Bản Việt (VCSC) tổ chức đã thu hút hơn 280 quỹ đầu tư đến từ 24 quốc gia, vùng lãnh thổ, trong đó khoảng 80% các quỹ đã đầu tư vào thị trường Việt Nam, 20% quỹ đầu tư còn lại lần đầu tiên đến Việt Nam.</p>		<p><b>THAM DỰ SỰ KIỆN HOSE - DAIWA VIETNAM CORPORATE DAY 2018 (TOKYO)</b> HOSE - Daiwa (Nhật Bản) tổ chức Quý 3/2018</p>	<p>Tổ chức tại Nhật Bản với sự tham gia của đại diện Lãnh đạo HOSE, Bộ Tài chính và các nhà đầu tư tại thị trường Nhật Bản.</p>
	<p><b>ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN 2018</b> Novaland tổ chức Quý 2/2018</p>	<p>ĐHĐCĐ thường niên 2018 của Novaland được tổ chức vào ngày 26/04/2018 tại Khách sạn Equatorial - 242 Trần Bình Trọng, P.4, Q.5, TP.HCM.</p>		<p><b>THAM DỰ DIỄN ĐÀN KINH DOANH 2018 DO FORBES TỔ CHỨC</b> Forbes tổ chức Quý 3/2018</p>	<p>Diễn đàn kinh doanh 2018 do Forbes Việt Nam tổ chức, thu hút gần 400 khách mời là lãnh đạo các doanh nghiệp, nhà hoạch định chính sách, chuyên gia tư vấn hàng đầu.</p>
	<p><b>THAM DỰ SỰ KIỆN GATEWAY PARTNERS INVESTOR FORUM (SINGAPORE)</b> Gateway Partners tổ chức Quý 1/2018</p>	<p>Sự kiện Gateway Partners Investor Forum được tổ chức vào tháng 04 tại Singapore đã thu hút sự tham gia của các doanh nghiệp đầu ngành, chuyên viên, nhà đầu tư đến từ châu Phi, Trung Đông và châu Á.</p>		<p><b>THAM DỰ DIỄN ĐÀN M&amp;A VIỆT NAM</b> Báo Đầu tư (VIR) và AVM Việt Nam tổ chức Quý 3/2018</p>	<p>Diễn đàn M&amp;A Việt Nam là một sự kiện thường niên dành cho cộng đồng doanh nghiệp, các nhà đầu tư Việt Nam và quốc tế. Do Báo Đầu tư và AVM Vietnam phối hợp tổ chức, dưới sự bảo trợ của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.</p>
	<p><b>THAM DỰ SỰ KIỆN CITI-SSI C-SUITE INVESTOR FORUM 2018</b> SSI tổ chức Quý 2/2018</p>	<p>Sự kiện Citi-SSI C-Suite Investor Forum 2018 do CTCP Chứng khoán Sài Gòn (SSI) tổ chức với sự tham dự của hàng trăm nhà đầu tư quốc tế quy tụ tại TP.HCM để cùng trao đổi với 16 doanh nghiệp hàng đầu của Việt Nam.</p>		<p><b>THAM DỰ SỰ KIỆN EMERGING &amp; FRONTIER MARKETS INVESTOR CONFERENCE (NEW YORK)</b> Auerbach Grayson và HSC tổ chức Quý 4/2018</p>	<p>Sự kiện Emerging &amp; Frontier Markets Investor Conference do Công ty chứng khoán toàn cầu Auerbach Grayson phối hợp cùng CTCP Chứng khoán Hồ Chí Minh (HSC) tổ chức tại New York với sự tham gia của 50 Tập đoàn/Doanh nghiệp đến từ các khu vực như châu Á, châu Âu, Mỹ Latin, châu Phi và Trung Đông và 150 quỹ đầu tư lớn ở Mỹ.</p>
	<p><b>THAM DỰ SỰ KIỆN DEUTSCHE BANK ACCESS ASIA CONFERENCE 2018 (SINGAPORE)</b> Deutsche Bank tổ chức Quý 2/2018</p>	<p>Deutsche Bank Access Asia Conference là một trong những sự kiện hàng đầu ở châu Á được tổ chức bởi Deutsche Bank với hơn 250 công ty niêm yết và tư nhân hàng đầu tại khu vực châu Á.</p>		<p><b>THAM DỰ SỰ KIỆN EMERGING &amp; FRONTIER MARKETS INVESTOR CONFERENCE (NEW YORK)</b> Auerbach Grayson và HSC tổ chức Quý 4/2018</p>	<p>Sự kiện Emerging &amp; Frontier Markets Investor Conference do Công ty chứng khoán toàn cầu Auerbach Grayson phối hợp cùng CTCP Chứng khoán Hồ Chí Minh (HSC) tổ chức tại New York với sự tham gia của 50 Tập đoàn/Doanh nghiệp đến từ các khu vực như châu Á, châu Âu, Mỹ Latin, châu Phi và Trung Đông và 150 quỹ đầu tư lớn ở Mỹ.</p>

Trải nghiệm

Đẳng cấp

**3** HOẠT ĐỘNG  
KINH DOANH NĂM 2018



THƯƠNG HIỆU  
**NOVALAND**

VỚI BIỂU TƯỢNG LÀ KHỐI RUBIK MÀU XANH LÁ LIÊN TỤC ĐƯỢC THẮP SÁNG TẠI CÁC KHU VỰC TRỌNG ĐIỂM CỦA TP.HCM NHƯ THÔNG ĐIỆP MONG MUỐN GÓP PHẦN NHỎ BÉ CỦA MÌNH, CÙNG VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC XÂY DỰNG CUỘC SỐNG HẠNH PHÚC, VĂN MINH, HIỆN ĐẠI, VÌ SỰ PHÁT TRIỂN CỦA ĐẤT NƯỚC.

Ông **Bùi Xuân Huy**  
Tổng Giám đốc Tập đoàn Novaland

## THÔNG ĐIỆP TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính gửi Quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý Nhà đầu tư,

Tập trung vào trọng tâm năm 2018  
**KHÁCH HÀNG LÀ SỐ 1**

Đội ngũ Cán bộ Nhân viên Novaland đã phát triển hoàn thiện và bàn giao thêm 10 công trình với khoảng hơn 6.000 sản phẩm thực tế đúng chất lượng cam kết với khách hàng. Lũy tiến, Novaland tự hào góp vào quỹ nhà ở của TP.HCM hơn 27.000 ngôi nhà, đem đến môi trường sống văn minh, hiện đại cho hàng vạn cư dân.

Ở mảng BĐS để ở, tuy đối mặt với không ít khó khăn và thách thức từ thị trường, trong năm 2018, Novaland tiếp tục giới thiệu thêm 02 dự án BĐS nhà ở: Victoria Village tọa lạc tại mặt tiền đường Đồng Văn Cống, Trung tâm hành chính Q.2 và Tổ hợp căn hộ hạng sang The Grand Manhattan tọa lạc tại 02 mặt tiền Cô Giang - Cô Bắc thuộc trung tâm Q.1.

Đồng thời, năm 2018 cũng đánh dấu cột mốc rất đáng chú ý - một loạt hoạt động triển khai Giai đoạn 2 của chiến lược kinh doanh - mở rộng phát triển BĐS du lịch nghỉ dưỡng tại các thành phố có tiềm năng du lịch lớn. Tiêu biểu như:

- Tháng 06/2018, chính thức khai trương và đưa vào vận hành khu nghỉ dưỡng cao cấp Azerai Cần Thơ. Dự án là sự kết hợp giữa tâm huyết của Tập đoàn Novaland và huyền thoại Adrian Zecha - nhà sáng lập thương hiệu Azerai, Azula danh tiếng thế giới.
- Tháng 12/2018, tại Diễn đàn Cấp cao Du lịch Việt Nam 2018, dưới sự chứng kiến của đại diện lãnh đạo Chính phủ, Novaland đã ký kết hợp tác với huyền thoại golf Greg Norman - Đại sứ thương hiệu mới của Việt Nam nhằm chuẩn bị phát triển 04 sân golf đẳng cấp quốc tế, và ký kết với Nhà vận hành quốc tế Minor Hotels Group để quản lý vận hành 07 khu khách sạn - nghỉ dưỡng với quy mô khoảng 3.500 phòng.

Đặc biệt, trong lần đầu giới thiệu sản phẩm BĐS du lịch nghỉ dưỡng để đầu tư NovaHills Mũi Né vào tháng 11/2018 - chúng tôi đã nhận được sự ủng hộ lớn từ thị trường, đặc biệt là nhóm các khách hàng thân thiết. Nguồn "Đại sứ chân thực" (cách chúng tôi trân quý danh gọi khách hàng của mình) lên đến hơn 250.000 người rõ ràng là một bộ phận vững chắc cho các kế hoạch giai đoạn tới của Novaland.

Về hoạt động đầu tư có trách nhiệm, năm 2018, Tập đoàn Novaland hợp tác cùng Tập đoàn tư vấn The Boston Consulting Group (BCG), Ngân hàng Quân đội và UBND TP. Cần Thơ cũng như làm việc với đại diện các tỉnh ĐBSCL để đề ra chiến lược "Phát triển du lịch ĐBSCL thích ứng biến đổi khí hậu" với sự chứng kiến và khích lệ của Thủ tướng Chính phủ. Dự án có mục tiêu hoạch định và triển khai chiến lược kết nối và phát triển du lịch cho 13 tỉnh, thành khu vực ĐBSCL, trong đó TP. Cần Thơ đóng vai trò trung tâm.

Song song đó, các công tác phát triển nguồn nhân lực tiếp tục được chú trọng, sẵn sàng cho giai đoạn phát triển tiếp theo. Bên cạnh công tác sàng lọc và thu hút nhân tài, Novaland tập trung nâng cao chất lượng chuyên môn, tổ chức nhiều khóa học đa dạng với hàng chục ngàn giờ đào tạo.

### Thưa Quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý Nhà đầu tư,

Du lịch đang là ngành tăng trưởng rất tốt trong nhiều năm, đóng góp 7,5% GDP và đóng góp gián tiếp 22,5% GDP. Trong tầm nhìn đến 2030, Chính phủ cũng xác định du lịch là ngành kinh tế mũi nhọn, đóng góp trên 13% GDP. Việt Nam được đánh giá là quốc gia giàu tài nguyên thiên nhiên, văn hóa đặc sắc, chi phí hợp lý kéo theo nhu cầu về khách sạn và nghỉ dưỡng tăng nhanh. Thời gian qua, chúng tôi đã nhận được sự ủng hộ của lãnh đạo Chính phủ, các ban ngành địa phương trong đồng hành phát triển du lịch thành ngành kinh tế mũi nhọn, phát triển hạ tầng hỗ trợ du lịch tại nhiều địa phương mà Tập đoàn đến đầu tư... Đây sẽ là động lực lớn để Novaland tự tin triển khai chiến lược giai đoạn 05 năm tới.

Năm 2019, Novaland sẽ tập trung vào 03 dòng sản phẩm chủ lực với chiến lược "Kiềng 3 chân" tạo thành hệ sinh thái sản phẩm có thể hỗ trợ gia tăng giá trị lẫn nhau một cách chặt chẽ bao gồm: Đô thị/nhà ở tại TP.HCM; Đô thị vệ tinh tại các tỉnh lân cận thành phố và Đô thị nghỉ dưỡng tại các địa phương có tiềm năng du lịch như Bình Thuận, Bà Rịa - Vũng Tàu, Cần Thơ, Đà Lạt - Lâm Đồng,...

Cần khẳng định rằng chúng tôi vẫn kiên định và tập trung vào ngành nghề chủ lực là BĐS ở phân khúc trung cao. Với quỹ đất hiện có là khoảng 2.700 ha, BĐS nhà ở chiếm 25%, BĐS du lịch nghỉ dưỡng chiếm 75%, do đó, kế hoạch giai đoạn tới cũng được nắn chỉnh và mở rộng theo nguồn quỹ đất này cũng như nhu cầu của thị trường. Ở mảng BĐS để ở, Novaland tiếp tục tập trung phát triển tại thị trường TP.HCM và các khu vực đô thị vệ tinh. Dự kiến năm 2019, chúng tôi sẽ giới thiệu khoảng 4.400 sản phẩm căn hộ, nhà phố, biệt thự,...; và nỗ lực bàn giao khoảng 6.000 sản phẩm.

Ở mảng BĐS du lịch nghỉ dưỡng, chúng tôi đã và đang ra mắt 03 thương hiệu BĐS du lịch nghỉ dưỡng hợp tác phát triển chính là NovaHills, NovaBeach và NovaWorld, và sẽ giới thiệu thêm khoảng 2.400 sản phẩm BĐS để đầu tư như Nhà phố nghỉ dưỡng, Biệt thự nghỉ dưỡng (second-home), shophouse,...



Phối cảnh dự án Novaland Mũi Né Resort & Villas (Phan Thiết)

Chúng tôi tin tưởng mô hình này sẽ tạo đột phá mới trong giới đầu tư năm 2019 và sẽ hình thành xu hướng đầu tư BĐS du lịch nghỉ dưỡng sinh lợi lâu dài trong những năm tiếp theo.

Cũng trong năm 2019, dự kiến Novaland cũng sẽ giới thiệu thêm mô hình Đô thị sinh thái. Chúng tôi sẽ phát triển Đô thị sinh thái này theo mô hình đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh, và theo đuổi các tiêu chuẩn phát triển bền vững mẫu mực về quy hoạch, thiết kế kiến trúc, môi sinh. Khu đô thị sử dụng tối đa công nghệ sạch và năng lượng xanh trong xây dựng và vận hành, đem lại chất lượng sống cao cho cư dân và thân thiện môi trường.

Chúng tôi đặt ra các chỉ tiêu kinh doanh hết sức rõ ràng cho Giai đoạn 2. Cùng với Giá trị cốt lõi: HIỆU QUẢ - CHÍNH TRỰC - CHUYÊN NGHIỆP, năm 2019, nhằm tăng tính Chuyên nghiệp và Hiệu quả, Ban TGD đưa ra Thông điệp năm: "Kỷ luật - Đồng đội - Thần tốc". Chúng tôi tin tưởng 2019 sẽ là năm tiếp tục phát triển của Tập đoàn.

**Kính gửi Quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý Nhà đầu tư,**

Trước tiềm năng cũng như thử thách từ thị trường BĐS và ngành Du lịch, chúng tôi đang nỗ lực định hình xu hướng mới, nhu cầu mới trong đầu tư BĐS và nâng cao giá trị đầu tư cho khách hàng của mình.

Như một quá trình logic, sau khi đã có ngôi nhà "an cư phát nghiệp" tại các thành phố lớn, nhiều khách hàng đang nhắm đến các thành phố biển như Vũng Tàu, Phan Thiết, Cam Ranh,... làm nơi nghỉ dưỡng thường xuyên, cũng như là sản phẩm đầu tư tích lũy và có giá trị sinh lợi lâu dài. Vì vậy chúng tôi giới thiệu đến khách hàng những sản phẩm đa dạng nằm trong những khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng giải trí có quy mô lớn, với các loại hình như: biệt thự, nhà phố nghỉ dưỡng (dạng second-home), shophouse,... Vị trí cho các dự án Đại Đô thị - Du lịch - Nghỉ dưỡng - Giải trí phải đặt ở địa phương có ưu thế về hạ tầng giao thông, tập trung ở những khu vực mà chỉ mất từ 1,5 - 2h đi xe từ TP.HCM như Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Thuận, Phan Thiết,...

Đồng thời, để dòng vốn nhà đầu tư sinh lời lâu dài nhờ việc du khách đến và trở lại các khu du lịch thường xuyên, chúng tôi xây dựng một chuỗi dịch vụ liên kết hỗ trợ, qua đó sẽ hình thành nên hệ sinh thái Dịch vụ Du lịch NovaTourism. Không chỉ vậy, chúng tôi đang mời các nhà tư vấn danh tiếng quốc tế như BCG, McKinsey... cùng các địa phương thảo luận, nghiên cứu, nhằm giúp các địa phương xây dựng chiến lược phát triển du lịch, tạo thành những điểm đến cho du khách trong và ngoài nước. Đây là một cách làm mang tính bền vững cho doanh nghiệp và cả xã hội.

"Muốn đi xa thì phải đi cùng nhau" - để triển khai thành công các mục tiêu của chiến lược này, Novaland chủ trương hợp

tác, liên kết với các Đối tác uy tín trên nhiều lĩnh vực. Hiện tại, Chúng tôi đã có hơn 150 Đối tác chiến lược - hợp tác trong các lĩnh vực như tài chính - ngân hàng, xây dựng, nhà cung cấp vật liệu, tư vấn thiết kế, tư vấn nguồn nhân lực...

Cùng với đó là các hoạt động để tăng cường và phát triển hơn nữa về nguồn lực như: nâng cao chất lượng nhân sự thông qua đào tạo chuyên sâu, săn tìm nhân tài; áp dụng, vận hành sâu, rộng công nghệ thông tin để đáp ứng kịp thời xu hướng 4.0 cũng như tốc độ phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn sắp tới như hệ thống Hoạch định nguồn lực doanh nghiệp SAP - ERP (Enterprise Resource Planning), CRM...

Tại Novaland, Ban điều hành đều thấu hiểu con người là tài sản quý giá nhất và phải xem đây là nhiệm vụ hàng đầu trong mọi hoạt động phát triển doanh nghiệp. Chúng tôi cam kết cùng tạo lập một môi trường làm việc tốt nhất, liên tục nâng cao cuộc sống của nhân viên về tinh thần và vật chất qua những chính sách phúc lợi rất cụ thể và rất cạnh tranh trên thị trường lao động.

**Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý Nhà đầu tư,**

"Muốn cải tiến thì phải thay đổi, và muốn trở nên hoàn thiện thì phải thay đổi thường xuyên". Mô hình kinh doanh của Novaland dựa trên sự năng động, linh hoạt theo từng giai đoạn. Đồng thời, là doanh nghiệp niêm yết nằm trong Top VN30, chúng tôi luôn có sự tích lũy và chuẩn bị về nguồn lực tài chính rất kỹ càng cho từng dự án nằm trong kế hoạch phát triển, thông qua việc đa dạng các kênh huy động vốn như phát hành cổ phần, trái phiếu trong và ngoài nước. Kinh doanh đều có những lúc thăng trầm nhưng Novaland luôn kiên định cho mục tiêu, khó khăn gì cũng phải hoàn thành dự án, đúng chất lượng, đúng tiến độ; và giữ vững niềm tin nơi khách hàng và cổ đông của mình.

Tôi cũng tin rằng, những điều đáng tự hào nhất của tập thể Cán bộ Nhân viên Novaland vẫn nằm ở phía trước - thời điểm mà khối Rubik màu xanh lá tiếp tục được thắp sáng tại các khu đô thị, các Điểm đến ấn tượng tại Việt Nam!

Xin chúc Quý vị sức khỏe và thành công!

Trân trọng,

**BÙI XUÂN HUY**  
Tổng Giám đốc

## GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông **BÙI XUÂN HUY**  
Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT



Bà **HOÀNG THU CHÂU**  
Phó Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD: 01/12/2015  
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Thành viên HĐQT: 11/05/2017  
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm TGD: 08/09/2017

### Trình độ chuyên môn:

- Kỹ sư xây dựng và quản lý công nghiệp, Đại Học Bách Khoa TP.HCM
- Thạc sỹ Quản trị kinh doanh quốc tế (DAS/EMBA), Đại Học North-Western Thụy Sĩ phối hợp với FSB

### Quá trình công tác:

2007 - 2012: Giám đốc Quản lý Dự án Công ty Meinhardt Việt Nam

2012 - 2015: Giám đốc Khởi Phát triển Dự án CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

2015 - 09/2017: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

09/2017 đến nay: TGD kiêm Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

### Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

- Tham gia hoạch định chiến lược kiêm điều hành, chỉ đạo toàn bộ các hoạt động của Tập đoàn, triển khai thực hiện các nhiệm vụ tại Tiểu ban Lương thưởng, Tiểu ban CSPT và thực hiện trách nhiệm của TGD theo quy định tại Điều lệ Công ty và các nhiệm vụ được HĐQT ủy nhiệm

**Thành viên HĐQT tại Công ty khác (trừ Công ty con, Công ty mẹ):** Không

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 36.188.670 cổ phần chiếm 3,86%

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD: 03/12/2012  
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Thành viên HĐQT: 11/11/2016

### Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Kế toán
- Thạc sỹ Quản trị kinh doanh (DAS/EMBA), Đại học North-Western Thụy Sĩ phối hợp với FSB

### Quá trình công tác:

2003 - 2010: Kế toán trưởng CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

2010 - 2012: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư No Va

2012 - 10/2016: Phó TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

11/2016 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

### Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

- Tham gia hoạch định chiến lược, điều hành các hoạt động triển khai thực hiện chiến lược của ĐHQĐ, HĐQT và các nhiệm vụ của Tiểu ban CSPT

**Thành viên HĐQT tại Công ty khác (trừ Công ty con, Công ty mẹ):** Không

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:** 1.767.216 cổ phần chiếm 0,19%

## BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BÁO CÁO BAN TGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2019



### TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2018 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2019

#### KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2018

Bức tranh kinh tế toàn cầu năm 2018 đã trải qua giai đoạn “đi ngang” và sự phục hồi không đồng đều cũng như chắc chắn. Nhiều tổ chức quốc tế đã liên tục điều chỉnh các dự báo của mình theo chiều hướng kém tích cực hơn. Tổ chức Hợp tác Phát triển Kinh tế (OECD) ước tính tăng trưởng kinh tế thế giới đã đạt đỉnh vào năm 2017, chững lại ở năm 2018 ở mức khoảng 3,7% và có chiều hướng giảm đi trong năm 2019.

Những quan ngại về kinh tế Trung Quốc ngày một cao hơn khi tăng trưởng thương mại và đầu tư của nước này được dự kiến tiếp tục sụt giảm do căng thẳng thương mại với Mỹ trong thời gian tới. Ngân hàng trung ương nước này đã bắt đầu phải thực hiện nới lỏng tiền tệ để kích thích kinh tế trong nước. Bên cạnh tiêu điểm là tốc độ tăng trưởng bấp bênh và cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung, kinh tế thế giới trong năm 2018 còn chứng kiến tiến trình “bình thường hóa” chính sách tiền tệ đang và sẽ tiếp tục diễn ra ở Mỹ và châu Âu sau những chương trình nới lỏng định lượng khổng lồ trong quá khứ. Trong khi đó, nhiều khả năng Ngân hàng Trung ương Nhật Bản sẽ tiếp tục chương trình siêu nới lỏng định lượng do lạm phát còn ở mức thấp.

Trong bối cảnh đó, năm 2018 khép lại với những thành tựu đặc biệt trong phát triển kinh tế Việt Nam, với tăng trưởng kinh tế đạt mức 7,08%. Đây là mức cao nhất trong 11 năm qua và đưa Việt Nam trở thành quốc gia nằm trong nhóm các nước tăng trưởng cao nhất trong khu vực và thế giới. Ba năm liên tiếp thiết lập kỷ lục mới về giải ngân vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đã khẳng định Việt Nam tiếp tục là một điểm đến đầu tư hấp dẫn. FDI giải ngân trong năm 2018 đạt 19,1 tỷ USD, tăng 9,1% so với cùng kỳ năm 2017.

Song song đó, khu vực thu ngân sách Nhà nước đạt dấu mốc đáng ghi nhớ khi lần đầu tiên Việt Nam vượt thu ngân sách so với dự toán 3,5 tỷ USD. Lạm phát bình quân (3,54%) đạt chỉ tiêu Quốc hội đề ra. Trong bối cảnh giá hàng hóa thế giới trở lại thất thường, cùng với việc áp dụng trần thuế bảo vệ môi trường lên xăng dầu từ 01/01/2019, Ngân hàng Nhà nước vẫn cần theo dõi rủi ro lạm phát trong thời gian tới để có những biện pháp ứng phó phù hợp.

**BÁO CÁO CỦA  
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**



LƯỢNG CĂN HỘ  
CHÀO BÁN MỚI TẠI  
TP.HCM NĂM 2018  
**30.792**  
Theo CBRE CĂN HỘ



Nhìn chung thị trường BĐS cả nước và TP.HCM năm 2018 vẫn giữ được sự phát triển ổn định, không có dấu hiệu “bong bóng” và vẫn nằm trong chu kỳ phục hồi, tăng trưởng, mặc dù có sự sụt giảm về nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở và số lượng giao dịch.

TỔ CHỨC DU LỊCH THẾ GIỚI (UNWTO) GHI NHẬN VIỆT NAM CÓ TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG DU LỊCH CAO THỨ 3 TRÊN THẾ GIỚI

**3**

**TĂNG TRƯỞNG CỦA NGÀNH BĐS VÀ DU LỊCH**

Theo CBRE, lượng căn hộ chào bán mới tại TP.HCM năm 2018 là 30.792 căn hộ. Giá bán sản phẩm căn hộ phân khúc trung và cao cấp phát triển khá lành mạnh trong 10 năm trở lại đây, trong đó từ năm 2017 sang 2018 tăng khoảng 1%. Tỷ lệ hấp thụ đối với phân khúc trung cao cấp vẫn ở mức cao dao động từ 75% - 85%.

Khép lại năm 2018, du lịch Việt Nam tiếp tục có được kết quả ấn tượng với mức tăng trưởng vượt bậc, đóng góp vào sự phát triển chung của đất nước, đưa vị thế của ngành Du lịch không ngừng tăng lên. Số liệu của Tổng cục Du lịch, Việt Nam ước đón 15,5 triệu khách quốc tế, phục vụ trên 80 triệu lượt khách nội địa, tổng thu từ du lịch đạt 620.000 tỷ đồng, các chỉ tiêu này tăng lần lượt gần 20%, 9,3% và 21,4% so với năm 2017. Tổ chức Du lịch Thế giới (UNWTO) ghi nhận Việt Nam có tốc độ tăng trưởng du lịch cao thứ 3 trên thế giới và đứng đầu Châu Á - Thái Bình Dương với mức tăng vào kỳ gần nhất là 29,1%. Sức hấp dẫn và khả năng thu hút của du lịch Việt Nam đối với khách nội địa cũng như quốc tế đã giúp thị trường BĐS du lịch nghỉ dưỡng sôi động trong những năm qua và nhu cầu phòng nghỉ tăng cao. Tình hình tiêu thụ đến năm 2018 của sản phẩm condotel và villa đều đạt 90%.

**TRIỂN VỌNG KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2019**

Theo Báo cáo triển vọng kinh tế thế giới của Quỹ tiền tệ Quốc tế (IMF), kinh tế toàn cầu được dự báo xuống còn 3,7% trong năm 2019. Mới đây, Ngân hàng Thế giới (World Bank) dự báo tăng trưởng kinh tế thế giới năm 2019 giảm nhẹ xuống mức 2,9% trong bối cảnh thương mại quốc tế và các hoạt động sản xuất đang sụt giảm. Tăng trưởng các nền kinh tế phát triển được dự báo giảm xuống 2% trong năm nay. Tăng trưởng các quốc gia mới nổi được kỳ vọng giữ vững mức 4,2%. Viễn cảnh khu vực Đông Á Thái Bình Dương vẫn tiếp tục là một trong những khu vực được kỳ vọng duy trì ở mức 6% trong năm 2019 với giả định giá cả hàng hóa giữ ở mức ổn định, thương mại và sức mua toàn cầu tăng trưởng trung bình và các điều kiện tài chính toàn cầu dần thắt chặt.

Theo Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia, tăng trưởng GDP của Việt Nam đang được dự báo có khả năng đạt 7%. Bên cạnh tiềm lực nội tại, kinh tế Việt Nam có thể được hỗ trợ bởi các yếu tố quốc tế, đó là hưởng lợi từ xu hướng dịch chuyển sản xuất do tác động của chiến tranh thương mại và triển vọng từ các hiệp định như Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP) và các hiệp định thương mại tự do khác. Có thể thấy rằng, mặc dù Viện Nghiên cứu Kinh tế và Chính sách (VEPR) đưa ra viễn cảnh dự báo kinh tế Việt Nam sẽ tiếp tục đà tăng trưởng cao, Chính phủ và các doanh nghiệp Việt Nam phải nỗ lực hơn nữa trong việc lành mạnh hóa môi trường kinh doanh.

Những năm gần đây, dân số TP.HCM tăng nhanh trong đó có nhiều người nhập cư từ các địa phương khác, làm tăng sức ép lên hạ tầng đô thị. Theo báo cáo của JLL Việt Nam, hiện nay tổng nguồn cung căn hộ hoàn thành tại TP.HCM đạt 160.000 căn ở tất cả các phân khúc, tương ứng với tỷ lệ 17 căn hộ cung mới trên 1.000 dân. Như vậy, có thể thấy rằng nguồn cung căn hộ, đặc biệt là phân khúc tầm trung hiện đang khá ít ỏi trước nhu cầu quá lớn về nhà ở của người dân tại TP.HCM. Theo JLL cũng như CBRE, năm 2019, thị trường BĐS tại TP.HCM thách thức về nguồn cung do những trì hoãn về giấy tờ cấp phép, giá bán tiếp tục tăng ổn định. Với tốc độ tăng trưởng thuộc vào bậc nhất Châu Á, kết nối giao thông được đẩy mạnh đầu tư, trong thời gian tới, thị trường BĐS Việt Nam được kỳ vọng sẽ duy trì đà tăng trưởng tốt nhờ vào tốc độ tăng trưởng chung của nền kinh tế và tầng lớp trung lưu.

Ngành du lịch Việt Nam đặt mục tiêu đón 18 triệu lượt khách quốc tế và 85 triệu lượt khách nội địa với tổng thu trên 700 nghìn tỷ đồng (hơn 30 tỷ USD). Theo Savills Vietnam - Hotels & Leisure division, mặc dù ngày càng nhiều NĐT trong và ngoài nước quan tâm đến thị trường BĐS du lịch nghỉ dưỡng Việt Nam, nhưng thời gian qua số lượng giao dịch được thực hiện khá khiêm tốn. Nguyên nhân chủ yếu do nguồn cung khan hiếm và các chủ sở hữu đang nắm giữ tài sản có ít nhu cầu thoái vốn. Savills cho rằng BĐS du lịch nghỉ dưỡng luôn được xem là phân khúc hấp dẫn trong đánh giá của các nhà đầu tư với những yếu tố thúc đẩy tích cực từ cơ sở hạ tầng, hành lang pháp lý và CNTT.

**BÁO CÁO CỦA  
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

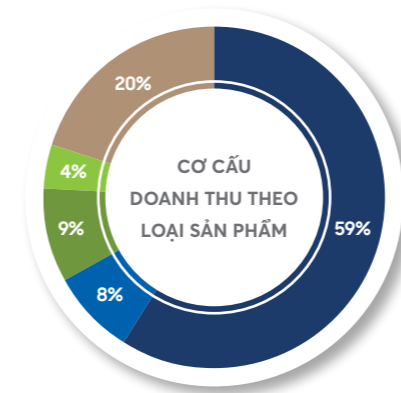
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018**

**KẾT QUẢ  
KINH DOANH NĂM 2018  
TẬP ĐOÀN ĐẠT ĐƯỢC  
MỨC TĂNG TRƯỞNG  
TÍCH CỰC**

Kết quả kinh doanh năm 2018 Tập đoàn đạt được mức tăng trưởng tích cực. Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt 15.290 tỷ đồng và 3.267 tỷ đồng, tăng lần lượt 31% và 58% so với kết quả đạt được năm 2017. Lợi nhuận trước lãi vay, thuế và khấu hao và lợi nhuận trước lãi vay và thuế tăng trưởng lần lượt 61% và 72% so với năm 2017 chủ yếu do lợi nhuận gộp tăng mạnh 58% so với năm 2017, đồng thời các khoản chi phí khấu hao và chi phí quản lý tăng không đáng kể lần lượt là 7% và 10% so với cùng kỳ năm trước.

**DOANH THU THUẦN  
15.290**  
TỶ VND  
↑ 31% SO VỚI KẾT QUẢ  
ĐẠT ĐƯỢC NĂM 2017

**LỢI NHUẬN SAU THUẾ  
3.267**  
TỶ VND  
↑ 58% SO VỚI KẾT QUẢ  
ĐẠT ĐƯỢC NĂM 2017



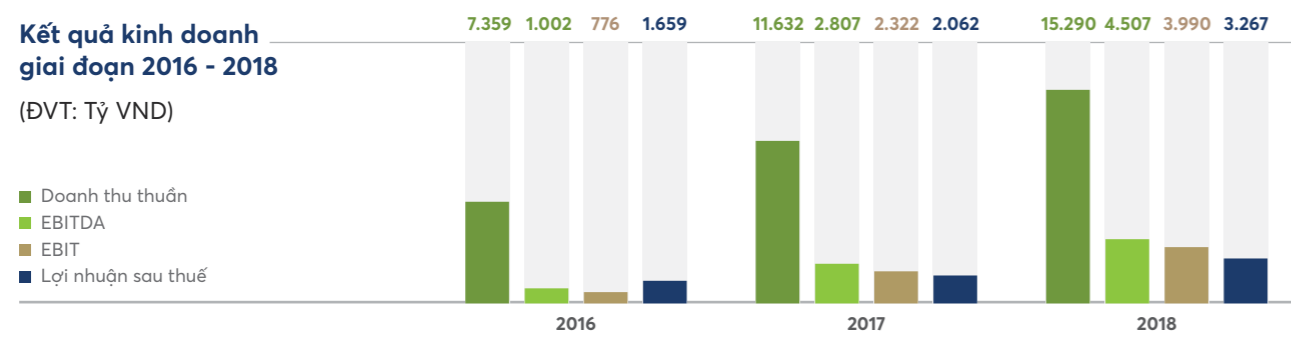
- Căn hộ
- Nhà phố, biệt thự
- Lô văn phòng, Officetel
- Lô thương mại
- Doanh thu khác

Kết thúc năm 2018, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt là 70% và 102% kế hoạch do ĐHCĐ thông qua trong bối cảnh kinh tế nhiều thách thức. Việc Chính phủ rà soát việc sử dụng đất trên toàn quốc dành cho khu đất có nguồn gốc từ các doanh nghiệp cổ phần hóa đã khiến cho việc nộp tiền sử dụng đất một số dự án của Tập đoàn bị chậm tiến độ hơn so với dự kiến. Tập đoàn đã kiến nghị và phối hợp với các Cơ quan ban ngành xem xét giải quyết cho được sớm nộp tiền sử dụng đất, tiền sử dụng đất phát sinh bổ sung, kể cả các trường hợp xin được tạm nộp tiền sử dụng đất và cam kết nộp tiền sử dụng đất bổ sung. Kết quả trong năm 2018, Tập đoàn đã bàn giao được 4.589 sản phẩm, tăng 28% so với số lượng căn hộ bàn giao năm 2017.

Trong năm 2018, Tập đoàn tiếp tục giới thiệu ra thị trường 2 dự án BĐS nhà ở gồm Victoria Village (Q.2) và The Grand Manhattan (Q.1). Đồng thời, dự án BĐS du lịch nghỉ dưỡng hợp tác phát triển được ra mắt tại Phan Thiết - NovaHills Mũi Né đã nhận được sự ủng hộ tích cực của khách hàng Novaland. Ngoài ra, Tập đoàn cũng hợp tác phát triển dự án NovaBeach Cam Ranh.

Tại ngày 31/12/2018, các chỉ số về khả năng sinh lợi có sự cải thiện so với năm 2017. Chỉ số biên lợi nhuận ròng đã tăng thêm 3% từ 18% năm 2017 lên 21% năm 2018 chủ yếu từ việc đánh giá lại theo quy định của khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết liên quan đến các dự án Victoria Village và The Grand Manhattan với giá trị tổng cộng tăng 1.311 tỷ đồng, đạt 1.322 tỷ VND tại thời điểm cuối năm 2018. Biên lợi nhuận gộp tăng lên 34% so với 28% năm 2017, chủ yếu do phần đóng góp lợi nhuận gộp từ việc chuyển nhượng một phần dự án Cồn Ấu và từ các dự án BĐS khác. Tỷ số lợi nhuận sau thuế đối với vốn chủ sở hữu bình quân tăng nhẹ đạt 19%, đóng góp lớn nhờ vào lợi nhuận sau thuế năm 2018 ghi nhận mức tăng trưởng 58% so với năm 2017.

**Kết quả kinh doanh  
giai đoạn 2016 - 2018**  
(ĐVT: Tỷ VND)



**DOANH THU TỪ MẢNG  
BẤT ĐỘNG SẢN CHIẾM**

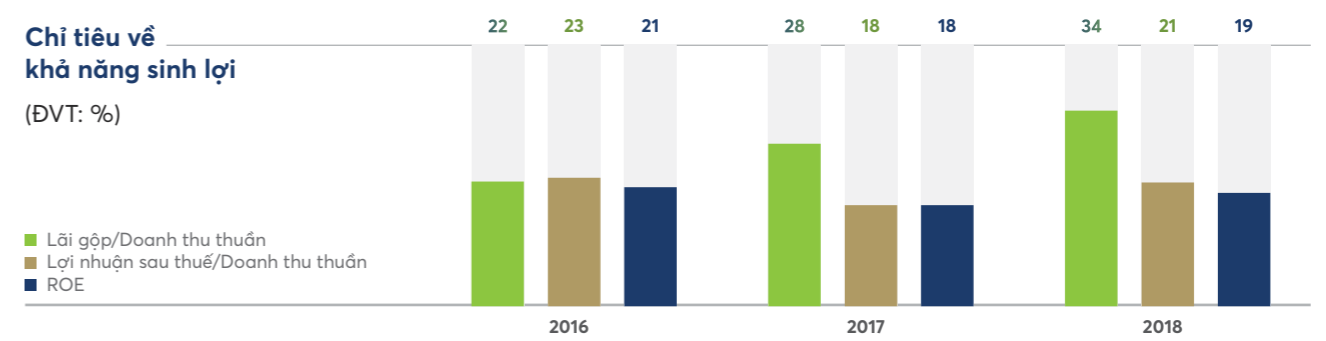
**97%**

**TRONG CƠ CẤU DOANH THU,  
CAO HƠN 3% SO VỚI TỶ TRỌNG  
94% NĂM 2017**

Tập đoàn tiếp tục tập trung vào mảng kinh doanh cốt lõi với doanh thu từ mảng BĐS chiếm gần 97% trong cơ cấu doanh thu, cao hơn 3% so với tỷ trọng 94% năm 2017. Trong đó, Tập đoàn ghi nhận doanh thu 2.430 tỷ đồng, chiếm 16% tổng doanh thu, từ việc chuyển nhượng một phần dự án khu du lịch sinh thái Cồn Ấu. Năm 2018, doanh thu từ các sản phẩm căn hộ vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất đóng góp 59% so với 40% năm 2017.

Do hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu diễn ra trong nước, sự tác động của biến động tỷ giá hối đoái đến doanh thu của Tập đoàn là không đáng kể. Đồng thời Tập đoàn cũng chủ động sử dụng các hợp đồng tương lai cố định tỷ giá đối với một số khoản vay nước ngoài nhằm hạn chế rủi ro tỷ giá biến động mạnh.

**Chỉ tiêu về  
khả năng sinh lợi**  
(ĐVT: %)



**BÁO CÁO CỦA  
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI SẢN**

**Tổng tài sản** của Tập đoàn tăng liên tục trong giai đoạn 2016 - 2018 và đạt 69.912 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2018, tăng 1,4 lần so với cùng kỳ năm 2017. Trong đó, tài sản ngắn hạn chiếm 73% và tài sản dài hạn chiếm 27% tổng tài sản. Mặc dù tổng tài sản tăng mạnh, Tập đoàn vẫn duy trì được tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (ROA) bình quân tương đương ba năm gần đây, cụ thể chỉ số này đạt tỷ lệ 5% duy trì từ năm 2016 đến năm 2018.

**Tài sản ngắn hạn** tăng 9.695 tỷ đồng đạt 50.861 tỷ đồng cuối năm 2018, tương đương mức tăng 24% so với năm 2017, chủ yếu do tăng lượng tiền đang nắm giữ và hàng tồn kho. Hàng tồn kho tăng mạnh so với năm 2017 chủ yếu do Tập đoàn đang triển khai và hoàn tất xây dựng nhiều dự án BĐS để bán.

**Tài sản dài hạn** ghi nhận mức tăng mạnh 130% so với cùng kỳ 2017, đạt 19.051 tỷ đồng tại ngày 31/12/2018 chủ yếu do các danh mục lợi thế thương mại và khoản đầu tư tài chính dài hạn đều tăng mạnh lần lượt 2,7 lần và 7,2 lần.

**Đầu tư tài chính dài hạn** tăng 6.513 tỷ đồng từ 1.043 tỷ đồng lên 7.556 tỷ đồng trong năm 2018 do Tập đoàn tăng mức đầu tư vào các công ty liên doanh liên kết. Một số Công ty liên doanh, liên kết có số dư cuối kỳ cao như Công ty Cổ phần Thịnh Mỹ Lợi (5.441 tỷ đồng) và Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt (2.025 tỷ đồng). Lợi thế thương mại ghi nhận mức 6.481 tỷ đồng, tăng 169% so với cùng kỳ 2017, chủ yếu do việc hợp nhất kinh doanh từ các Công ty con, đóng góp nhiều nhất là nhóm công ty: Công ty cổ phần BĐS Đỉnh Phát, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS 350, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS CQ89, nhóm công ty: Công ty cổ phần Đầu tư BĐS Vương Gia, Công ty TNHH BĐS Phúc Bình và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Sun City, nhóm công ty: Công ty cổ phần BĐS Thịnh Vương và Công ty Cổ phần Kinh Doanh BĐS Thái Bình.

**Tổng nợ phải trả** tại thời điểm cuối năm 2018 ở mức 49.452 tỷ đồng, tăng 13.241 tỷ đồng tương đương 37% so với mức 36.211 tỷ đồng cùng kỳ năm 2017, chủ yếu từ việc tăng các khoản nợ vay ngắn và dài hạn, các khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư



phát triển dự án với các bên thứ ba và bên liên quan. Khoản tiền này sẽ được Tập đoàn hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Bên cạnh đó, trong năm 2018, Tập đoàn đã huy động thành công 570 triệu USD, bao gồm khoản vay 50 triệu USD do Credit Suisse thu xếp theo gói vay đã giải ngân một phần năm 2017, 70 triệu USD do Credit Suisse thu xếp và khoản vay 60 triệu được thu xếp bởi Ngân hàng Standard Chartered, 240 triệu USD trái phiếu chuyển đổi. Theo đó, tại thời điểm cuối năm 2018, Tổng nợ vay và nợ thuê tài chính ngắn và dài hạn đạt 27.908 tỷ VND, chiếm 56% tổng nợ phải trả, tăng 55% so với năm 2017.

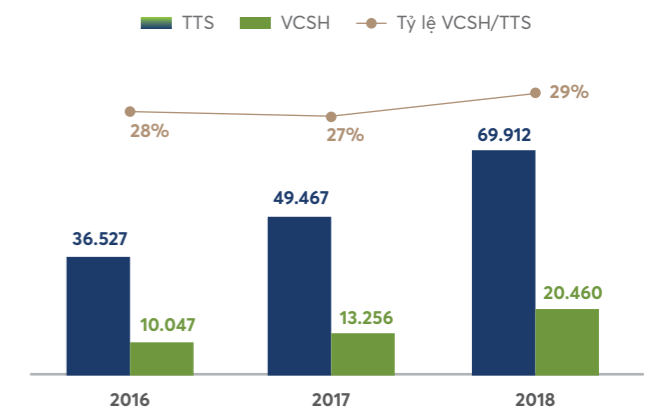
Năm 2018, **Nợ ngắn hạn** ghi nhận mức 27.969 tỷ đồng, chiếm 57% Nợ phải trả, tăng 23% so với cùng kỳ năm trước. Việc chuyển các khoản đến hạn trả từ dài hạn sang ngắn hạn của các khoản vay làm tăng danh mục nợ vay và thuê tài chính ngắn hạn. Nợ dài hạn ghi nhận 21.483 tỷ đồng tăng 59% so với năm 2017, bên cạnh việc tăng các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn để cập trước đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng tăng 1.037 tỷ đồng từ mức 1.660 tỷ đồng năm 2017 lên 2.697 tỷ năm 2018, tương đương 62%.

**Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước** trong năm 2018 đã nộp 1.664 tỷ đồng, tăng 277 tỷ đồng so với mức 1.387 tỷ đồng nộp trong năm 2017, tương đương tăng 20%. Trong đó nhóm thuế giá trị gia tăng, tiền thuế đất, tiền sử dụng đất, và thuế thu nhập doanh nghiệp chiếm đến 92% tổng giá trị đã nộp năm 2018, tăng nhẹ 4% so với năm 2017.

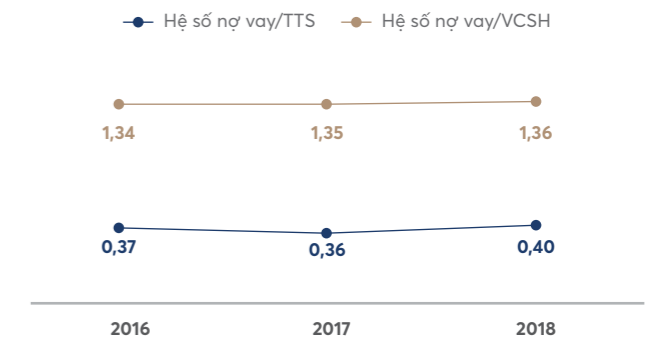
**Vốn chủ sở hữu** tại thời điểm cuối năm 2018 đạt 20.460 tỷ đồng, tăng 54% so với năm 2017, chủ yếu do Tập đoàn đã thực hiện 5 lần phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, từ 6.497 tỷ đồng lên 9.373 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2018, tương ứng tăng 44%, đồng thời lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cũng tăng mạnh 110% từ 2.907 tỷ đồng năm 2017 lên 6.108 tỷ đồng năm 2018. Về cơ cấu nguồn vốn và tổng tài sản, vốn chủ sở hữu chiếm 29% trong năm 2018 tăng nhẹ 2% so với 27% năm 2017. Hệ số nợ vay ngắn và dài hạn so với vốn chủ sở hữu và Hệ số nợ vay ngắn và dài hạn so với tổng tài sản vẫn được cân đối khá ổn định lần lượt là 1,36 lần và 0,4 lần.

Thông qua các chỉ tiêu về **khả năng thanh toán** qua các năm cho thấy Tập đoàn luôn tập trung nguồn lực để đảm bảo tính thanh toán cho các nghĩa vụ tài chính, các nguồn vốn huy động được. Năm 2018, Hệ số thanh toán ngắn hạn và Hệ số thanh toán nhanh lần lượt đạt 1,82 lần và 0,64 lần, duy trì ổn định so với cùng kỳ năm 2017. Hệ số thanh toán tiền mặt tăng 1,5 lần so với năm 2017 đạt mức 0,44 lần, chủ yếu do Tập đoàn có lượng lớn tiền mặt tại thời điểm cuối năm 2018. Việc duy trì ổn định các tỷ số thanh khoản là minh chứng Tập đoàn luôn duy trì cơ cấu thanh khoản ổn định, giữ đúng cam kết đối với các Cổ đông và Nhà đầu tư.

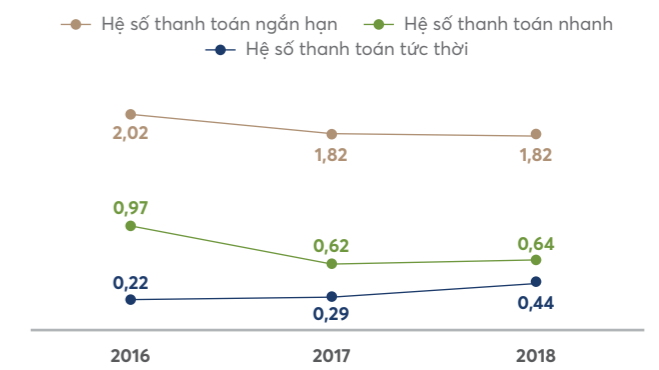
**Tổng tài sản và VCSH giai đoạn 2016 - 2018**  
(ĐVT: Tỷ VND)



**Hệ số đòn bẩy tài chính giai đoạn 2016 - 2018**  
(ĐVT: Lần)



**Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (ĐVT: Lần)**





## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



### NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Trong năm 2018, Ban TGD tiếp tục triển khai hoạt động tái cấu trúc Tập đoàn theo chiều hướng tinh gọn và hợp lý hơn nhằm đáp ứng yêu cầu chiến lược phát triển bền vững. Bên cạnh đó, nhằm tạo nên sự gắn kết lâu dài giữa nhân viên với Tập đoàn, HĐQT và Ban TGD đã hoàn thiện chính sách về lương thưởng và phúc lợi cho nhân viên, đặc biệt là việc tiếp tục phát hành ESOP.

Ngoài ra, Công ty còn rà soát hệ thống quy trình hiện hành nhằm cải tiến quy trình, tăng cường các kiểm soát giúp nhận diện và phòng ngừa các rủi ro tiềm ẩn, triển khai thành công hệ thống phần mềm QTRR dự án tại một số dự án đang xây dựng.

### TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA TẬP ĐOÀN

Tập đoàn Novaland luôn kiên định và nhất quán với mục tiêu đã đề ra, phát triển bền vững cùng cộng đồng, nâng cao trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp, đây cũng là cam kết của Novaland đối với khách hàng, với xã hội và cộng đồng.

Trong năm 2018, Tập đoàn đã chi gần 76 tỷ VND cho các chương trình hỗ trợ cộng đồng và công tác an sinh xã hội, thực hiện hàng trăm chương trình và hoạt động cộng đồng trên cả nước. Đối với trách nhiệm về môi trường, Tập đoàn đã thực hiện giảm các tác động ảnh hưởng đến môi trường và đảm bảo cùng tồn tại trong môi trường trong lành thông qua việc áp dụng nghiên cứu khoa học, cải tiến công nghệ sạch và thân thiện với môi trường vào quá trình triển khai dự án. Các chương trình này, cho thấy những nỗ lực của Tập đoàn trong việc thực hiện trách nhiệm của mình với môi trường và xã hội.

*(Vui lòng xem thêm nội dung đánh giá chi tiết về trách nhiệm của doanh nghiệp với môi trường và xã hội được báo cáo trong Chương 4 - Phát triển Bền vững, Đầu tư có trách nhiệm)*

## KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2019

### BƯỚC SANG NĂM 2019, NOVALAND TIẾP TỤC TRIỂN KHAI GIAI ĐOẠN 2 CỦA CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN VỚI TRỌNG TÂM: BẤT ĐỘNG SẢN VÀ DỊCH VỤ DU LỊCH

Cụ thể, Novaland tiếp tục tập trung vào sản phẩm chủ lực là BĐS nhà ở, phân khúc trung cao tại thị trường TP.HCM và các vùng lân cận. Tập đoàn đặt mục tiêu ra mắt số lượng sản phẩm mới vượt trội hơn so với năm 2018 và tiếp tục đẩy mạnh số lượng sản phẩm được bàn giao nhằm hoàn thành mục tiêu kinh doanh năm 2019 do ĐHCĐ thông qua trong thời gian tới, đồng thời giữ vững đà tăng trưởng mạnh và ổn định trong điều kiện thị trường BĐS đang phát triển thuận lợi. Song song đó, Tập đoàn sẽ triển khai mạnh chiến lược BĐS du lịch nghỉ dưỡng với mục tiêu xây dựng điểm đến với 03 thương hiệu sản phẩm hợp tác phát triển chính là NovaHills, NovaBeach và NovaWorld. Theo đó, Tập đoàn sẽ giới thiệu sản phẩm mới - BĐS du lịch nghỉ dưỡng trải dài tại các tỉnh thành có tiềm năng du lịch lớn của Việt Nam.

Cùng với đó là các hoạt động để tăng cường và phát triển hơn nữa về nguồn lực như: nâng cao chất lượng nhân sự thông qua đào tạo chuyên sâu, săn tìm nhân tài; áp dụng, vận hành sâu, rộng công nghệ thông tin để đáp ứng kịp thời xu hướng công nghệ tiên tiến cũng như tốc độ phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn tiếp theo.

## NHỮNG DỰ ÁN ĐÃ BÀN GIAO TRONG NĂM 2018



Căn hộ Wilton Tower được đầu tư tỉ mỉ trong khâu thiết kế, mỗi căn hộ đều có sự sắp xếp linh hoạt nhằm tối ưu diện tích sử dụng mang đến cho cư dân một chốn an cư lạc nghiệp, đời sống văn minh với các tiện ích hiện đại, thích hợp là nơi đầu tư và tích lũy lâu dài.

Vị trí	: 71/3 Nguyễn Văn Thương, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP.HCM
Loại hình đầu tư	: Căn hộ, Office-tel, Thương mại
Diện tích đất	: 7.169 m <sup>2</sup>
Số lượng sản phẩm	: 555
Giá bán sản phẩm trung bình:	35 triệu VND/m <sup>2</sup>
Tỷ lệ khách hàng lựa chọn đến cuối tháng 12/2018	: 100%
Thời gian bàn giao	: Bắt đầu bàn giao từ Quý 2/2018



NHỮNG DỰ ÁN ĐÃ BÀN GIAO TRONG NĂM 2018



Tọa lạc ngay mặt tiền đại lộ Mai Chí Thọ, tâm điểm của các tuyến đường huyết mạch như Cao tốc Long Thành - Dầu Giây, Metro Bến Thành - Suối Tiên, tuyến đường vành đai trong kết nối trực tiếp với hầm Thủ Thiêm để đến trung tâm Q.1. Dự án được thiết kế thông thoáng với tầm nhìn rộng mở ra toàn cảnh không gian xanh và sông nước toàn khu vực và trung tâm thành phố, mang đến một không gian sống trên cao hiện đại và đẳng cấp.

Vị trí	: 28 Mai Chí Thọ, P. An Phú, Q.2, TP.HCM
Loại hình đầu tư	: Căn hộ, Office-tel, Thương mại
Diện tích đất	: 38.073 m <sup>2</sup>
Số lượng sản phẩm	: 2.892
Giá bán sản phẩm trung bình	: 40 triệu VND/m <sup>2</sup>
Tỷ lệ khách hàng lựa chọn đến cuối tháng 12/2018	: 98,7%
Thời gian bàn giao	: Bắt đầu bàn giao từ Quý 3/2018



Saigon Royal Residence là khu phức hợp căn hộ - thương mại - Office-tel nằm ở vị trí ngay trung tâm sôi động bậc nhất Sài Gòn. Các căn hộ Saigon Royal Residence đều có tầm nhìn "ôm trọn" trung tâm thành phố, toàn cảnh kênh Bến Nghé và sông Sài Gòn; đồng thời đây cũng là nơi có thể chứng kiến sự phát triển từng ngày của đô thị Thủ Thiêm.

Vị trí	: 34-35 Bến Vân Đồn, P. 12, Q.4, TP.HCM
Loại hình đầu tư	: Căn hộ, Office-tel, Thương mại
Diện tích đất	: 6.669 m <sup>2</sup>
Số lượng sản phẩm	: 767
Giá bán sản phẩm trung bình	: 68 triệu VND/m <sup>2</sup>
Tỷ lệ khách hàng lựa chọn đến cuối tháng 12/2018	: 99,5%
Thời gian bàn giao	: Bắt đầu bàn giao từ Quý 4/2018

**NHỮNG DỰ ÁN ĐÃ BÀN GIAO TRONG NĂM 2018**



Dự án có quy mô hơn 1,5 ha gồm căn hộ cao cấp và nhà phố liền kề. Dự án dành phần lớn diện tích cho các tiện ích nội khu cao cấp. Bên cạnh đó, cư dân Golden Mansion còn được tận hưởng đa dạng các tiện ích ngoại khu sẵn có.

Vị trí	: 119 Phố Quang, P. 9, Q. Phú Nhuận, TP.HCM
Loại hình đầu tư	: Khu phức hợp nhà ở, Thương mại
Diện tích đất	: 15.129 m <sup>2</sup>
Số lượng sản phẩm	: 727
Giá bán sản phẩm trung bình	: 41 triệu VND/m <sup>2</sup>
Tỷ lệ khách hàng lựa chọn đến cuối tháng 12/2018	: 99,7%
Thời gian bàn giao	: Bắt đầu bàn giao từ Quý 2/2018



Orchard Parkview tọa lạc tại mặt tiền đường Hồng Hà, thông qua đường Phố Quang - tuyến đường huyết mạch kết nối các Quận Tân Bình, Phú Nhuận, Gò Vấp. Dự án kết nối hài hòa các yếu tố từ cảnh quan, môi trường, tiện ích nội, ngoại khu chỉ trong bán kính 1 km.

Vị trí	: 130 - 132 Hồng Hà, P. 9, Q. Phú Nhuận, TP.HCM
Loại hình đầu tư	: Căn hộ, Office-tel, Thương mại, Nhà trẻ
Diện tích đất	: 9.184 m <sup>2</sup>
Số lượng sản phẩm	: 520
Giá bán sản phẩm trung bình	: 35 triệu VND/m <sup>2</sup>
Tỷ lệ khách hàng lựa chọn đến cuối tháng 12/2018	: 99,8%
Thời gian bàn giao	: Bắt đầu bàn giao từ Quý 4/2018



NHỮNG DỰ ÁN ĐÃ BÀN GIAO TRONG NĂM 2018



Dự án nằm trong khu dân cư Trần Thái, giáp ranh khu đô thị Nam Sài Gòn, nên thừa hưởng hệ thống hạ tầng phát triển và quy hoạch đồng bộ. Dự án còn liên kết với khu căn hộ Sunrise City hiện hữu, hình thành khu đô thị văn minh đẳng cấp.

Vị trí	: Nguyễn Hữu Thọ, Phước Kiến, H. Nhà Bè, TP.HCM
Loại hình đầu tư	: Căn hộ, Office-tel, Thương mại
Diện tích đất	: 39.305 m <sup>2</sup>
Số lượng sản phẩm	: 3.223
Giá bán sản phẩm trung bình	: 33 triệu VND/m <sup>2</sup>
Tỷ lệ khách hàng lựa chọn đến cuối tháng 12/2018	: 76,4%
Thời gian bàn giao	: Bắt đầu bàn giao từ Quý 3/2018



Newton Residence thừa hưởng những lợi thế tối ưu từ cơ sở hạ tầng đô thị chỉnh chu, hiện đại như giao thông, tiện ích sinh hoạt, giải trí, y tế và giáo dục... và cộng hưởng thêm những giá trị xanh từ các công viên liền kề. Dự án có số lượng sản phẩm có hạn, được thiết kế với chuỗi tiện ích nội khu đẳng cấp.

Vị trí	: 38 Trương Quốc Dung, P. 8, Q. Phú Nhuận, TP.HCM
Loại hình đầu tư	: Căn hộ, Office-tel, Văn phòng
Diện tích đất	: 2.807 m <sup>2</sup>
Số lượng sản phẩm	: 253
Giá bán sản phẩm trung bình	: 54 triệu VND/m <sup>2</sup>
Tỷ lệ khách hàng lựa chọn đến cuối tháng 12/2018	: 96,8%
Thời gian bàn giao	: Bắt đầu bàn giao từ Quý 4/2018



NHỮNG DỰ ÁN ĐÃ BÀN GIAO  
TRONG NĂM 2018



*Richstar*



RichStar tọa lạc tại trung tâm Q. Tân Phú, kết nối giao thông thuận tiện qua các trục đường huyết mạch: Lũy Bán Bích - Tuyến đường ngầm hóa lưới điện đầu tiên tại Q. Tân Phú, kênh Tân Hóa - Lò Gốm - Tuyến cửa ngõ Tây Nam TP.HCM.

Vị trí	: 239-241, 278 Hòa Bình, P. Hiệp Tân, Q. Tân Phú, TP.HCM
Loại hình đầu tư	: Căn hộ, Nhà ở thương mại, Thương mại
Diện tích đất	: 27.802 m <sup>2</sup>
Số lượng sản phẩm	: 2.021
Giá bán sản phẩm trung bình	: 29 triệu VND/m <sup>2</sup>
Tỷ lệ khách hàng lựa chọn đến cuối tháng 12/2018	: 99,7%
Thời gian bàn giao	: Bắt đầu bàn giao từ Quý 4/2018

## HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

TIẾP TỤC NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG QUỸ ĐẤT ĐÔ THỊ  
VÀ ĐẨY MẠNH QUỸ ĐẤT BĐS NGHỈ DƯỠNG



Không nằm ngoài xu thế của thị trường, trong năm 2018, Tập đoàn Novaland không chỉ tiếp tục tập trung phát triển mạnh mẽ của mình trong lĩnh vực nhà ở tại TP.HCM, mà dành hẳn một phần đáng kể trong cán cân đầu tư của mình vào lĩnh vực BĐS du lịch nghỉ dưỡng, và chính thức gây dựng quỹ đất cho chiến lược Giai đoạn 2 trong Bản đồ phát triển của Tập đoàn.

### TÌNH HÌNH M&A NĂM 2018

Năm 2018, thị trường BĐS đối mặt với nhiều thách thức, trước hết là nguồn cung quỹ đất khu vực các quận trung tâm ở TP.HCM khan hiếm; đến đơn giá đến bù giải phóng mặt bằng tăng cao; các quy định của pháp luật liên quan đến thủ tục xây dựng cơ bản và đất đai còn nhiều điểm bất cập dẫn đến tiến độ thực hiện dự án bị kéo dài, thậm chí phải tạm dừng để chờ hướng dẫn từ cơ quan nhà nước. Trong bối cảnh trên, các hoạt động M&A dự án tại khu vực TP.HCM năm 2018 diễn ra kém sôi nổi hơn so với các năm trước đây, tuy nhiên đây cũng là cơ hội cho các nhà đầu tư có tiềm lực mạnh có thể tích lũy và gia tăng thêm quỹ đất của mình và là cơ hội để thị trường tự sàng lọc và phát triển mạnh hơn. Điểm đáng ghi nhận trong năm 2018 là làn sóng các nhà đầu tư có xu hướng mở rộng phát triển quỹ đất của mình sang các tỉnh lân cận, đặc biệt là các địa phương đã và đang chuẩn bị khởi công các dự án hạ tầng kỹ thuật trọng điểm như cao tốc, sân bay, bến cảng...

Với tín hiệu khả quan của ngành du lịch nước nhà, minh chứng qua số lượng khách du lịch nước ngoài đến Việt Nam không ngừng gia tăng qua từng năm, kinh tế trong nước phát triển ổn định dẫn đến tập quán và nhu cầu du lịch trong từng gia đình Việt ngày càng gia tăng, định hướng phát triển ngành du lịch của Chính phủ, mảng phát triển BĐS du lịch nghỉ dưỡng đã thực sự cất cánh trong các năm vừa qua.

## CỦNG CỐ VÀ NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG QUỸ ĐẤT ĐÔ THỊ



Phối cảnh dự án The Grand Manhattan (Q.1)

Đối với mảng BĐS căn hộ, khu đô thị, Tập đoàn Novaland tiếp tục kiên trì với chiến lược phát triển quỹ đất thông qua thế mạnh M&A đã định hình từ các năm trước đây. Năm 2018, Novaland đã tìm kiếm, nghiên cứu, thẩm định các dự án BĐS nhà ở, thương mại, văn phòng tại khu vực TP.HCM và các tỉnh lân cận, tuy nhiên Tập đoàn Novaland tập trung ưu tiên thẩm định và thực hiện M&A các dự án có vị trí đắc địa, pháp lý rõ ràng, có thể triển khai ngay với quy mô từ vừa đến lớn.

Năm 2018, Tập đoàn Novaland đã hoàn tất thành công một số giao dịch đáng chú ý như:

- Chi hơn 3.500 tỷ đồng để mua vốn CTCP BĐS Đình Phát. Do đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát nhóm công ty BĐS 350 và CQ89, qua đó nâng tỷ lệ cổ phần Novaland đang nắm giữ tại CTCP Thạnh Mỹ Lợi lên 55,63% (Dự án P).
- Hoàn tất việc đầu tư vào CTCP Phát triển Đất Việt với tổng số tiền hơn 1.000 tỷ đồng, chiếm 49,50% lợi ích VCSH của Đất Việt (The Grand Manhattan).
- Đầu tư 330 tỷ đồng vào CTCP Kinh doanh BĐS Thái Bình, chiếm 44% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thái Bình (Dự án Victoria Village).

Tính đến hết năm 2018, danh mục dự án tại TP.HCM có 30 dự án đã và đang triển khai, dự án hợp tác phát triển, với sự đa dạng các sản phẩm từ căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại đến khu đô thị đồng bộ, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.

Cùng với việc nâng cao chất lượng và hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án hiện hữu, quỹ đất Tập đoàn tiếp tục được bổ sung các dự án mới. Nếu như cuối năm 2017, quỹ đất nhà ở của tập đoàn là 6,2 triệu m<sup>2</sup> đất thì cuối năm 2018 quỹ đất đã gia tăng gần 6,7 triệu m<sup>2</sup> đất, tập trung tại các khu vực trọng điểm của TP.HCM.

STT	Khu vực	Quận	Số lượng dự án	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ
1	Trung Tâm	3, 4	2	4	0,6%
2	Đông	2, 9	9	589	88,2%
3	Tây	12, Tân Phú	2	25	3,7%
4	Nam	8	1	50	7,5%
<b>Tổng cộng</b>			<b>14</b>	<b>668</b>	<b>100%</b>

HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT



# ĐỘT PHÁ BĐS DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG

Phối cảnh dự án NovaHills (Phan Thiết)

Đi cùng với xu hướng của thị trường và chiến lược phát triển du lịch của quốc gia, trong năm 2018 Tập đoàn Novaland đã triển khai hàng loạt các hoạt động nhằm hiện thực hóa kế hoạch triển khai chiến lược phát triển Giai đoạn 2 của Tập đoàn, cụ thể:

**ĐẨY MẠNH CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT VỚI NGUYÊN TẮC NHẤT QUÁN**

Với nguyên tắc M&A nhất quán gồm vị trí đắc địa và pháp lý hoàn chỉnh, trên cơ sở chọn lọc, Tập đoàn Novaland đã thành công trong việc tìm kiếm và thực hiện hàng loạt các thương vụ M&A dự án mới có quy mô đa dạng từ dưới 100 ha đến trên 1.000 ha tại các thành phố có tiềm năng du lịch lớn như Cần Thơ, Bà Rịa - Vũng Tàu, Phan Thiết - Bình Thuận, Cam Ranh - Khánh Hòa,... Từ đó, Tập đoàn đang từng bước mở rộng và phát triển các sản phẩm BĐS du lịch nghỉ dưỡng đa dạng cả về loại hình lẫn chất lượng, từ các tổ hợp nhà hàng - khách sạn chuẩn quốc tế cho đến các mô hình đô thị nghỉ dưỡng có quy mô mang tầm vóc khu vực.

STT	Khu vực	Tổng số dự án	Diện tích (ha)	Tỷ lệ
1	Phan Thiết - Bình Thuận	6	1.808	89,0%
2	Bình Châu - Vũng Tàu	2	100	4,9%
3	Khác	2	124	6,1%
<b>Tổng cộng</b>		<b>10</b>	<b>2.032</b>	<b>100%</b>

Kết thúc năm 2018, tổng diện tích đất phát triển tăng mạnh, đạt hơn 2.000 ha, bao gồm các dự án đang hoặc sắp triển khai, và quỹ đất tương lai. Các dự án đang nghiên cứu tìm hiểu có quỹ đất hơn 700 ha. Trong quý IV/2018 dự án hợp tác phát triển NovaHills Mũi Né đã được ra mắt và một dự án với quy mô gần 1.000 ha tại Phan Thiết - Bình Thuận dự kiến sẽ được triển khai mạnh trong vài năm tới. Đặc biệt, trong vài năm trở lại đây, tại Phan Thiết - Bình Thuận, hạ tầng giao thông được chú trọng phát triển, khiến BĐS du lịch nghỉ dưỡng tại thị trường này thu hút sự chú ý mạnh mẽ của giới đầu tư. Cụ thể, tuyến đường cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết, kết hợp với tuyến tàu hỏa và sân bay Phan Thiết dự kiến đưa vào hoạt động trong những năm tới sẽ tạo điều kiện cho du khách trong và ngoài nước đến với khu vực này ngày càng gia tăng, thúc đẩy làn sóng thu hút đầu tư mạnh mẽ.

**TẬP TRUNG PHÁT TRIỂN VÀ GIA TĂNG GIÁ TRỊ BĐS DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG TẠI CÁC KHU VỰC DU LỊCH TRỌNG ĐIỂM**

Thông qua việc phối hợp với các nhà tư vấn, các đơn vị vận hành chuyên nghiệp thương hiệu hàng đầu thế giới, Tập đoàn sẽ tạo ra những "Điểm đến tuyệt hảo" của khách du lịch nội địa và quốc tế, nhằm biến những nơi này thành trung tâm du lịch - nghỉ dưỡng - giải trí của khu vực, góp phần ghi dấu ấn của Việt Nam trên bản đồ du lịch thế giới.

Nổi bật trong năm 2018, Novaland đã ký kết hợp tác chiến lược với Tập đoàn Minor Hotel Group đối với các thương hiệu như Avani, Anantara, Tivoli, Oaks,... Theo đó, Minor Hotel Group sẽ trở thành Nhà quản lý vận hành chuỗi 07 khu khách sạn - nghỉ dưỡng với tổng số hơn 3.500 phòng do Novaland đầu tư phát triển.

Đồng thời, nằm trong chiến lược kinh doanh của mình, Novaland cũng ký kết hợp đồng nguyên tắc hợp tác cùng Công ty Greg Norman Golf Course Design để hướng đến việc cùng phát triển 04 sân golf đẳng cấp quốc tế, nằm trong các Quần thể BĐS du lịch nghỉ dưỡng tích hợp do Tập đoàn phát triển.

Nổi tiếp và là một phần trong các chuỗi hoạt động triển khai chiến lược phát triển Giai đoạn 2, ngày 04/01/2019, Tập đoàn Novaland đã tổ chức họp mặt với hơn 150 đối tác trong nhiều lĩnh vực như tài chính - ngân hàng, xây dựng, nhà cung cấp vật liệu, tư vấn thiết kế, tư vấn nguồn lực để chia sẻ kế hoạch phát triển bền vững của Tập đoàn và tri ân, thắt chặt hơn nữa các mối quan hệ hợp tác. Trong dịp này, Tập đoàn Novaland đã ký kết hợp tác chiến lược với các thương hiệu xây dựng hàng đầu tại Việt Nam: Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons; đồng thời, trở thành đối tác chiến lược với các thương hiệu nổi tiếng về dịch vụ ẩm thực như Tập đoàn Mesa, Công ty MyLife để phát triển hệ thống F&B tại các chuỗi tổ hợp nghỉ dưỡng của Tập đoàn đang phát triển.





MỘT SỐ ĐỊA PHƯƠNG  
TRỌNG ĐIỂM ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
BẤT ĐỘNG SẢN

Quần đảo  
Hoàng Sa

Quần đảo  
Trường Sa

Nha Trang - Khánh Hoà  
Cam Ranh - Khánh Hoà

Ninh Thuận

Phan Thiết - Bình Thuận  
Mũi Né - Bình Thuận

Vũng Tàu - BRVT  
Bình Châu - BRVT  
Hố Tràm - BRVT

Phú Quốc

Cần Thơ

TP.HCM

## PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT HIỆU QUẢ

CHỦ ĐỘNG TÌM KIẾM  
QUỸ ĐẤT TIỀM NĂNG, QUY MÔ LỚN

25%  
BẤT ĐỘNG SẢN  
NHÀ Ở



75%  
BẤT ĐỘNG SẢN  
DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG

Dựa vào Chiến lược tập trung hiệu quả, Novaland liên tiếp thực hiện nhiều thương vụ mua bán sáp nhập dự án (M&A) hoặc dưới hình thức hợp tác phát triển. Novaland có chủ trương mua lại các dự án có vị trí đắc địa, đã hoàn thành về mặt pháp lý, có thể triển khai xây dựng ngay nhằm rút ngắn thời gian và giảm chi phí vốn, qua đó hạ giá thành sản phẩm, giúp cạnh tranh tốt hơn trên thị trường.

Với quỹ đất hiện có là khoảng 2.700 ha, BĐS nhà ở chiếm 25%, BĐS du lịch nghỉ dưỡng chiếm 75%. Tập đoàn tập trung vào những khu vực là điểm đến của khách du lịch nội địa và quốc tế để thu mua, hoặc hợp tác phát triển những quỹ đất có quy mô lớn và tiềm năng lớn nhằm biến những nơi này thành trung tâm nghỉ dưỡng của khu vực.



## ĐỊNH HƯỚNG M&A NĂM 2019

Năm 2019, Tập đoàn Novaland vẫn sẽ tiếp tục đẩy mạnh đầu tư và phát triển các dự án nhà ở tại TP.HCM thông qua việc chọn lọc và mở rộng quỹ đất có vị trí tốt, pháp lý rõ ràng để nhanh chóng nắm bắt thời điểm xây dựng, phát triển dự án và giới thiệu ra thị trường các sản phẩm tốt và cạnh tranh với cam kết đảm bảo tối đa lợi ích của khách hàng và nhà đầu tư. Tập đoàn cũng sẽ gia tăng các hoạt động M&A để tiếp tục mở rộng quỹ đất của mình sang các địa phương lân cận như Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Thuận, Bình Dương, Cần Thơ và Khánh Hòa,...

Đồng thời, năm 2019 sẽ là năm Tập đoàn triển khai mạnh mẽ BĐS du lịch nghỉ dưỡng và giới thiệu thêm khoảng 2.400 sản phẩm với 03 thương hiệu sản phẩm hợp tác phát triển chính là NovaHills, NovaBeach và NovaWorld.

VỚI CHIẾN LƯỢC CỤ THỂ VÀ TẦM NHÌN XA,  
TẬP ĐOÀN NOVALAND SẼ TIẾP TỤC TRỞ THÀNH  
MỘT TẬP ĐOÀN VỊ THẾ CAO VÀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG  
TRONG TƯƠNG LAI.



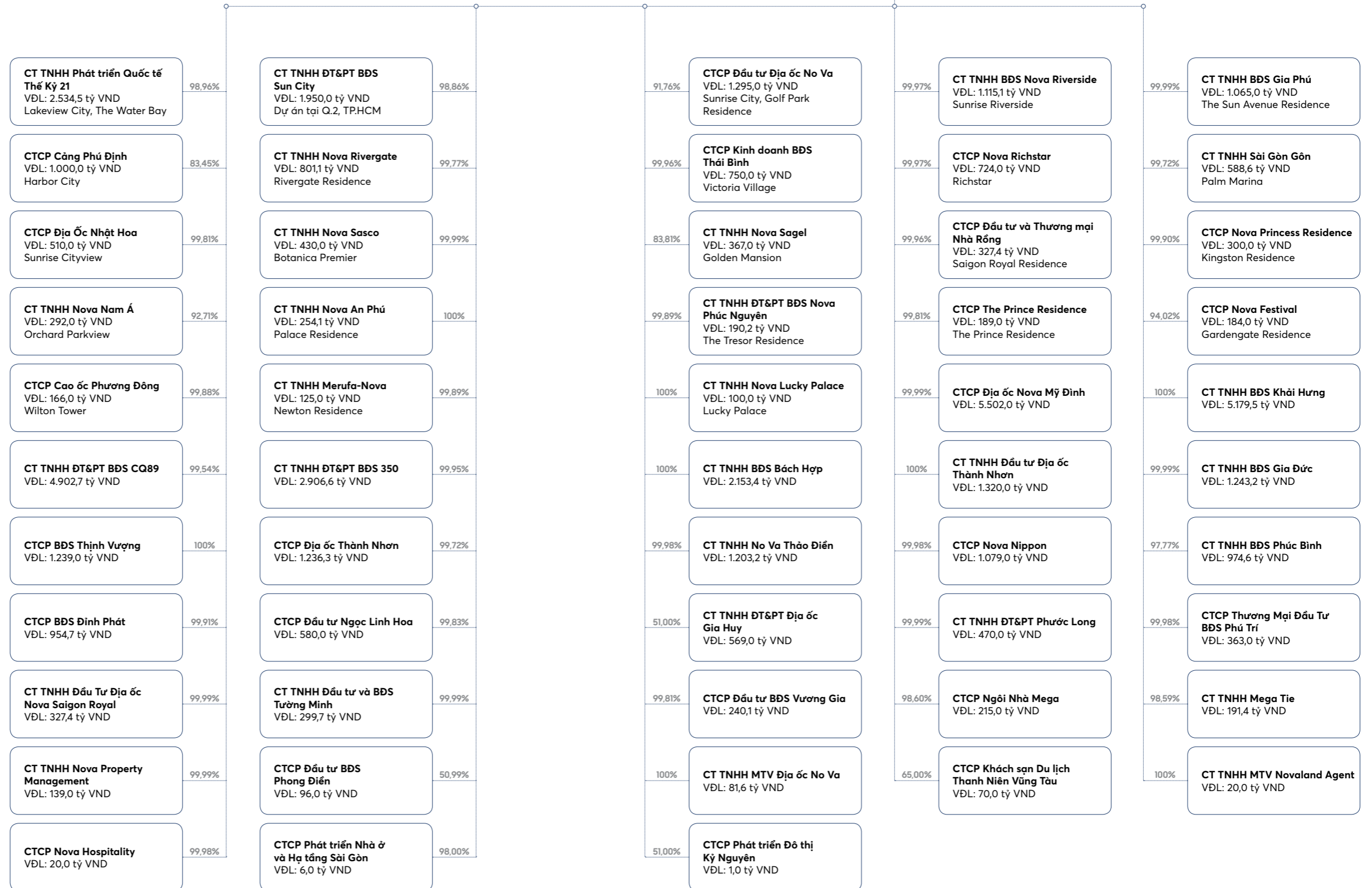
## HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CON & CÔNG TY LIÊN KẾT

Tính đến cuối năm 2018, hệ thống của Tập đoàn Novaland gồm 53 Công ty con và 05 Công ty liên kết.

### HỆ THỐNG 53 CÔNG TY CON



### CTCP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA



**HOẠT ĐỘNG CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT**

**HỆ THỐNG 05 CÔNG TY LIÊN KẾT**

Năm 2018, Tập đoàn không có chủ trương hoạt động đa ngành vì vậy hệ thống các Công ty con và liên kết của Tập đoàn có lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính chủ yếu là BĐS. Các công ty này tập trung vào việc phát triển các dự án, kinh doanh BĐS, môi giới và đầu tư trong lĩnh vực BĐS. Trong năm 2018, có thêm 08 Dự án mới đã hoàn thành và bắt đầu được bàn giao cho khách hàng theo đúng tiến độ, góp phần ghi nhận Doanh thu và tiếp tục củng cố sự tăng trưởng lợi nhuận của Tập đoàn Novaland.



Những Dự án mới bắt đầu được bàn giao trong năm 2018 và ghi nhận Doanh thu có Chủ đầu tư là các Công ty con của Tập đoàn Novaland, bao gồm:

STT	Công ty	Dự án	Địa chỉ	Doanh thu thuần năm 2018 (Tỷ VND)
<b>KHU TRUNG TÂM</b>				
1	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	Saigon Royal Residence	Q.4, TP.HCM	217
<b>KHU ĐÔNG</b>				
2	CT TNHH BĐS Gia Phú	The Sun Avenue Residence	Q.2, TP.HCM	3.406
3	CTCP Cao ốc Phương Đông	Wilton Tower	Q. Bình Thạnh, TP.HCM	1.270
<b>KHU NAM</b>				
4	CT TNHH BĐS Nova Riverside	Sunrise Riverside	Huyện Nhà Bè, TP.HCM	1.914
<b>KHU TÂY</b>				
5	CTCP Nova Richstar	RichStar	Q. Tân Phú, TP.HCM	996
6	CT TNHH Nova Sagel	Golden Mansion	Q. Phú Nhuận, TP.HCM	485
7	CT TNHH Nova Nam Á	Orchard Parkview	Q. Phú Nhuận, TP.HCM	594
8	CT TNHH Merufa-Nova	Newton Residence	Q. Phú Nhuận, TP.HCM	163
<b>Tổng cộng</b>				<b>9.045</b>

TRONG NĂM 2018, CÁC CÔNG TY CON ĐÃ ĐÓNG GÓP **12.362** TỶ VND DOANH THU CHIẾM KHOẢNG 81% DOANH THU THUẦN CỦA TẬP ĐOÀN

VỀ PHÍA CÔNG TY LIÊN KẾT ĐÓNG GÓP **1.322** TỶ VND VÀO LỢI NHUẬN CỦA TẬP ĐOÀN NOVALAND



Phối cảnh dự án Sài Gòn Royal (Q.4)

Trộn vụn  
Sẻ chia



## 4. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ĐẦU TƯ CÓ TRÁCH NHIỆM

TÓM TẮT BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



QUẢN LÝ  
CÁC TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG



TẠO LẬP  
VÀ CHIA SẺ GIÁ TRỊ



HIỆU QUẢ KINH TẾ VÀ  
ĐẦU TƯ CÓ TRÁCH NHIỆM



ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI

Chương PTBV tóm lược các nội dung chính của Báo cáo PTBV riêng biệt Novaland xây dựng theo Tiêu chuẩn GRI. Báo cáo nhằm cung cấp thông tin chính về hiệu quả hoạt động PTBV năm. Để nắm bắt các thông tin chi tiết về hiệu quả hoạt động cũng như cam kết PTBV của Novaland đến các bên liên quan, vui lòng tham khảo Báo cáo PTBV 2018.

## THÔNG DIỆP HƯỚNG ĐẾN CÔNG NGHỆ, MÔI TRƯỜNG VÀ CỘNG ĐỒNG



VỚI QUÁ TRÌNH 27 NĂM HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN, TẬP ĐOÀN NOVALAND ĐÃ XÂY DỰNG HOÀN THIỆN CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN ĐẢM BẢO HÀI HÒA GIỮA CÁC MỤC TIÊU TĂNG TRƯỞNG VÀ CÁC MỤC TIÊU, LỢI ÍCH VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI TRONG QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG.

Với việc áp dụng mô hình kinh doanh bền vững, thực hiện quản lý rủi ro về Môi trường, Xã hội và Quản trị (ESG), Tập đoàn sẽ đối mặt với nhiều thách thức, chi phí gia tăng khi áp dụng các công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường,... Tuy nhiên, về lâu dài sẽ đảm bảo giá trị bền vững cho khách hàng, cổ đông và các bên liên quan với nhiều cơ hội kinh doanh mới được tạo ra.

Tập đoàn đã và đang tăng cường công tác quản lý nhằm kiểm soát các tác động ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên, nghiên cứu triển khai các sản phẩm công trình thông minh, áp dụng công nghệ mới trong hoạt động xây dựng phù hợp với từng dự án đến các giải pháp sử dụng năng lượng tiết kiệm hiệu quả góp phần giảm phát thải khí nhà kính. Ưu tiên tạo dựng môi trường sống trong lành tại các dự án bằng mảng không gian xanh thích hợp, đảm bảo quản lý vận hành các tòa nhà theo các tiêu chuẩn hoạt động tối ưu.

Năm 2018, Tập đoàn Novaland hợp tác cùng BCG (Công ty tư vấn The Boston Consulting Group), Ngân hàng Quân đội và UBND TP. Cần Thơ cũng như làm việc với đại diện các tỉnh ĐBSCL để đề ra chiến lược phát triển du lịch ĐBSCL thích ứng biến đổi khí hậu với sự chứng kiến và khích lệ của Thủ tướng Chính phủ. Và kế hoạch dài hạn cũng được chúng tôi thực hiện và cải tiến từng khâu trong quản trị để có thể đưa ra các dự án đầu tư phù hợp góp phần quan trọng vào sự phát triển tại các khu vực địa bàn trọng yếu.

Là một Tập đoàn phát triển kinh doanh theo định hướng PTBV, Tập đoàn Novaland cam kết cùng góp phần tạo nên một xã hội PTBV

thông qua hoạt động kinh doanh cũng như các hoạt động thuộc trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng. Novaland xác định rằng sự thành công, giá trị thương hiệu được ghi nhận và tồn tại xuyên suốt thời gian không chỉ được công nhận bởi kết quả kinh doanh mà còn ở mức độ và trách nhiệm, đóng góp cho sự phát triển cộng đồng và xã hội của doanh nghiệp. Để xây dựng một cộng đồng vững mạnh, Tập đoàn Novaland không ngừng hợp tác hiệu quả tích cực với các cơ quan chính quyền, các tổ chức, đối tác, người dân địa phương nhằm nâng cao nhận thức hành động và cùng nhau chung tay phát triển năng lực cộng đồng. Giai đoạn tới, Tập đoàn chú trọng kế hoạch đồng hành cùng các địa phương đang tập trung phát triển như Ninh Thuận, Bình Thuận, Bà Rịa - Vũng Tàu và các tỉnh ĐBSCL,... Bên cạnh các chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ xóa đói giảm nghèo, Novaland đầu tư vào các hoạt động mang tính bền vững, có tác động lâu dài đến sự phát triển của địa phương như: học bổng đào tạo nguồn nhân lực tại chỗ, các hoạt động xúc tiến đầu tư - du lịch địa phương,...

**Tập đoàn Novaland tin tưởng rằng với các chính sách nhất quán từ Chính phủ, đóng góp của cộng đồng Doanh nghiệp và sự tham gia của các đối tác, cộng đồng xã hội sẽ giúp lan tỏa các giá trị bền vững, góp phần hiện thực hóa các mục tiêu phát triển của đất nước trong giai đoạn sắp tới.**

“ LUÔN KIÊN ĐỊNH VÀ NHẤT QUÁN VỚI MỤC TIÊU ĐÃ ĐỀ RA, PTBV CÙNG CỘNG ĐỒNG, NÂNG CAO TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI CỦA DOANH NGHIỆP LÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA TẬP ĐOÀN; ĐÂY CŨNG CHÍNH LÀ CAM KẾT CỦA NOVALAND ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG, VỚI XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG. ”

(Trích Thông điệp của Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Novaland)

## TẠO LẬP VÀ CHIA SẺ GIÁ TRỊ



Tập đoàn luôn kiên định và nhất quán với chiến lược và mục tiêu đã đề ra, lồng ghép và tích hợp các khía cạnh PTBV trong tổng thể hoạt động và đảm bảo nâng cao trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp. Tập đoàn cam kết tiếp tục đầu tư và không ngừng nỗ lực tạo lập và chia sẻ các giá trị bền vững, đóng góp vào sự phát triển và tăng trưởng toàn diện của đất nước.

**Tập đoàn Novaland đã xây dựng và cụ thể hóa Chiến lược PTBV dựa trên nền tảng tạo lập và chia sẻ các giá trị bền vững lâu dài với các bên liên quan, phù hợp với xu thế phát triển hội nhập toàn cầu và cụ thể hóa các mục tiêu PTBV của Liên Hợp Quốc.**

Tập đoàn Novaland đang tập trung các nguồn lực cần thiết đầu tư vào các động lực thúc đẩy PTBV, tích hợp vào các nhiệm vụ kinh doanh cốt lõi theo các chiến lược ngắn, trung và dài hạn của doanh nghiệp. Triển khai Chiến lược phát triển Giai đoạn 2, Tập đoàn kiên trì thực hiện QTRR và chuẩn hóa hoạt động theo các chuẩn mực quốc tế, chủ động đổi mới sáng tạo trong quy hoạch và thiết kế các công trình, từng bước xây dựng hệ sinh thái nghỉ dưỡng giải trí đẳng cấp, góp phần ghi dấu ấn Việt Nam trên bản đồ du lịch

thế giới. Tập đoàn đang tích cực phối hợp cùng các bên liên quan tham gia cùng Chính phủ trong chương trình chiến lược phát triển du lịch ĐBSCL thích ứng với biến đổi khí hậu.

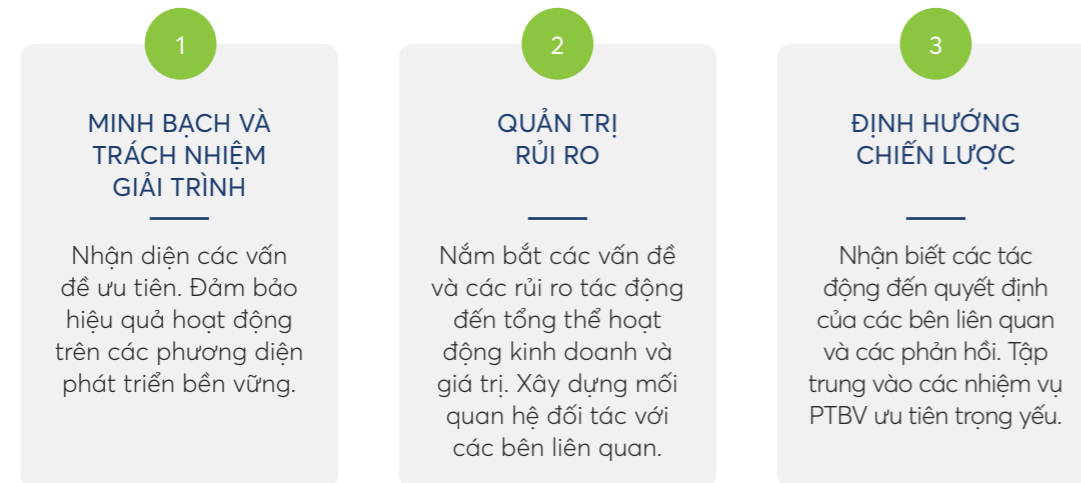
Với quan điểm nhất quán về tạo lập và chia sẻ giá trị bền vững với các bên liên quan, Tập đoàn Novaland luôn chú trọng công tác đảm bảo trách nhiệm xã hội như một nhiệm vụ quan trọng nhằm góp phần xây dựng kiến tạo cuộc sống tốt đẹp, cộng đồng văn minh.



# TIẾP CẬN CHIẾN LƯỢC VÀ KHUNG QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

## CHIẾN LƯỢC VÀ QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trong xu thế hội nhập kinh tế quốc tế, PTBV đã trở thành yêu cầu mang tính tiên quyết trong đó các Doanh nghiệp có vai trò to lớn trong quá trình triển khai cũng như hiện thực hóa các mục tiêu phát triển bền vững. Với Tầm nhìn "Tập đoàn kinh tế hàng đầu trong các lĩnh vực: Bất động sản - Tài chính - Du lịch - Phát triển hạ tầng" phù hợp các giá trị cốt lõi **Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp**, Novaland đã xây dựng chiến lược dựa trên yêu cầu minh bạch và trách nhiệm giải trình, QTRR tiên tiến và định hướng PTBV gắn với sự tham gia của các bên liên quan.



Phù hợp với định hướng phát triển, Tập đoàn Novaland đã từng bước xác định nhiệm vụ quản lý hiệu quả các tác động môi trường và xã hội gắn với hiệu quả kinh doanh trong dài hạn, cam kết tuân thủ các yêu cầu tiêu chuẩn thông lệ về quản trị PTBV. Theo đó Chiến lược PTBV của Novaland được xây dựng theo mô hình 4P trên các phương diện



## GẮN KẾT VỚI **17** MỤC TIÊU PTBV (SDG) CỦA LIÊN HỢP QUỐC



Nguồn: Cổng thông tin Bộ Kế hoạch và Đầu tư

NHẪM CỤ THỂ HÓA CHIẾN LƯỢC VÀ GẮN KẾT VỚI 17 MỤC TIÊU PTBV (SDG) CỦA LIÊN HỢP QUỐC, NOVALAND ĐÃ NHẬN DIỆN VÀ TÍCH HỢP CÁC MỤC TIÊU ƯU TIÊN TRỌNG YẾU DƯỚI ĐÂY DỰA TRÊN MỨC ĐỘ TÁC ĐỘNG ĐẾN TỔNG THỂ HOẠT ĐỘNG PHÙ HỢP VỚI CHIẾN LƯỢC PTBV, ĐẢM BẢO HÀI HÒA VỚI LỢI ÍCH CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN.



Nguồn: Hội đồng Công trình Xanh Thế giới WGBC

- SDG1** : Xóa nghèo dưới mọi hình thức
- SDG3** : Đảm bảo cuộc sống khỏe mạnh & nâng cao phúc lợi
- SDG4** : Giáo dục chất lượng
- SDG6** : Nước sạch và vệ sinh
- SDG7** : Năng lượng sạch và bền vững
- SDG8** : Tăng trưởng kinh tế, việc làm bền vững
- SDG9** : Xây dựng cơ sở hạ tầng vững chắc, đẩy mạnh đổi mới toàn diện
- SDG10** : Giảm bất bình đẳng
- SDG11** : Thành phố và cộng đồng bền vững
- SDG12** : Đảm bảo mô hình hoạt động kinh doanh bền vững
- SDG13** : Hành động ứng phó với biến đổi khí hậu
- SDG17** : Tăng cường thực hiện PTBV thông qua quan hệ đối tác

TIẾP CẬN CHIẾN LƯỢC  
& KHUNG QUẢN TRỊ PTBV

Với phương pháp tiếp cận nhất quán hài hòa lợi ích phát triển kinh tế với thực hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp, Novaland xây dựng hệ thống quản trị theo các tiêu chuẩn thông lệ quốc tế, tích hợp vào tất cả các hoạt động kinh doanh. Khung quản lý, chính sách và quy trình đối với các lĩnh vực PTBV trọng yếu trên được từng bước xây dựng và triển khai thực hiện giúp các cấp quản lý có thể đánh giá hiệu quả hoạt động và liên tục cải thiện.



Để đảm bảo thực thi Chiến lược PTBV và hiện thực hóa các mục tiêu đã đề ra, Hội đồng PTBV được thành lập từ năm 2016 với các chuyên gia độc lập với bề dày kinh nghiệm thực tiễn. Hội đồng có vai trò độc lập tư vấn cho HĐQT trong việc xem xét và phê chuẩn những mục tiêu, chính sách, các chương trình hành động phát triển bền vững của Tập đoàn; hỗ trợ tạo ra giá trị cho các bên liên quan chính thông qua việc tích hợp các trách nhiệm về đạo đức chính trực, tuân thủ về xã hội và môi trường vào các hoạt động kinh doanh hàng ngày. Mục đích là nhằm đảm bảo rằng Công ty sẵn sàng các chính sách, các tiêu chuẩn, các hệ thống và con người cần thiết để nhận diện và đáp ứng các tiêu chuẩn và thông lệ quốc tế trên các lĩnh vực kinh tế, môi trường và xã hội.

Định kỳ Hội đồng PTBV họp xem xét hiệu quả triển khai các chương trình PTBV nhằm đánh giá việc thực hiện các mục tiêu, cũng như nâng cao nhận thức trong toàn Tập đoàn về nhiệm vụ phát triển bền vững. Kết quả triển khai các kế hoạch tập trung vào các rủi ro trọng yếu liên quan đến PTBV sẽ được báo cáo lên HĐQT để có các quyết định kịp thời nhằm đảm bảo thực hiện thành công chiến lược và các mục tiêu PTBV. Năm 2018 với sự hỗ trợ chỉ đạo từ Hội đồng PTBV và nỗ lực của Ban điều hành, Tập đoàn Novaland đã chính thức được bổ sung vào Danh mục Chỉ số phát triển bền vững VNSI gồm các cổ phiếu của các công ty niêm yết thuộc VN100 đáp ứng tiêu chí xanh với chất lượng quản trị PTBV tốt nhất trên các khía cạnh Môi trường - Xã hội - Quản trị (chỉ số VNSI được xây dựng bởi Sở GDCK TP.HCM).



THAM VẤN VÀ GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

Gắn kết các bên liên quan là cơ sở và nền tảng quan trọng nhằm thực thi Chiến lược PTBV và sự phát triển ổn định lâu dài của Tập đoàn. Tập đoàn luôn đề cao yêu cầu minh bạch và trách nhiệm giải trình như tôn chỉ hành động của mình, tiến tới xây dựng các mối quan hệ hợp tác và tin cậy với các bên. Với khát vọng tạo ra giá trị vượt trội, Novaland luôn đáp ứng các yêu cầu ngày càng cao của các bên liên quan bằng sự tận tâm phục vụ và niềm đam mê, bên cạnh quy trình vận hành quản lý chuyên nghiệp theo thông lệ quốc tế.



TIẾP CẬN CHIẾN LƯỢC  
& KHUNG QUẢN TRỊ PTBV

Chúng tôi đảm bảo việc xây dựng và duy trì các mối quan hệ bền vững trên cơ sở tôn trọng và hợp tác với các bên liên quan ở mỗi giai đoạn của chuỗi giá trị, bao gồm khách hàng, đối tác, cổ đông, các nhà đầu tư, tổ chức tín dụng, cơ quan quản lý, người lao động và cộng đồng địa phương.

BÊN LIÊN QUAN	CÁC VẤN ĐỀ ĐƯỢC CÁC BÊN LIÊN QUAN LƯU TÂM	HÀNH ĐỘNG CỦA NOVALAND NHẪM ĐÁP ỨNG KỶ VỌNG CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN
<p><b>KHÁCH HÀNG</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cam kết chất lượng sản phẩm và dịch vụ.</li> <li>Các chính sách cụ thể đáp ứng yêu cầu khách hàng.</li> <li>Cung ứng có trách nhiệm và bền vững.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiểm soát chất lượng sản phẩm thông qua hệ thống quản lý chất lượng, các giải pháp xanh và bền vững.</li> <li>Phát triển sản phẩm; phục vụ bằng sự chân thật, tận tâm; đáp ứng đúng nhu cầu và lối sống ngày càng cao của khách hàng.</li> <li>Đánh giá nhà cung cấp theo các tiêu chí thực hành bền vững bên cạnh các tiêu chí khác.</li> </ul>
<p><b>NGÂN HÀNG/ TỔ CHỨC TÀI CHÍNH</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hiệu quả kinh tế và chi trả cho các nhà cung cấp vốn.</li> <li>Tuân thủ và minh bạch trong việc công bố thông tin.</li> <li>Cho vay và đầu tư bền vững.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nâng cao xếp hạng tín dụng trên hiệu quả quản lý tài chính tốt.</li> <li>Hệ thống Quản lý Rủi ro toàn doanh nghiệp, tăng cường quản trị doanh nghiệp và minh bạch.</li> <li>Công bố thông tin minh bạch và kịp thời.</li> </ul>
<p><b>NHÀ THẦU/ NHÀ CUNG ỨNG</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chia sẻ các nguồn lực để nâng cao lợi thế cạnh tranh nhà thầu.</li> <li>An toàn sức khỏe nghề nghiệp và quản lý môi trường.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Xây dựng quan hệ đối tác hiệu quả với nhà thầu/nhà cung ứng.</li> <li>Nâng cao nhận thức về thực hành quản lý môi trường theo các tiêu chuẩn thông lệ tốt nhất.</li> </ul>

BÊN LIÊN QUAN

**CÁN BỘ NHÂN VIÊN**



CÁC VẤN ĐỀ ĐƯỢC CÁC BÊN LIÊN QUAN LƯU TÂM

- Việc làm, tiền lương và điều kiện làm việc, thù lao và thưởng.
- Động lực lao động, các chương trình đào tạo để phát triển sự nghiệp.
- An toàn và sức khỏe nghề nghiệp.

HÀNH ĐỘNG CỦA NOVALAND NHẪM ĐÁP ỨNG KỶ VỌNG CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

- Liên tục cải thiện thu nhập và chế độ phúc lợi cho nhân viên, xây dựng môi trường làm việc tiêu chuẩn, xây dựng cơ chế tiếp nhận phản hồi minh bạch.
- Thường xuyên tiến hành các khóa đào tạo cho nhiều cấp bậc cán bộ nhân viên dựa trên đánh giá nhu cầu cá nhân cũng như nhu cầu về công việc.
- Chương trình an toàn và sức khỏe nghề nghiệp.

**CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ**



- Hiệu quả kinh tế và lợi nhuận cho các cổ đông.
- Tuân thủ và minh bạch trong công bố thông tin.
- Chiến lược và lộ trình PTBV để đảm bảo trách nhiệm với xã hội của doanh nghiệp.

- Vị thế thị trường và đa dạng hóa.
- Hệ thống Quản lý Rủi ro trên toàn doanh nghiệp và tăng cường quản trị doanh nghiệp.
- Công trình xanh và ứng dụng xây dựng bền vững.
- Công bố thông tin minh bạch và kịp thời.

**CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG**



- Chương trình phát triển cộng đồng - phát triển cơ sở hạ tầng địa phương.
- Việc làm và cơ hội việc làm cho người dân địa phương.
- Phản hồi kịp thời và có trách nhiệm trước các khiếu nại của cộng đồng.

- Tăng cường đầu tư phát triển cộng đồng.
- Hợp tác và xây dựng năng lực nguồn nhân lực cho cộng đồng địa phương.
- Cơ chế tiếp nhận giải quyết khiếu nại kịp thời và minh bạch.

**CHÍNH PHỦ**



- Đảm bảo tăng trưởng kinh tế bền vững, tạo việc làm, nghĩa vụ thuế.
- Chương trình phát triển kinh tế - xã hội cho cộng đồng.
- Quản lý tác động tới môi trường và xã hội.

- Đóng góp phát triển kinh tế, du lịch tại nhiều địa phương theo hướng tăng trưởng bền vững.
- Tập trung cho các chương trình phát triển cộng đồng ưu tiên.
- Tăng cường kiểm tra nội bộ chấp hành các chính sách và quy định của nhà nước.
- Tham vấn định kỳ với cộng đồng và chính quyền địa phương về các tác động.

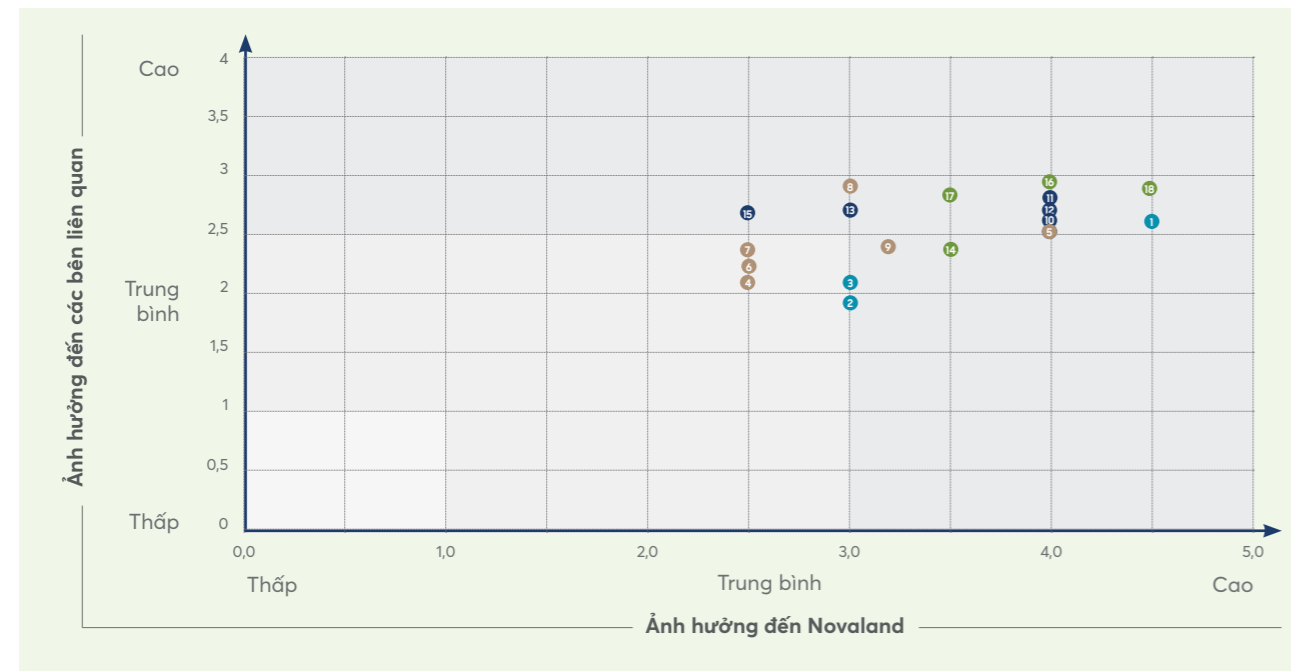
## GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN VÀ PHÂN TÍCH TRỌNG YẾU

### ĐÁNH GIÁ LĨNH VỰC TRỌNG YẾU

Năm 2018, chúng tôi đã thực hiện rà soát và cập nhật đánh giá trọng yếu các chủ đề, lĩnh vực có ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh và sự phát triển của Tập đoàn đồng thời cũng phản ánh sự quan tâm cao của các bên liên quan. Các vấn đề PTBV trong chuỗi giá trị Tập đoàn mang tính đặc thù ngành và các thông lệ quốc tế về quản trị bền vững cũng được rà soát phân tích trong bước xem xét ưu tiên. Theo đó Tập đoàn Novaland tái khẳng định chiến lược phát triển theo định hướng bền vững, góp phần thúc đẩy và kiến tạo một cộng đồng vững mạnh, xã hội công bằng.

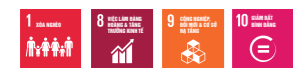
Các chủ đề trọng yếu được rà soát tham chiếu đến khuôn khổ 17 Mục tiêu PTBV của Liên Hợp Quốc giúp Tập đoàn nhận diện các tác động cũng như đóng góp vào việc hiện thực hóa các mục tiêu PTBV chính. Nội dung đánh giá trọng yếu cũng được thực hiện thông qua hội thảo với các quản lý cấp cao. Kết quả phân tích lĩnh vực trọng yếu theo các phương diện kinh tế, môi trường và xã hội thuộc các mảng hoạt động ưu tiên của chiến lược PTBV được trình bày trên ma trận. Các chủ đề mới được bổ sung có sự gia tăng mức độ quan tâm từ các bên liên quan gồm có: Đa dạng cơ hội bình đẳng, đào tạo nguồn nhân lực, đổi mới công nghệ, thực hành mua sắm bền vững.

### MA TRẬN TRỌNG YẾU



#### HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ VÀ TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

- 1 Tác động kinh tế trực tiếp
- 2 Tác động kinh tế gián tiếp, giảm bất bình đẳng
- 3 Thực hành mua sắm bền vững



#### ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI

- 10 Việc làm
- 11 Quan hệ lao động
- 12 An toàn và sức khỏe nghề nghiệp
- 13 Giáo dục và đào tạo
- 14 Đa dạng và cơ hội bình đẳng



#### QUẢN LÝ CÁC TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

- 4 Vật liệu
- 5 Năng lượng
- 6 Nước
- 7 Nước thải và chất thải
- 8 Tuân thủ về môi trường
- 9 Đổi mới công nghệ



#### TẠO LẬP VÀ CHIA SẺ GIÁ TRỊ

- 14 Đầu tư phát triển cộng đồng
- 15 Sự hài lòng của khách hàng
- 17 An toàn và sức khỏe khách hàng
- 18 Đảm bảo chất lượng sản phẩm dịch vụ



## HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THEO CÁC LĨNH VỰC



### HIỆU QUẢ KINH TẾ VÀ TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG



### NGUỒN NHÂN LỰC



### QUẢN LÝ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG







### TẠO LẬP VÀ CHIA SẺ GIÁ TRỊ

## HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THEO CÁC LĨNH VỰC

Tổng kết đánh giá hiệu quả hoạt động PTBV là nội dung quan trọng trong quản lý điều hành nhằm xem xét đánh giá các khía cạnh cần tiếp tục cải thiện. Ban Lãnh đạo Tập đoàn xác định rõ các nhiệm vụ ưu tiên nhằm tiếp tục nâng cao hiệu quả hoạt động thông qua áp dụng các thông lệ quốc tế về quản trị PTBV, đồng thời tăng cường gắn kết trao đổi hiệu quả với các bên liên quan nhằm đạt được các mục tiêu đã đề ra.

Các kết quả triển khai các kế hoạch PTBV năm 2018 được tóm tắt như bảng dưới đây:

Lĩnh vực	Các chương trình sáng kiến	Kết quả thực hiện
 <b>HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ VÀ TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG</b> SDG 1,8,9,10	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nâng cao năng lực quản trị đảm bảo hiệu quả kinh tế và tăng trưởng bền vững.</li> <li>Các tác động kinh tế gián tiếp, góp phần giảm bất bình đẳng từ quá trình phát triển.</li> <li>Thực hành mua sắm có trách nhiệm.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tái đầu tư cho phát triển dự án mới, tích lũy chuẩn bị cho các dự án cụm đô thị nghỉ dưỡng.</li> <li>Tăng cường đầu tư về hạ tầng kỹ thuật mang lại lợi ích cho cộng đồng và các bên liên quan.</li> <li>Tạo việc làm và nâng cao năng suất lao động giúp giảm bớt sự bất bình đẳng để đảm bảo thúc đẩy tăng trưởng.</li> <li>Cung ứng vật liệu xanh thân thiện môi trường, giải pháp năng lượng mặt trời cho một số dự án.</li> <li>Thực hiện đánh giá nhà cung cấp trên các phương diện thực hành tuân thủ về xã hội và môi trường.</li> </ul>
 <b>ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI - QUẢN TRỊ NHÂN LỰC CHO PTBV</b> SDG 3,4,8	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chương trình Phát triển lãnh đạo cấp cao; Quản lý cấp trung (MMDP).</li> <li>Chương trình đào tạo chuyên biệt dành cho Chuyên viên tư vấn BĐS.</li> <li>Chương trình đào tạo Office 365.</li> <li>Hệ thống E-Learning.</li> </ul>	Triển khai các chương trình đào tạo với tổng số giờ đào tạo trên 50.000: <ul style="list-style-type: none"> <li>Hơn 234 khóa học được tổ chức trong năm 2018.</li> <li>27 tân Thạc sĩ tốt nghiệp khóa Mini MBA.</li> <li>Chia sẻ kinh nghiệm của đội ngũ Điều hành dự án cấp cao với 22 chủ đề quản trị xuyên suốt dự án BĐS.</li> <li>Ra mắt thêm 193 chiến binh am hiểu sản phẩm Tập đoàn, am hiểu thị hiếu khách hàng và bổ sung những kỹ năng của một Chuyên viên tư vấn BĐS chuyên nghiệp.</li> <li>Chương trình đào tạo Office 365 dành cho cấp Quản lý và nhân viên đảm bảo hiểu rõ cơ chế vận hành mới và lập kế hoạch chuyển đổi hiệu quả.</li> <li>Hệ thống E-Learning được triển khai xây dựng với hơn 16 chuyên mục chính thức vận hành cho toàn thể nhân viên và tiếp tục với những chuyên mục bổ trợ khác.</li> </ul>
 <b>QUẢN LÝ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG - PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN XANH VÀ BỀN VỮNG</b> SDG 7,9,12,13	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đánh giá chuẩn về sử dụng vật liệu, quản lý năng lượng và môi trường tại các dự án.</li> <li>Đào tạo nâng cao nhận thức về quản lý giám sát môi trường.</li> <li>Nghiên cứu triển khai các dự án công trình xanh.</li> <li>Ứng dụng công nghệ thông tin vào các mảng quản trị, kinh doanh và công nghệ thông tin.</li> <li>Nghiên cứu triển khai sử dụng năng lượng sạch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Xây dựng định mức sử dụng năng lượng và các thực hành tiết kiệm năng lượng.</li> <li>Triển khai đánh giá tác động môi trường cho tất cả các dự án thực hiện.</li> <li>Đánh giá triển khai các dự án công trình xanh theo tiêu chuẩn EDGE của IFC.</li> <li>Trung tâm giám sát các dự án từ xa, quản lý vận hành đồng bộ và theo dõi tình hình triển khai các dự án.</li> <li>Triển khai hệ thống phần mềm QTRR dự án tại một số dự án đang xây dựng.</li> <li>Xây dựng trạm pin năng lượng mặt trời 500KWp tại dự án Azerai Cần Thơ và hệ thống đèn chiếu sáng sân vườn kết hợp trụ sạc pin tại dự án Lakeview City Q.2.</li> </ul>
 <b>TAO LẬP VÀ CHIA SẺ GIÁ TRỊ</b> SDG 1,3,6,11,17	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đảm bảo chất lượng sản phẩm qua từng giai đoạn từ thiết kế, xây dựng đến bàn giao.</li> <li>Giải quyết phản hồi khách hàng và sự hài lòng của khách hàng.</li> <li>Giám sát quản lý an toàn theo các giai đoạn triển khai dự án.</li> <li>PTBV cùng cộng đồng, nâng cao trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp. Lan tỏa tác động từ các chương trình và giá trị mang lại đến các bên liên quan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đánh giá độc lập chất lượng công trình các sản phẩm trước khi bàn giao.</li> <li>Rút ngắn thời gian giải quyết và phản hồi hiệu quả các yêu cầu của khách hàng. Đo lường sự hài lòng của khách hàng và kế hoạch hành động cải tiến.</li> <li>Dự án tuân thủ đầy đủ các yêu cầu tiêu chuẩn về an toàn và sức khỏe, phòng cháy chữa cháy.</li> <li>Dành gần 76 tỷ đồng cho các hoạt động vì cộng đồng, với hàng triệu người thụ hưởng, tập trung vào các chương trình hỗ trợ phát triển cộng đồng, giáo dục, sức khỏe cộng đồng và an sinh xã hội trong đó có chương trình "Nước sạch học đường"</li> </ul>



## 1. HIỆU QUẢ KINH TẾ VÀ TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

### TÁC ĐỘNG KINH TẾ TRỰC TIẾP

Chỉ số đo lường báo cáo:

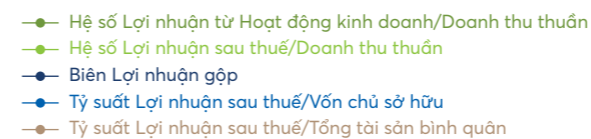
#### GRI 201-1

Giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra và phân bổ.

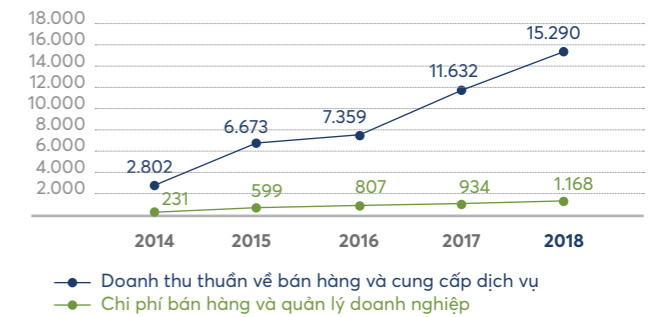
Tập đoàn luôn xác định yêu cầu tiên quyết để đạt được sự phát triển bền vững lâu dài là đảm bảo năng lực tài chính vững chắc và tăng trưởng kinh doanh ổn định. Thông qua đó, Tập đoàn có thể đóng góp xây dựng cộng đồng thịnh vượng, hướng tới lợi ích lâu bền của cổ đông và các bên liên quan. Bên cạnh đó, Tập đoàn đóng góp tích cực cho ngân sách nhà nước, vươn tầm quốc tế để kết nối với những thị trường vốn phát triển trên thế giới, góp phần tích cực cải thiện thị trường vốn và tài chính trong nước. Điển hình là giao dịch phát hành 240 triệu USD trái phiếu chuyển đổi trong năm 2018 niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore.

Trong giai đoạn 2014 - 2018, Novaland ghi những kết quả kinh doanh tăng trưởng ổn định với doanh thu thuần từ 2.802 tỷ đồng tăng lên 15.290 tỷ đồng, với tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm CAGR là 53%. Lợi nhuận sau thuế tăng từ 96 tỷ đồng lên 3.267 tỷ đồng, với tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm CAGR đạt 142%.

Tổng tài sản cuối năm 2018 đạt 69.912 tỷ đồng, tăng 41% so với cùng kỳ năm 2017 và mức vốn chủ sở hữu đạt 20.460 tỷ đồng, tăng 54% so với cùng kỳ năm 2017.

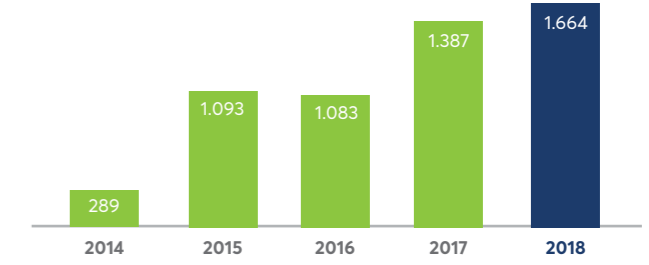


### Doanh thu thuần và chi phí hoạt động (Tỷ VND)



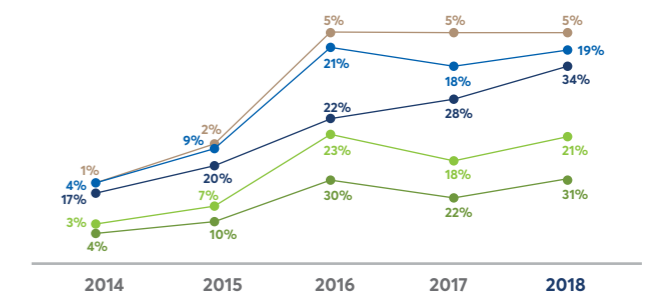
Nguồn: Tập đoàn Novaland

### Tổng thuế đã nộp (Tỷ VND)



Nguồn: Tập đoàn Novaland

### Các chỉ số tài chính quan trọng



Nguồn: Tập đoàn Novaland

Chỉ tiêu/ Năm	ĐVT	2014	2015	2016	2017	2018
Lãi vay đã trả	Tỷ đồng	509,0	520,0	849,0	1.104,3	1.793,3
Cổ tức đã trả bằng tiền	Tỷ đồng	-	-	55,0	68,0	13,0
Phát hành cổ phiếu thường (quy đổi theo mệnh giá)	Tỷ đồng	-	230,0	520,0	-	2.023,2

Nguồn: Tập đoàn Novaland

## HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THEO CÁC LĨNH VỰC



Khu đô thị Lakeview City (Q.2)

### TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP

Năm 2018 Tập đoàn đã tăng cường đầu tư vào xây dựng các mảng không gian xanh và hạ tầng kỹ thuật, qua đó mang lại giá trị bền vững cho cộng đồng và góp phần kiến tạo các lợi ích từ cơ sở hạ tầng hiện đại tại các khu vực dự án.

Với đặc thù ngành BĐS, môi trường sống cho cộng đồng cư dân là yếu tố quan trọng phản ánh chất lượng sản phẩm dịch vụ. Năm 2018 Tập đoàn đã tăng cường đầu tư vào xây dựng các mảng không gian xanh và hạ tầng kỹ thuật, qua đó mang lại giá trị bền vững cho cộng đồng và góp phần kiến tạo các lợi ích từ cơ sở hạ tầng hiện đại tại các khu vực dự án. Song song với việc đầu tư xây dựng công trình tiện ích, Tập đoàn cũng đồng thời chú trọng phát triển hạ tầng kỹ thuật giao thông tại các khu vực dự án để góp phần làm giảm thiểu vấn nạn kẹt xe.

### Chỉ số đo lường báo cáo:

#### GRI 203-1

Đầu tư cơ sở hạ tầng và các dịch vụ được hỗ trợ.

#### GRI 203-2

Tác động kinh tế gián tiếp trọng yếu.

Tập đoàn Novaland đang tích cực chuẩn bị cho những dự án cụm đô thị nghỉ dưỡng quy mô lớn tại các địa phương giàu tiềm năng du lịch, thuận tiện về giao thông như Bà Rịa - Vũng Tàu, Phan Thiết, Cam Ranh,... góp phần tạo nên những thay đổi mạnh mẽ diện mạo địa phương trên nhiều phương diện như hạ tầng kỹ thuật, môi trường sống, môi trường du lịch, tạo việc làm, tăng thu nhập, đóng góp nguồn thu ngân sách nhà nước,... Trong suốt quá trình triển khai các dự án, dự kiến sẽ tạo ra hàng ngàn việc làm tại các công trình, thúc đẩy tạo doanh thu cho các doanh nghiệp đối tác như cung cấp vật liệu xây dựng, dịch vụ, vận tải hành khách, ẩm thực, hướng dẫn du lịch,... tại các địa phương.

### THỰC HÀNH MUA SẮM VÀ ĐÁNH GIÁ NHÀ CUNG ỨNG

#### Chỉ số đo lường báo cáo:

#### GRI 308-1

Các nhà cung cấp mới đã được đánh giá sơ bộ bằng cách sử dụng các tiêu chí về môi trường.

#### GRI 414-1

Các nhà cung cấp mới đã được đánh giá sơ bộ bằng cách sử dụng các tiêu chí về mặt xã hội.

Tập đoàn đang từng bước xây dựng chuỗi cung ứng bền vững; theo đó, các chính sách được đưa ra dựa trên mối quan hệ "đối tác chiến lược" với các Nhà cung ứng nhằm đảm bảo mua hàng theo số lượng lớn với mức giá bình ổn và duy trì tính liên tục của nguồn cung.

Năm 2018, Novaland đã thực hiện một loạt các sáng kiến thúc đẩy mua sắm bền vững như: Lựa chọn vật liệu xanh, thân thiện với môi trường như gạch giả đá chất lượng cao thay thế cho đá tự nhiên, sử dụng

ván sàn công nghiệp thay thế cho sàn gỗ tự nhiên áp dụng cho các dự án; hay ứng dụng hệ thống xe điện Buggy chạy bằng năng lượng mặt trời cho dự án Azerai Cần Thơ Resort giúp tiết kiệm năng lượng và góp phần bảo vệ môi trường.

Trong hoạt động cung ứng dự án hàng hóa, Novaland lựa chọn các nhà cung cấp (NCC) với tiêu chí đảm bảo NCC tuân thủ yêu cầu pháp lý và đáp ứng các tiêu chuẩn môi trường trong đó có một số NCC phải đi qua quy trình đánh giá thực địa. Novaland luôn duy trì việc đánh giá sơ tuyển, đánh giá lựa chọn nhà thầu và đánh giá chất lượng nhà thầu; duy trì rà soát và sàng lọc NCC không đạt các tiêu chuẩn theo yêu cầu NVL vào "blacklist" (danh sách NT/NCC không được sử dụng).

Trong năm 2019, nhằm bình ổn giá và duy trì tính liên tục của nguồn cung, Novaland sẽ thiết lập danh sách các NCC chiến lược theo Bộ khung chuẩn các tiêu chí đánh giá của Tập đoàn. Bộ khung được xây dựng trên các khảo sát tham vấn, góp ý từ NCC lồng ghép các yêu cầu tuân thủ về tác động môi trường, tìm kiếm phát triển bổ sung mẫu vật liệu mới xanh và bền vững bên cạnh các tiêu chí về xã hội, tuân thủ quy định pháp luật về lao động, các chính sách với người lao động của NCC.

### TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

Tinh thần thượng tôn pháp luật xuyên suốt quá trình hình thành và phát triển thấm nhuần đến từng CBNV Tập đoàn, đóng góp vào mục tiêu PTBV.

Trên tinh thần đó, Điều lệ Công ty, Bộ Quy tắc ứng xử, quy chế quản trị được xây dựng để đảm bảo quá trình triển khai hoạt động kinh doanh và vận hành của Tập đoàn luôn đạt hiệu quả cao nhất, tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật và theo đúng giá trị cốt lõi Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp mà Công ty đang theo đuổi. Tập đoàn đã áp dụng đồng thời hai công cụ quản lý bao gồm hệ thống các quy

chế, quy trình được xây dựng trên nền tảng luật pháp nhằm thực hiện mục tiêu quản lý, đầu tư, kinh doanh tại doanh nghiệp và hệ thống kiểm soát nội bộ để hạn chế rủi ro và giám sát việc tuân theo hệ thống quy trình.

Hoạt động tuân thủ pháp luật của Công ty còn thể hiện việc Công ty đã chủ động giải đáp những thắc mắc về vấn đề pháp lý liên quan đến các dự án đang triển khai cho các đối tác kinh doanh, các nhà đầu tư, khách hàng và công chúng. Điều này thể hiện sự minh bạch thông tin và trách nhiệm của Tập đoàn đối với cơ quan ban ngành, đối tác, khách hàng và các nhà đầu tư về quá trình đầu tư của Tập đoàn. Đồng thời, với trách nhiệm của công ty đại chúng, Novaland đã thực hiện đầy đủ thủ tục công bố thông tin một cách công khai, minh bạch theo quy định của pháp luật.

HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THEO CÁC LĨNH VỰC



2.  
NGUỒN NHÂN LỰC

QUẢN TRỊ NGUỒN NHÂN LỰC

VIỆC LÀM, QUAN HỆ LAO ĐỘNG, ĐA DẠNG CƠ HỘI BÌNH ĐẲNG

Chỉ số đo lường báo cáo:

GRI 102-8

Thông tin về nhân viên và người lao động.

GRI 401-2

Phúc lợi cung cấp cho nhân viên toàn thời gian không dành cho nhân viên tạm thời hoặc bán thời gian.

GRI 401-1

Số lượng nhân viên thuê mới và tỷ lệ thôi việc.

GRI 401-3

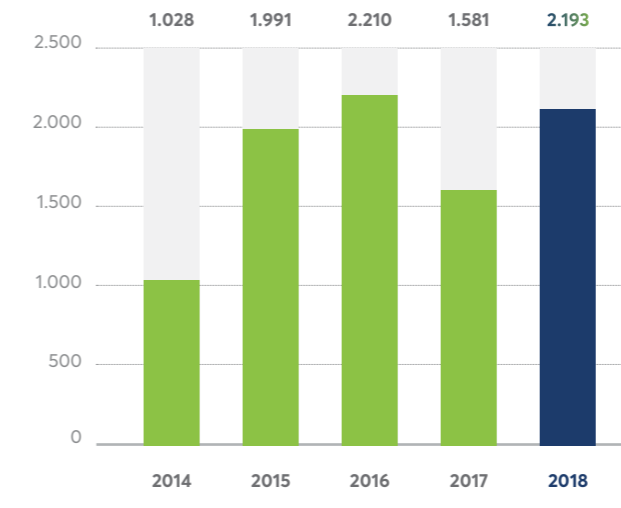
Nghỉ thai sản.



NGUỒN LỰC CON NGƯỜI VỚI NOVALAND  
LÀ TÀI SẢN GIÁ TRỊ LỚN NHẤT VÀ LÀ  
YẾU TỐ QUYẾT ĐỊNH SỰ THÀNH CÔNG  
TRONG KINH DOANH VÀ ĐẢM BẢO  
THỰC HIỆN THÀNH CÔNG CHIẾN LƯỢC PTBV.

Nguồn lực con người với Novaland là tài sản giá trị lớn nhất và là yếu tố quyết định sự thành công trong kinh doanh và đảm bảo thực hiện thành công Chiến lược PTBV. Chính vì vậy Tập đoàn đã xây dựng chiến lược đầu tư phát triển nguồn nhân lực nhằm đáp ứng yêu cầu cho giai đoạn phát triển mới. Tập đoàn tập trung tối đa nguồn lực để tạo dựng môi trường làm việc với các điều kiện tốt nhất, đảm bảo cơ hội phát triển, thăng tiến và đối xử bình đẳng đến từng người lao động cũng như chế độ đãi ngộ tốt nhất dựa trên hiệu quả và đóng góp vào sự phát triển của Tập đoàn.

Số lượng nhân viên Tập đoàn qua các năm  
(Nhân viên)



Nguồn: Tập đoàn Novaland

Trong cơ cấu lao động của Tập đoàn, tỷ lệ nhân viên trong độ tuổi từ 30 đến 50 tăng lên 79% (năm 2017 là 72%). Trong năm 2018, Tập đoàn tập trung vào tái cơ cấu tổ chức nhằm đáp ứng cho nhu cầu phát triển kinh doanh trên những bước chuyển mình mới. Do đó, tỷ lệ nghỉ việc tự nguyện của Tập đoàn tăng lên 13,5% (năm 2017 là 12,8%). So sánh với tỷ lệ nghỉ việc của thị trường dự kiến năm 2018 (theo báo cáo của Talentnet) là 15,6% thì tỷ lệ nghỉ việc của Novaland đạt con số tương đối thấp.

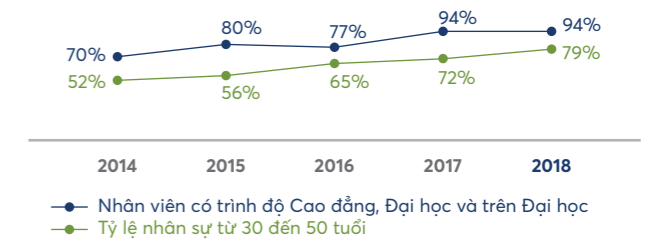
Novaland luôn duy trì bình đẳng giới trong cơ cấu nhân sự. Hiện nay có 41% nhân viên Tập đoàn là nữ và 59% là nam. Trong đội ngũ quản lý, tỷ lệ quản lý nữ đạt 28%.

Lao động nữ được đảm bảo nghỉ thai sản theo đúng quy định của Pháp luật. Trong thời gian nghỉ thai sản, nhân viên vẫn được hưởng đầy đủ các chính sách nhân sự của Công ty. Tỷ lệ nhân viên nữ quay lại làm việc sau khi nghỉ thai sản đạt 90%.

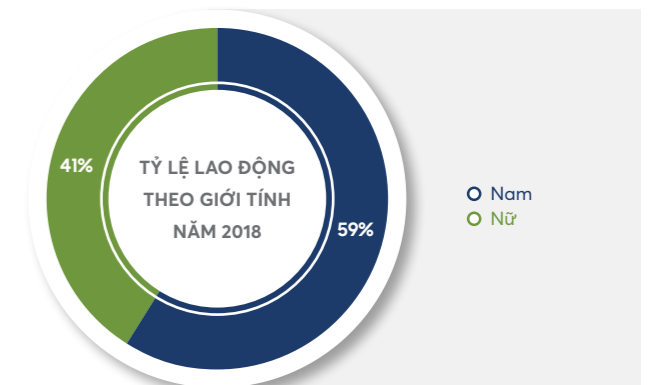


Biểu đồ trình độ nhóm tuổi

Nhóm nhân viên trong độ tuổi từ 30 đến 50 tuổi tăng lên 79% (năm 2017 là 72%).



Nguồn: Tập đoàn Novaland



Mức lương tối thiểu của nhân viên hiện nay là 5 triệu đồng/tháng, cao hơn mức lương quy định hiện hành của Nhà nước. Bên cạnh mức lương hấp dẫn, Novaland còn luôn chú trọng đến các khoản phúc lợi khác vừa nhằm nâng cao thu nhập, vừa tưởng thưởng xứng đáng cho những đóng góp của nhân viên.

HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THEO CÁC LĨNH VỰC



GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

Chỉ số đo lường báo cáo:

GRI 404-1

Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm cho mỗi nhân viên.

GRI 404-2

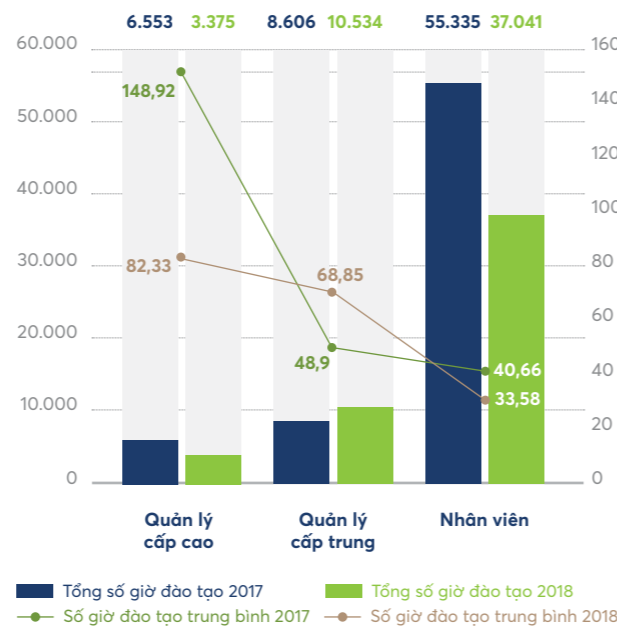
Các chương trình nâng cao kỹ năng cho nhân viên và chương trình hỗ trợ chuyển tiếp.

Novaland xác định sự phát triển của Tập đoàn đồng hành cùng sự phát triển nghề nghiệp của mỗi cán bộ nhân viên. Novaland luôn nỗ lực cung cấp cho nhân viên các cơ hội phát triển tương xứng với tiềm năng, trong đó đào tạo đóng vai trò quan trọng giúp đáp ứng yêu cầu của giai đoạn mới. Các chương trình đào tạo theo đó được thiết kế theo yêu cầu thực tiễn hoạt động đối với tất cả các cấp; cung cấp các kiến thức mới, kinh nghiệm lãnh đạo và quản lý nhằm giúp đội ngũ cán bộ sẵn sàng cho sự phát triển lớn mạnh của Tập đoàn.

Tổng số giờ đào tạo trong năm 2018 là 50.950 giờ, trong đó Quản lý cấp cao là 3.375 giờ, Quản lý cấp trung là 10.534 giờ và Nhân viên là 37.041 giờ. Theo đó, nhóm đối tượng được tập trung đầu tư là nhóm Quản lý cấp cao với 82,33 giờ cho mỗi một người. 234 khóa học đã tổ chức trong năm 2018, các khóa học này được ưu tiên tổ chức từ nguồn lực giảng viên nội bộ (chiếm 79% tổng số khóa học tổ chức), bao gồm tổ chức từ Trung tâm đào tạo lãnh đạo và từ nội bộ phòng ban.

Năm 2019 là năm tiếp theo triển khai chiến lược Giai đoạn 2 - tập trung phát triển các dự án BĐS nghỉ dưỡng. Mục tiêu đào tạo 2019 tập trung phát triển đội ngũ lãnh đạo, quản lý, xây dựng văn hóa doanh nghiệp. Tổ chức các chương trình đào tạo nhân sự kế thừa, chuẩn bị nguồn lực sẵn sàng cho các vị trí quan trọng. Tập đoàn cũng đồng thời có sự hợp tác với các đơn vị đào tạo nhân lực ở các tỉnh thành địa phương nơi Novaland đang và sẽ tập trung đầu tư về BĐS nghỉ dưỡng.

Số giờ đào tạo theo cấp bậc (Giờ)



Nguồn: Tập đoàn Novaland



AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP

Chỉ số đo lường báo cáo:

GRI 403-1

Đại diện của người lao động trong các ủy ban an toàn và sức khỏe nghề nghiệp chính thức giữa ban lãnh đạo và người lao động.

GRI 403-2

Loại thương tích và tỷ lệ thương tích, bệnh nghề nghiệp, ngày công bị mất, tình trạng vắng mặt và số vụ tử vong liên quan đến công việc.

25.913.451

TỔNG SỐ GIỜ LÀM VIỆC AN TOÀN CỦA NHÂN VIÊN NOVALAND VÀ NHÀ THẦU

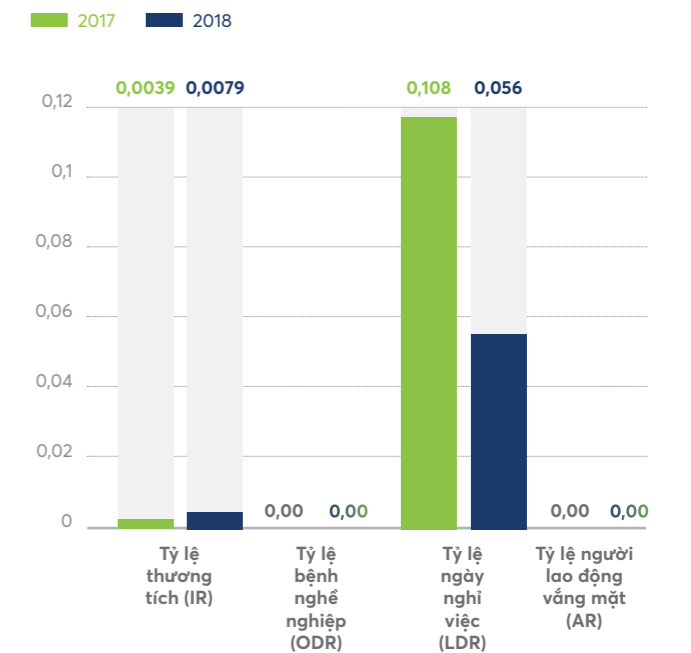
Với đặc thù hoạt động ngành, Tập đoàn luôn đặt chính sách an toàn sức khỏe môi trường lên hàng đầu - "An toàn là ưu tiên số 1" - tập trung xây dựng văn hóa an toàn thấm nhuần đến từng người lao động của Tập đoàn cũng như nhà thầu và bên liên quan khác. Tập đoàn đang triển khai xây dựng hệ thống quản lý An toàn Sức khỏe Nghề nghiệp (OH&S) theo tiêu chuẩn Quốc tế ISO 45001:2018, thông qua đó đảm bảo kiểm soát các rủi ro an toàn trong mọi hoạt động.

Hệ thống các quy trình quản lý, tiêu chuẩn an toàn lao động đặt ra các yêu cầu kiểm soát, các bước thực hiện giám sát công việc, quản lý thiết bị vật tư thi công, con người và vận hành. Đội ngũ cán bộ an toàn chuyên trách tại mỗi dự án đảm bảo thực hiện công tác kiểm tra giám sát thường xuyên, liên tục theo các quy trình và tiêu chuẩn nghiêm ngặt về an toàn lao động. Công tác quản lý an toàn được đánh giá định kỳ với các nhà thầu, cũng như đội ngũ Ban Quản lý dự án đảm bảo cải tiến liên tục. Novaland đã chủ động áp dụng công nghệ quản lý từ xa thông qua việc lắp camera theo dõi các dự án về trung tâm để hỗ trợ các hoạt động giám sát trên công trường để có các can thiệp kịp thời.

Công tác kiểm tra báo cáo an toàn đảm bảo mọi sự cố và các nguy cơ mất an toàn được báo cáo kịp thời đồng thời đưa ra các biện pháp khắc phục phòng ngừa hiệu quả. Kết quả hoạt động an toàn 2018 được thể hiện qua các chỉ số thống kê an toàn, không có các tai nạn gây mất ngày công lao động, đạt 25.913.451 tổng số giờ làm việc an toàn của nhân viên Novaland và nhà thầu. Văn hóa an toàn từng bước được thiết lập trong toàn Tập đoàn và được truyền đạt hiệu quả đến Nhà thầu và các bên liên quan.



Các tỷ lệ liên quan đến an toàn sức khỏe nghề nghiệp (%)



Nguồn: Tập đoàn Novaland

Để đạt được mục tiêu, Novaland tập trung đẩy mạnh hơn nữa công tác quản lý an toàn, trong đó tăng cường công tác tuyên truyền thông tin an toàn sức khỏe và lao động đến nhân viên toàn Công ty cũng như các bên liên quan.

Trong quá trình quản lý giám sát thi công xây dựng, Novaland luôn đảm bảo việc phối hợp chặt chẽ với nhà thầu kiểm tra phát hiện những điểm có nguy cơ mất an toàn cao để kịp thời áp dụng các biện pháp xử lý loại bỏ các rủi ro có thể xảy ra. Ngoài ra, Tập đoàn duy trì việc tổ chức các buổi thảo luận chuyên đề an toàn định kỳ hàng tháng, nhằm trao đổi và chia sẻ các bài học kinh nghiệm về quản lý an toàn để các Ban quản lý dự án cùng thảo luận và rút kinh nghiệm, triển khai các biện pháp phòng ngừa.

Về công tác chăm sóc sức khỏe người lao động: Tập đoàn luôn nỗ lực đảm bảo các vấn đề sức khỏe được theo dõi thường xuyên các rủi ro ảnh hưởng sức khỏe từ các hoạt động xây dựng đặc thù. Ngoài việc tham gia đầy đủ bảo hiểm y tế bắt buộc, Công ty mua gói Bảo hiểm sức khỏe và tai nạn 24/24 dành cho tất cả nhân viên ngay từ ngày đầu tiên đi làm.



HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THEO CÁC LĨNH VỰC



3.  
QUẢN LÝ  
TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG



Khu đô thị Lakeview City (Q.2)

SỬ DỤNG HIỆU QUẢ NĂNG LƯỢNG, TÀI NGUYÊN, VẬT LIỆU

Chỉ số đo lường báo cáo:

**GRI 301-1**  
Vật liệu đã được sử dụng theo trọng lượng hoặc khối lượng.

**GRI 301-2**  
Vật liệu tái chế đã được sử dụng.

Khi thực hiện đấu thầu, mua sắm tài sản, Novaland lồng ghép trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp, bổ sung tiêu chí đánh giá nhằm cải thiện chất lượng cuộc sống cho khách hàng nói riêng, cộng đồng xung quanh và xã hội nói chung.

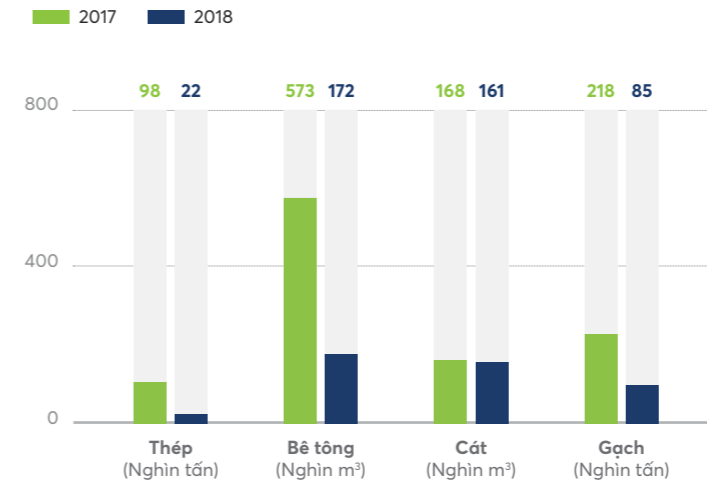
Đối với vật liệu thi công công trình, các vật liệu thân thiện môi trường, vật liệu xây dựng có sẵn trong nước (gạch đá, thiết bị công nghệ, đường ống công nghệ...) được sử dụng thay thế dần các vật liệu nhập khẩu. Bên cạnh đó là các giải pháp sử dụng các vật liệu gạch nhẹ, gạch không nung, tấm vách nhẹ... thay thế cho gạch nung truyền thống, góp phần giảm cường độ năng lượng; chọn sử dụng các loại gỗ

Khi thực hiện đấu thầu, mua sắm tài sản, Novaland lồng ghép trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp, bổ sung tiêu chí đánh giá nhằm cải thiện chất lượng cuộc sống cho khách hàng nói riêng, cộng đồng xung quanh và xã hội nói chung.

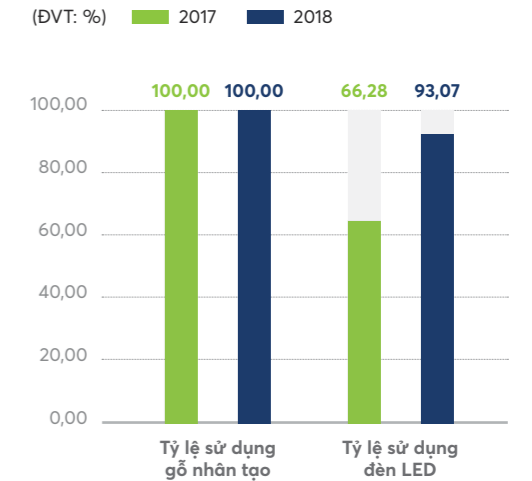
nhân tạo sản xuất từ gỗ vụn tái chế, trấu, mạt cưa... để thay thế cho các loại gỗ tự nhiên. Một số loại phế thải cũng đồng thời được xem xét tái sử dụng như vật liệu đầu vào nhằm tiết kiệm tài nguyên, giảm thiểu tác động đến môi trường.

Đội ngũ Nghiên cứu và Phát triển của Tập đoàn có các đánh giá về tiềm năng áp dụng các sáng kiến sử dụng nguyên vật liệu mới thân thiện với môi trường và con người, mang đến những giá trị bền vững cho cộng đồng dân cư.

Nguyên vật liệu sử dụng



Tỷ lệ vật liệu thay thế



Nguồn: Tập đoàn Novaland

## HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THEO CÁC LĨNH VỰC

### NĂNG LƯỢNG

Chỉ số đo lường báo cáo:

**GRI 302-1**  
Tiêu thụ năng lượng trong tổ chức.

**GRI 302-3**  
Cường độ sử dụng năng lượng.

Với tính chất đặc thù ngành xây dựng, sử dụng năng lượng chủ yếu đến từ hoạt động của các thiết bị xây dựng, vận chuyển và vận hành hệ thống.

Năng lượng sử dụng được kiểm soát qua thời gian vận hành, khoảng cách di chuyển nguyên vật liệu, sử dụng thiết bị mới có hiệu suất cao, hạn chế thất thoát nguyên liệu và tiết kiệm năng lượng... Bên cạnh đó là việc áp dụng các công nghệ mới trong quá trình thi công và vận hành hệ thống các dự án, cũng như theo dõi, kiểm soát các thiết bị điện hoạt động trong suốt quá trình vận hành hệ thống nhằm giảm điện năng tiêu thụ. Các giải pháp sử dụng các đèn LED thay thế cho đèn huỳnh quang và đèn compact được sử dụng rộng rãi. Tiết kiệm năng lượng điện cho thông gió và cấp nước, Công ty sử dụng các động cơ bơm nước, quạt có hiệu suất cao đối với hầu hết các Dự án đang trong quá trình triển khai.

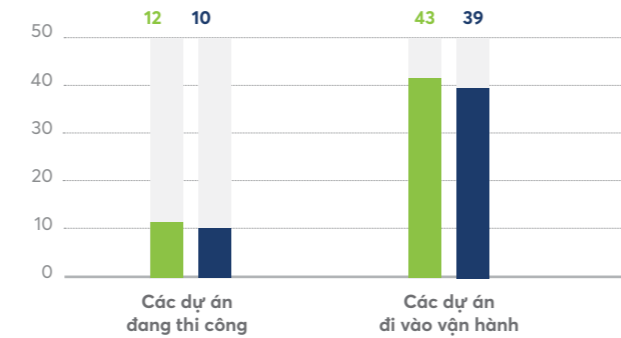


Hình ảnh Trạm pin năng lượng mặt trời công suất 500KWp tại Côn Ấu, TP. Cần Thơ

Việc ứng dụng pin năng lượng mặt trời cũng đang triển khai như: đầu tư xây dựng trạm pin Năng lượng mặt trời 500KWp tại dự án Azerai Cần Thơ hòa vào lưới điện quốc gia, hệ thống đèn chiếu sáng sân vườn kết hợp trụ sạc pin tại dự án Lakeview City (Q.2)... Trong kế hoạch triển khai các dự án tiếp theo, Tập đoàn tiếp tục thực hiện đầu tư giải pháp đèn chiếu sáng sử dụng năng lượng mặt trời chiếu sáng sân vườn cho các khu resort nghỉ dưỡng.

#### Điện năng tiêu thụ

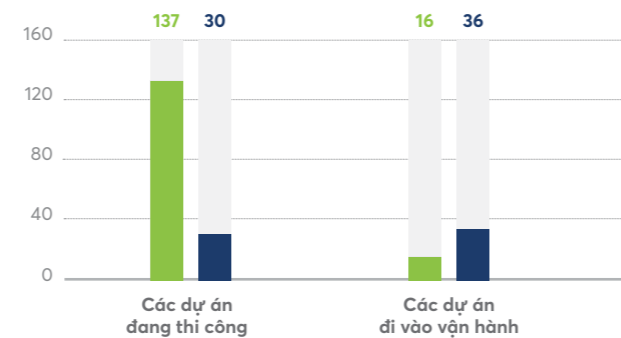
(ĐVT: Triệu KwH) 2017 2018



Nguồn: Tập đoàn Novaland

#### Dầu DO tiêu thụ

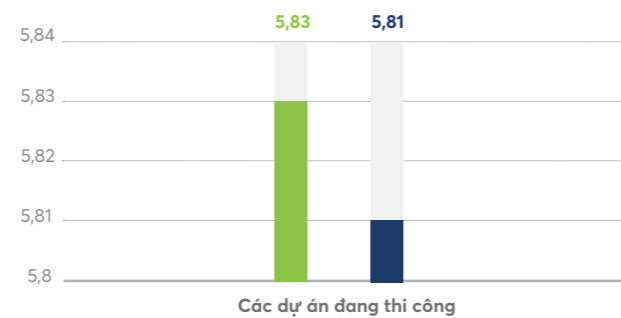
(ĐVT: Nghìn lít) 2017 2018



Nguồn: Tập đoàn Novaland

#### Cường độ sử dụng năng lượng

(ĐVT: KwH/m²) 2017 2018



Nguồn: Tập đoàn Novaland



### NƯỚC, NƯỚC THẢI VÀ CHẤT THẢI

Chỉ số đo lường báo cáo:

**GRI 303-1**  
Lượng nước đầu vào theo nguồn.

**GRI 306-1**  
Tổng lượng nước thải theo chất lượng và địa điểm.

**GRI 306-2**  
Tổng lượng chất thải theo loại và phương pháp xử lý.

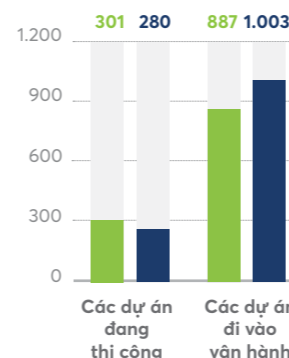
Lakeview City (Q.2) là một trong những dự án đầu tay được thiết kế và thi công theo tiêu chí khu đô thị xanh, có hệ thống tái xử lý nước thải sinh hoạt phục vụ tưới cây cảnh quan. Đây là tiền đề để áp dụng cho những dự án tiếp theo.

Tài nguyên nước sử dụng tại các dự án được theo dõi và kiểm soát chặt chẽ để đảm bảo sử dụng hiệu quả, kiểm soát tuân thủ tiêu chuẩn môi trường.

Năm 2018 tổng lượng nước tiêu thụ phục vụ thi công của Novaland đạt là 280.251 m³, so với tổng lượng nước 2017 tiêu thụ cho thi công đạt 301.223 m³, giảm 6,96% so với năm 2017, với cường độ nước cho các dự án đang thi công là 0,17 m³/m². Nước thải sinh hoạt và chất thải phát sinh từ hoạt động xây dựng luôn được giám sát chặt chẽ việc thu gom xử lý bởi các đơn vị có năng lực đáp ứng tiêu chuẩn môi trường và giảm thiểu các tác động đến môi trường.

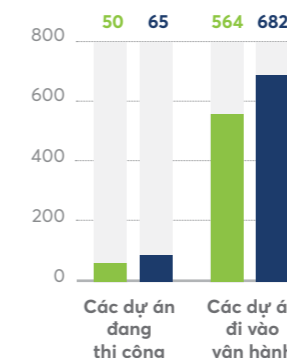
#### Tổng lượng nước sử dụng

(ĐVT: Nghìn m³) 2017 2018



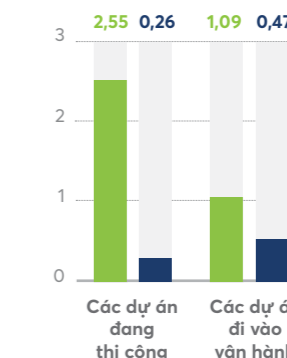
#### Tổng lượng nước thải

(ĐVT: Nghìn m³) 2017 2018



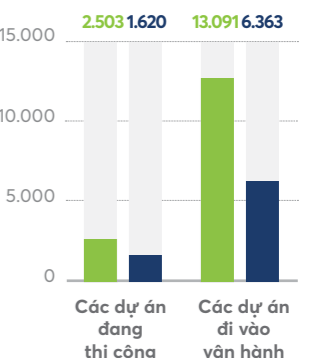
#### Khối lượng chất thải nguy hại

(ĐVT: Tấn) 2017 2018



#### Khối lượng rác thải sinh hoạt

(ĐVT: Tấn) 2017 2018



Nguồn: Tập đoàn Novaland

## HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THEO CÁC LĨNH VỰC

### TUÂN THỦ VỀ MÔI TRƯỜNG

#### Chỉ số đo lường báo cáo:

##### GRI 307-1

Số lần không tuân thủ quy định về bảo vệ môi trường.

Đảm bảo tuân thủ các quy định về an toàn môi trường theo Luật định cũng như yêu cầu của Sở Ban Ngành và cơ quan quản lý luôn được chú trọng và quán triệt đến các Ban quản lý dự án và đồng thời là các Nhà thầu xây dựng.

### NGHIÊN CỨU TRIỂN KHAI, ĐỔI MỚI CÔNG NGHỆ

Năm 2018 là năm Novaland tiếp tục khẳng định cam kết này bằng việc hoàn thành triển khai đưa vào ứng dụng hệ thống lõi vận hành các quy trình kinh doanh, hệ thống quản lý vận hành dự án, và hệ thống thông tin liên lạc và cộng tác cho toàn thể nhân viên của Tập đoàn.



Ngay từ 2016, Tập đoàn đã hướng đến mục tiêu cải tiến công nghệ, đặc biệt là công nghệ số. Việc ứng dụng các công nghệ tiên tiến giúp đảm bảo điều hành hiệu quả và đồng thời nâng cao chất lượng dịch vụ khách hàng. Năm 2018 là năm Novaland tiếp tục

Trong từng giai đoạn triển khai dự án, Tập đoàn áp dụng nhiều biện pháp sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường theo các Báo cáo Đánh giá tác động môi trường và Kế hoạch quản lý môi trường được phê duyệt cho từng dự án, Xác định rõ vai trò và trách nhiệm của công tác quản lý môi trường ở từng dự án, Kiểm tra việc thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường và xã hội trong suốt quá trình thi công, Giám sát các việc thực hiện của đối tác và nhà thầu liên quan trong việc đáp ứng các tiêu chuẩn môi trường, Giám sát việc lập báo cáo giám sát chất lượng môi trường định kỳ.

khẳng định cam kết này bằng việc hoàn thành triển khai đưa vào ứng dụng hệ thống lõi vận hành các quy trình kinh doanh, hệ thống quản lý vận hành dự án, và hệ thống thông tin liên lạc và cộng tác cho toàn thể nhân viên của Tập đoàn. Các giải pháp ứng dụng quản lý kinh doanh đều được theo dõi chặt chẽ, đảm bảo vận hành ổn định, sẵn sàng hỗ trợ ứng phó các sự cố. Bên cạnh đó, giải pháp QTRR cũng được áp dụng nhằm mục đích kiểm soát chất lượng hệ thống.

Công tác kiểm soát an toàn thông tin, các hoạt động và quy trình CNTT được rà soát một cách chi tiết nhằm chấn chỉnh kịp thời các thiếu sót và đưa các biện pháp, bao gồm các công cụ tự động, giúp phòng ngừa và hạn chế tối đa các lỗi do con người gây ra. Bảo mật cho người dùng được tăng cường thông qua áp dụng kiểm soát chứng thực hai yếu tố trong việc truy cập các hệ thống quan trọng.

Vào quý II/2018, tất cả các công ty thành viên của Tập Đoàn đã sử dụng hệ thống hoạch định nguồn lực ERP SAP. Toàn bộ dữ liệu quan trọng từ cấu trúc dự án, kế hoạch đấu thầu, chương trình bán hàng, đến chứng từ kế toán, ... đều được thực hiện kiểm soát trực tiếp trên hệ thống SAP. Các báo cáo cũng đã được phát triển giúp các bộ phận trong việc vận hành hàng ngày và tổng hợp số liệu định kỳ. Đội ngũ hỗ trợ vận hành nội bộ cũng đã đảm trách xử lý hầu hết các sự cố và yêu cầu từ các bộ phận.



## CÔNG TRÌNH XANH

VỚI MỤC TIÊU SỬ DỤNG HIỆU QUẢ TÀI NGUYÊN VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, NOVALAND ÁP DỤNG CÁC TIÊU CHUẨN, TIÊU CHÍ XANH VÀ BỀN VỮNG, BẮT ĐẦU TỪ GIAI ĐOẠN TÌM KIẾM CHỌN LỰA DỰ ÁN ĐẦU TƯ, THIẾT KẾ ĐẾN THI CÔNG VÀ VẬN HÀNH.

Ưu tiên các giải pháp tạo không gian thông thoáng tự nhiên, sử dụng các giải pháp bản địa truyền thống như hiên nhà, mái ngói; sử dụng các vật liệu tự nhiên sẵn có tại khu vực để giảm bức xạ, giảm năng lượng tiêu thụ trong việc sử dụng điều hòa không khí, vận chuyển vật liệu,...

Trong giai đoạn thiết kế, các tiêu chí xanh và bền vững được đặc biệt chú trọng, và là một phần trong yêu cầu đối với các đơn vị tư vấn. Phần thiết kế công trình, thiết kế cảnh quan các dự án đa phần được thực hiện bởi các đơn vị tư vấn uy tín lớn trong và ngoài nước. Các yếu

tố vật liệu, nước, năng lượng, chất thải, được hiện thực hóa thông qua việc áp dụng hàng loạt sáng kiến (như sử dụng các vật liệu thay thế, vật liệu tái chế, áp dụng công nghệ tiết kiệm điện, hệ thống quản lý năng lượng thông minh, hệ thống quản lý nước và chất thải tiên tiến) giúp giảm phát thải khí nhà kính. Thực tế, Novaland là một trong số ít doanh nghiệp BĐS đi đầu trong việc áp dụng hệ thống công trình xanh EDGE của Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC) thuộc Ngân hàng Thế giới (WB) trong thiết kế và thi công dự án, với mục tiêu giảm tối thiểu 20% đối với nguồn vật liệu, mức năng lượng tiêu thụ, mức tiêu thụ nước.

## HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THEO CÁC LĨNH VỰC



### 4. TẠO LẬP VÀ CHIA SẺ GIÁ TRỊ



#### ĐẢM BẢO CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM DỊCH VỤ

Novaland tự hào về những công trình đảm bảo chất lượng được chuyển giao đến tay khách hàng, góp một phần nhỏ trong việc thay đổi diện mạo các đô thị.

Cam kết về chất lượng dự án như tôn chỉ hành động để tạo ra sản phẩm tốt, giữ vững lòng tin từ khách hàng là mục tiêu tiên quyết được Tập đoàn định hướng xuyên suốt. Nhiệm vụ đảm bảo chất lượng (QA) được tổ chức thực hiện nhằm đánh giá toàn diện chất lượng công trình từ công tác thiết kế, kiểm soát và đảm bảo chất lượng công trình, an toàn lao động và vệ sinh môi trường, hướng dẫn và kiểm soát công tác lập hồ sơ quản lý chất lượng,

xây dựng và cập nhật bộ cẩm nang, tiêu chuẩn thiết kế, thi công và nghiệm thu theo tiêu chuẩn của Tập đoàn. Trong từng giai đoạn, Phòng Đảm bảo chất lượng tổ chức thực hiện quản lý giám sát, hướng dẫn và phân bổ nguồn lực kiểm tra, nhằm tối ưu hóa việc kiểm soát chất lượng, đảm bảo tiến độ bàn giao sản phẩm, khẳng định uy tín thương hiệu Novaland.

Các hoạt động kiểm tra đảm bảo chất lượng được cập nhật và cải tiến thường xuyên liên tục để nâng cao chất lượng và cập nhật các công nghệ tiên tiến trong kiểm soát chất lượng sản phẩm. Năng lực của đội ngũ cán bộ giám sát đảm bảo chất lượng không ngừng nâng cao thông qua bài học kinh nghiệm, các kiến thức mới được chia sẻ.

#### AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE KHÁCH HÀNG

Sức khỏe và sự an toàn của khách hàng luôn là ưu tiên hàng đầu đối với Novaland, Tập đoàn không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm cũng như dịch vụ, đảm bảo môi trường sống luôn trong điều kiện tốt.

Các sản phẩm do Tập đoàn phát triển luôn đảm bảo yêu cầu về an toàn và sức khỏe cho cộng đồng, cụ thể, các công trình của Tập đoàn Novaland đáp ứng đầy đủ yêu cầu về an toàn PCCC, các yêu cầu riêng với các đối tượng người tàn tật; và lưu ý các quy định có liên quan đến sức khỏe của người sử dụng. Đối với các công trình nhà ở hay khách sạn nghỉ dưỡng, các hướng dẫn, cảnh báo an toàn ở các khu vực luôn được thiết kế phù hợp theo tiêu chuẩn.

#### SỰ HÀI LÒNG CỦA KHÁCH HÀNG

Sự tín nhiệm của Khách hàng tạo động lực mạnh mẽ cho Tập đoàn nỗ lực và phát triển không ngừng để đáp ứng tốt hơn sự mong đợi ngày càng cao của Khách hàng.

Tiếp nối phương châm "Khách hàng là số 1 - Customers First", năm 2018, Tập đoàn liên tục triển khai những chương trình khảo sát để đo lường sự hài lòng của Khách hàng nhằm mục đích nâng cao chất lượng dịch vụ ngày càng tốt hơn và chuyên nghiệp hơn.



Chương trình "Khảo sát sự hài lòng của Khách hàng khi nhận bàn giao sản phẩm" được thực hiện thông qua đội ngũ chuyên viên chăm sóc Khách hàng nhằm tổng kết những điểm hài lòng để tiếp tục phát huy và những mặt cần cải thiện làm cơ sở xây dựng kế hoạch triển khai đáp ứng hơn mong đợi của Khách hàng.

Quy trình tiếp nhận xử lý khiếu nại của khách hàng: Mọi yêu cầu khiếu nại từ khách hàng đều được gửi đến bộ phận chăm sóc khách hàng thông qua các kênh khác nhau (đường dây nóng, website, email,...); sau đó chuyển tới các phòng ban phụ trách giải quyết, phản hồi lại khách hàng và cập nhật trên hệ thống CRM sau khi hoàn tất.



Các cơ chế nhận phản hồi của khách hàng về chất lượng dịch vụ cũng được áp dụng, như (1) Bảng câu hỏi phản hồi được đặt tại các phòng dịch vụ và các vị trí thuận tiện để khách hàng dễ dàng điền thông tin phản hồi, (2) Nhân viên phụ trách được khuyến khích lấy phản hồi trực tiếp từ khách hàng hàng ngày, hoặc (3) Các phản hồi này được tập hợp lại và trao đổi với nhân viên cấp dưới trong các cuộc họp hàng ngày. Trong năm 2019, dự kiến sẽ thực hiện chương trình Khách hàng bí mật (Mystery Audit) để đánh giá và cải thiện chất lượng dịch vụ.

HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THEO CÁC LĨNH VỰC

ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

Trong suốt hành trình hình thành và phát triển, phù hợp với định hướng chiến lược chia sẻ giá trị với các bên liên quan, Novaland đã và đang triển khai hàng loạt các hoạt động gắn liền với trách nhiệm cộng đồng đồng thời từng bước đánh giá các tác động mang lại.

Các chương trình hoạt động về trách nhiệm xã hội doanh nghiệp tập trung xoay quanh 04 lĩnh vực chính: phát triển cộng đồng, giáo dục, sức khỏe và an sinh xã hội. Đồng thời, Tập đoàn cũng khuyến khích tất cả cán bộ nhân viên cùng tích cực tham gia các hoạt động thiện nguyện, chia sẻ giúp đỡ các đối tượng đặc biệt trên phạm vi cả nước.

Năm 2018, Novaland đã dành gần 76 tỷ đồng cho các hoạt động vì hỗ trợ phát triển cộng đồng, với hàng triệu người thụ hưởng, bao gồm các hoạt động an sinh xã hội, bảo vệ sức khỏe học đường cho học sinh và giáo viên, chăm lo người có hoàn cảnh khó khăn, giảm thiểu tác động của thiên tai, các hoạt động văn hóa - nghệ thuật nhằm duy trì và phát huy bản sắc

dân tộc Việt Nam, chung tay xây dựng cơ sở hạ tầng như xây cầu nông thôn, xây dựng trường học, tặng nhà tình thương trong hoạt động đền ơn đáp nghĩa, tặng học bổng khích lệ tinh thần hiếu học của học sinh, sinh viên, hỗ trợ bệnh nhi nghèo.

Bên cạnh sự phối hợp xuyên suốt với các tổ chức, đoàn thể uy tín, các hoạt động thiện nguyện của Novaland tiếp tục nhận được sự tham gia đồng đảo của các cán bộ, nhân viên, khách hàng cùng chung tay chia sẻ trách nhiệm xã hội với Tập đoàn.

Tài trợ giáo dục  
**5,6** TỶ VND

Sức khỏe cộng đồng  
**9,5** TỶ VND

Hỗ trợ cộng đồng  
**9,6** TỶ VND

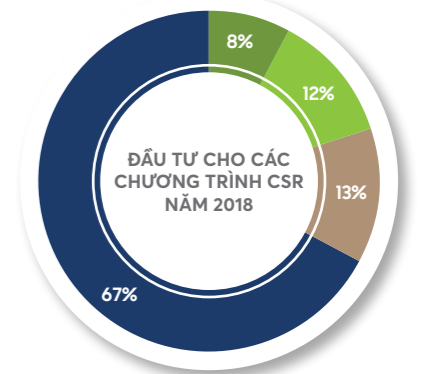
Phát triển cộng đồng  
**51** TỶ VND

Với tầm nhìn "Là Tập đoàn kinh tế hàng đầu trong các lĩnh vực: Bất động sản - Tài chính - Du lịch - Phát triển hạ tầng", Novaland cam kết kinh doanh có trách nhiệm và thực hiện chiến lược PTBV phù hợp xu thế và định hướng tăng trưởng xanh của Chính phủ.

Các chương trình đầu tư phát triển hạ tầng cũng tập trung cho xây dựng trường học, đường sá tại một số quận trên địa bàn TP.HCM, góp phần mang lại môi trường sống và sinh hoạt xanh sạch cho cộng đồng.

Tổng số tiền tài trợ **75,7** TỶ VND

- Giáo dục
- Sức khỏe cộng đồng
- Hỗ trợ cộng đồng
- Phát triển cộng đồng



PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG



SỨC KHỎE



AN SINH XÃ HỘI



GIÁO DỤC



184 Tập đoàn Novaland



HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THEO CÁC LĨNH VỰC



Chương trình Nước sạch học đường mang lại niềm vui và an tâm về nước sạch uống trực tiếp cho học sinh H. Tân Trụ, tỉnh Long An

## HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THEO CÁC LĨNH VỰC

### HỖ TRỢ GIÁO DỤC

Hỗ trợ giáo dục là một lĩnh vực ưu tiên luôn được Novaland chú trọng trong nhiều năm qua với mong muốn khích lệ những thế hệ tương lai phấn đấu vượt khó, nỗ lực học tập để nuôi dưỡng ước mơ và chinh phục những khát vọng tốt đẹp; tạo điều kiện cho các nghiên cứu sinh có điều kiện nghiên cứu các công trình khoa học phục vụ đất nước; đồng thời góp phần cải thiện môi trường dạy và học trong nhà trường qua việc ủng hộ kinh phí xây trường học.

Novaland đồng hành Chương trình nghệ thuật "Tuổi trẻ Việt Nam - Câu chuyện hòa bình" - một thương hiệu âm nhạc chất lượng cao nhằm lan tỏa tinh thần yêu chuộng hòa bình với cộng đồng trong nước và quốc tế.



Chương trình học bổng Cô Giáo Nhể được thực hiện liên tiếp 14 năm tại Đồng Tháp

### SỨC KHỎE CỘNG ĐỒNG

Chăm lo sức khỏe cộng đồng là một trong bốn lĩnh vực mà Novaland luôn quan tâm hỗ trợ, đặc biệt các đối tượng trẻ em. Nổi bật trong năm 2018, Novaland đã đồng hành và phối hợp thực hiện Chương trình "Nước sạch học đường" tại Long An và Bến Tre, trang bị 693 máy lọc nước sạch uống trực tiếp và 334 bồn chứa nước mưa cho 79 trường học với kinh phí hơn 6,1 tỷ đồng, góp phần hết sức thiết thực bảo vệ sức khỏe cho hơn 32.000 giáo viên và học sinh. Năm 2019, Novaland sẽ tiếp tục triển khai thực hiện chương trình này tại ĐBSCL.

Kinh phí hơn  
**6,1** TỶ VND  
79 TRƯỜNG HỌC

Phục vụ hơn  
**32.000**  
GIÁO VIÊN & HỌC SINH



Chương trình Nước sạch học đường mang lại niềm vui và an tâm về nước sạch uống trực tiếp cho học sinh huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre

### AN SINH XÃ HỘI

## TÍCH CỰC THAM GIA CÁC HOẠT ĐỘNG AN SINH XÃ HỘI VÀ THIỆN NGUYỆN LÀ MỘT NÉT ĐẸP VĂN HÓA ĐƯỢC KHAI SÁNG TỪ NHỮNG NGÀY ĐẦU THÀNH LẬP CỦA ĐỘI NGŨ NOVALAND.

Novaland luôn dành nhiều quan tâm đến công tác an sinh xã hội, chung tay cùng chính quyền địa phương, nhiều tổ chức đoàn thể xã hội uy tín góp sức chăm lo cho đời sống của đồng bào khó khăn trong các dịp Lễ Tết, mong muốn tạo điều kiện cho người dân nghèo có cơ hội phấn đấu thoát nghèo để xây dựng cuộc sống no ấm tốt đẹp hơn; cam kết thực hiện trách nhiệm xã hội tại một số địa phương; đóng góp kinh phí xây nhà tình thương; tặng quà Tết cho đồng bào nghèo; chăm lo trẻ em khó khăn. Các hoạt động tình nguyện của Novaland luôn có sự hưởng ứng sôi nổi từ CBNV, nỗ lực chia sẻ cùng Tập đoàn chung tay đóng góp vào sự PTBV cho đất nước.

Năm 2019, Tập đoàn Novaland tiếp tục cam kết mạnh mẽ đóng góp vào các hoạt động vì cộng đồng, tập trung vào các chương trình trọng tâm: chăm lo sức khỏe học đường, đầu tư cho giáo dục, đóng góp xây dựng cơ sở hạ tầng cho xã hội, ủng hộ quỹ vì người nghèo các cấp để chăm lo cuộc sống cho đồng bào khó khăn. Bên cạnh các chương trình an sinh xã hội, Novaland đầu

tư vào các hoạt động mang tính bền vững, có tác động lâu dài cho sự phát triển của địa phương như: học bổng đào tạo nguồn nhân lực tại chỗ, hưởng ứng bảo vệ môi trường biển, các hoạt động xúc tiến đầu tư - du lịch địa phương, ... Các hoạt động sẽ được triển khai thông qua việc đồng hành với các đối tác và các bên liên quan nhằm tiếp tục tạo ảnh hưởng lan tỏa tinh thần trách nhiệm xã hội đến cộng đồng vì một đất nước Việt Nam tốt đẹp.



Novaland cam kết thực hiện trách nhiệm xã hội tại Bà Rịa - Vũng Tàu

## PHẢN HỒI CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN



Sự hợp tác giữa Novaland và BCG sẽ mang đến nhiều lợi ích cho ngành du lịch ĐBSCL

### MUỐN ĐI XA HÃY ĐI CÙNG NHAU

Năm 2018, triển khai mạnh mẽ chiến lược phát triển Giai đoạn 2, Tập đoàn Novaland đã đặt mục tiêu phối hợp với các nhà tư vấn, các đơn vị vận hành chuyên nghiệp cùng nhiều đối tác trong mảng dịch vụ du lịch để cùng tạo ra những "Điểm đến tuyệt hảo" tại các thị trường giàu tiềm năng du lịch. Cùng tầm nhìn về tương lai sáng sủa của du lịch Việt Nam, cũng như tin tưởng vào uy tín và tâm huyết của Nhà phát triển BĐS Novaland, các đối tác quốc tế đã có những đánh giá rất tích cực.

Tập đoàn Novaland và Tập đoàn Tư vấn Boston (The Boston Consulting Group - BCG) đã ký kết hợp tác dự án "Phát triển du lịch ĐBSCL thích ứng biến đổi khí hậu", mục tiêu là hoạch định chiến lược, nối kết và phát triển du lịch chung cho các tỉnh ĐBSCL. Trong buổi lễ ký kết, Ông Christopher Lewis Malone - Giám đốc Phát triển Kinh tế Toàn cầu Tập đoàn BCG cho biết: "Khi phát huy tốt nhất, ĐBSCL có thể là một viên đá quý của du lịch Việt Nam, sánh ngang với một số điểm du lịch đường sông tuyệt vời trên thế giới như Đồng bằng sông Nile ở Ai Cập, nơi tạo ra hàng triệu việc làm cho nền kinh tế và đem lại thu nhập để bảo tồn di sản văn hoá và thiên nhiên cho nơi đây".

Dự án **Azerai Cần Thơ Resort** là sự kết hợp tinh hoa giữa tâm huyết của Nhà phát triển BĐS Novaland và thương hiệu khách sạn Azerai của huyền thoại ngành khách sạn thế giới Adrian Zecha. Ông Adrian Zecha - cựu chủ tịch của chuỗi resort siêu sang Aman và hiện là Chủ tịch thương hiệu Azerai - chia sẻ về lý do hợp tác cùng Novaland trong dự án này: "Việt Nam là một điểm đến hấp dẫn và đầy tiềm năng để phát triển du lịch, trong đó khu vực ĐBSCL với dòng Mê Kông chính là một trong những địa điểm có cảnh quan thiên nhiên đẹp nhất Châu Á. Tập đoàn Novaland là một doanh nghiệp Việt Nam có sự am hiểu sâu sắc về địa phương cũng như tầm nhìn hoà hợp với triết lý kinh doanh, định hướng của thương hiệu Azerai. Đó là xây dựng Azerai kết hợp với mục tiêu thúc đẩy phát triển du lịch bền vững của Cần Thơ. Sau 3 năm với sự nỗ lực của rất nhiều người, khu resort hoàn thành vượt hơn kỳ vọng của tôi".

Tại "Diễn đàn Cấp cao Du lịch Việt Nam" và dưới sự chứng kiến của đại diện lãnh đạo Chính phủ và các Bộ ban ngành Trung ương, Tập đoàn Novaland tiến hành ký kết hợp tác chiến lược cùng Tập đoàn toàn cầu Minor Hotels trong việc quản lý vận hành 07 khu khách sạn - nghỉ dưỡng với tổng số hơn 3.500 phòng.



Ông Dillip Rajakarier - Giám đốc Điều hành của Minor Hotels Group chia sẻ: "Avani và Anantara là hai thương hiệu nổi bật của chúng tôi tại thị trường Việt Nam, và chúng tôi rất hạnh phúc được làm việc với Novaland để phát triển các dự án BĐS du lịch nghỉ dưỡng của Tập đoàn. Đây là một phần trong chiến lược mở rộng của Minor Hotel ở Đông Nam Á. Với sự hỗ trợ của danh lam thắng cảnh cùng văn hóa đặc sắc, và là nền kinh tế năng động nhất của khu vực, Việt Nam đang có tiềm năng du lịch nội địa và quốc tế rất lớn. Việc hợp tác lần này với Novaland chắc chắn sẽ tạo ra một sản phẩm đặc biệt dành cho khách hàng của chúng tôi".



Với sự hợp tác chiến lược này, các dự án BĐS du lịch nghỉ dưỡng của Novaland được nhiều nhà đầu tư đánh giá cao về khả năng sinh lời bền vững khi chính thức đưa vào hoạt động

Đồng thời, nằm trong chiến lược kinh doanh của mình, Tập đoàn Novaland cũng ký kết hợp đồng nguyên tắc hợp tác cùng Công ty Greg Norman Golf Course Design để hướng đến việc cùng phát triển 04 sân golf đẳng cấp quốc tế, nằm trong các Quần thể BĐS nghỉ dưỡng tích hợp do Tập đoàn phát triển. Ông Daniel Grassi - Đại diện Tập đoàn Greg Norman cho biết: "Greg Norman lựa chọn hợp tác với Tập đoàn Novaland

vì đây là một trong những tập đoàn BĐS lớn nhất cả nước. Không chỉ vậy, Novaland cũng chứng tỏ được động lực và niềm đam mê phát triển du lịch quốc gia và trong khu vực". Ông cũng đánh giá cao tiềm năng của ngành du lịch golf tại Việt Nam. Hiện tại thị trường du lịch golf hiện chỉ chiếm 0,5% trên tổng lượng khách du lịch quốc tế. Hai bên đặt mục tiêu tăng trưởng ít nhất là gấp đôi trong năm tới.



## PHẢN HỒI CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bày tỏ lời cảm ơn sâu sắc đến các Đối tác chiến lược đã và đang đồng hành cùng Novaland, Ông Bùi Xuân Huy - TGD Tập đoàn Novaland cho biết:

“ MUỐN ĐI XA HÃY ĐI CÙNG NHAU  
- CHÚNG TÔI TIN TƯỞNG RẰNG MỖI  
QUAN HỆ HỢP TÁC GIỮA NOVALAND VÀ  
CÁC ĐỐI TÁC SẼ LUÔN BỀN CHẶT, VÀ  
PHÁT HUY HƠN NỮA TRONG  
TƯƠNG LAI, ĐỂ CHÚNG TA SẼ KHÔNG CHỈ  
HOÀN THÀNH MỤC TIÊU CỦA MỖI ĐƠN VỊ,  
MÀ CÒN GẶT HÁI ĐƯỢC NHIỀU  
THÀNH CÔNG CHO MÌNH  
VÀ ĐÓNG GÓP CHO XÃ HỘI. ”



Trong năm 2018, sự kiện phát hành 160 triệu USD trái phiếu chuyển đổi niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Singapore (SGX) và 150 triệu USD cổ phần theo dạng top-up, tổng giá trị lên đến 310 triệu USD của Novaland cũng là một thành công đáng chú ý trong khu vực.

Trang Global Capital đánh giá, giao dịch của Tập đoàn Novaland là một trường hợp đặc biệt. Đây là giao dịch Trái phiếu chuyển đổi niêm yết trên sàn giao dịch quốc tế đầu tiên phát hành từ Việt Nam trong 06 năm, phá vỡ sự trầm lắng kéo dài kể từ giao dịch tương tự trước đó đã diễn ra vào năm 2012. Việc Novaland mạnh dạn tham gia vào phương thức huy động vốn thông qua phát hành kết hợp cổ phần và trái phiếu chuyển đổi đã thể hiện một nỗ lực đáng chú ý của doanh nghiệp Việt Nam trên thị trường vốn của khu vực. Đợt huy động cơ cấu phát hành kép này đã gây chú ý và đáng để các doanh nghiệp trong khu vực nghiên cứu. Tạp chí The Asset (Hong Kong) đã bình chọn đây là "Best Equity-linked Deal" trong khuôn khổ giải thưởng "The Asset Triple a Country Awards 2018".

Credit Suisse (Singapore) Limited - đơn vị đóng vai trò là bên tư vấn và thu xếp chính cho đợt huy động vốn này nhận định: "Với vị thế là nhà phát triển BĐS hàng đầu ở thị trường TP.HCM - nơi có tốc độ phát triển nhanh nhất Việt Nam, Novaland được các nhà đầu tư nước ngoài nhìn nhận là có sức ảnh hưởng lớn đến quyết định mua của khách hàng trung lưu. Với giao dịch huy động vốn mang tính chất bước ngoặt này cùng với quỹ đất nằm ở các vị trí đắc địa, Novaland đã sẵn sàng cho sự tăng trưởng trong tương lai tại một trong những nền kinh tế năng động nhất thế giới. Đây là một minh chứng cho câu chuyện nguồn vốn ững mạnh của Công ty và tương lai phát triển của thị trường vốn Việt Nam".



1. Ký kết hợp tác chiến lược cùng Công ty Greg Norman Golf Course Design
2. Lễ ký kết thực hiện "Nước sạch học đường" tại H. Thanh Phú, tỉnh Bến Tre
3. Lễ ký kết thực hiện "Nước sạch học đường" tại H. Tân Trụ, tỉnh Long An

## PHẢN HỒI CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

### GIỮ TRỌN NIỀM TIN NƠI KHÁCH HÀNG

Yếu tố vị trí, cơ hội sinh lời và uy tín của Nhà phát triển Novaland là cơ sở cho các quyết định đầu tư từ khách hàng.

Năm 2018, tuy chỉ ra mắt được một vài dự án mới, tiêu biểu là Khu căn hộ hạng sang The Grand Manhattan (Q.1, TP.HCM), và ra mắt dự án BĐS du lịch nghỉ dưỡng đầu tiên tại Phan Thiết - NovaHills Mũi Né, các sản phẩm BĐS thương hiệu Novaland vẫn duy trì được sức hút lớn với nhóm nhà đầu tư nhiều kinh nghiệm.

#### 1. CHI BẢO

*Diễn viên - Doanh nhân thành đạt*

Sống ở khu trung tâm Q.1, TP.HCM hơn 10 năm nay nên Chi Bảo hiểu rõ các giá trị bền vững của BĐS trong khu vực này. Có thể thấy nhu cầu sống tại Q.1 của các chuyên gia nước ngoài, doanh nhân rất cao. Các khu nhà dành cho giới CEO có giá thuê từ 2.500 - 2.700 USD/căn và luôn ở trong tình trạng khan hiếm. Bên cạnh đó, dự án The Grand Manhattan tặng một chỗ đậu xe đảm bảo ngay giữa trung tâm Q.1 thực sự là ưu đãi rất khó kiếm trên thị trường.

#### 2. TRƯƠNG NGỌC ÁNH

*Diễn viên*

Tôi đã đầu tư rất nhiều BĐS trung tâm Q.1 và Q.3. Nhưng The Grand Manhattan là dự án khiến tôi bị kích thích nhiều nhất. Dự án sở hữu một trong những vị trí cuối cùng của trung tâm Q.1, hội tụ tiện ích chuẩn "resort" 5 sao quy tụ nhiều thương hiệu danh giá trên thế giới. Đặc biệt, dự án ưu đãi chỗ đậu xe VIP. Điều này thật tuyệt vời vì diện tích bãi đậu xe hơi tại các khu căn hộ thường rất hạn chế và hiện tại đang vô cùng khan hiếm. Với tất cả yếu tố trên, tôi tin chắc rằng giá của căn hộ từ khi giới thiệu đến giai đoạn về sau sẽ tiếp tục tăng rất cao.

#### 3. BẰNG KIỂU

*Ca sĩ*

Tôi là khách hàng đã đầu tư khá nhiều sản phẩm của Novaland. Tôi vừa có chuyến tham quan thực tế dự án NovaHills Mũi Né tại Phan Thiết. Đây là dự án tựa sơn hướng thủy tuyệt đẹp, không khí thì rất trong lành. Quãng đường di chuyển từ thành phố xuống đây cũng không quá dài. Chính vì vậy tôi đã quyết định tiếp tục đầu tư tại dự án này.



#### 4. LÝ QUỐC HÙNG - LÝ XUÂN MAI

*Việt kiều Hà Lan*

Tôi đã đầu tư nhiều tại Novaland và rất thích thương hiệu này. Novaland có uy tín hàng đầu trong lĩnh vực BĐS, bàn giao nhà đúng tiến độ. Dự án The Grand Manhattan lại ưu đãi chỗ đỗ xe rất thuận tiện cho việc đi lại. Hi vọng dự án hoàn thành đúng như cam kết và trở thành ngôi nhà chất lượng cao của chúng tôi tại Việt Nam.

#### 5. CHỊ NGỌC ANH

*Quận 2*

Chúng tôi hay gọi NovaHills Mũi Né là một siêu phẩm. Bởi đây là một dự án đẳng cấp tại trung tâm của Mũi Né, Phan Thiết với thiết kế rất ấn tượng. Đặc biệt, với cơ sở hạ tầng đang được đầu tư mạnh mẽ như cao tốc hay sân bay, việc đầu tư chắc chắn sẽ sinh lợi tốt như các dự án trước đây của Novaland mà tôi đã từng đầu tư.

#### 6. CHỊ NGUYỄN THỊ HẢI

*Cư dân The Sun Avenue (Q.2)*

The Sun Avenue có vị trí rất tốt, giao thông thuận tiện, cơ sở hạ tầng đang phát triển nhanh và đồng bộ. Từ đây, chúng tôi tiết kiệm được nhiều thời gian đi làm, đưa đón con đi học và di chuyển đến các địa điểm khác của thành phố. Tôi rất vui với nơi an cư mới để gắn bó lâu dài.

#### 7. CHỊ HOÀNG HẢI

*Cư dân The Sun Avenue (Q.2)*

Trước khi quyết định mua căn hộ của Novaland, tôi đã biết đến thương hiệu của Tập đoàn qua những ngôi nhà mà bạn bè tôi đã và đang sinh sống nhiều năm qua. Chúng tôi đều đồng ý rằng các công trình Novaland có chất lượng tốt, dịch vụ chuẩn, vị trí đẹp. Tôi đặc biệt hài lòng với cách đội ngũ tư vấn đã hỗ trợ tôi suốt quá trình giao dịch khi chúng tôi ở nước ngoài, để hôm nay chúng tôi đã có ngôi nhà mới khang trang.

Bừng sáng

Tương lai

**5** BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN  
HỢP NHẤT NĂM 2018 (VAS)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2018

**Giấy Chứng nhận  
Đăng ký Doanh nghiệp**

Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 47 ngày 10 tháng 01 năm 2019.

**Hội đồng Quản trị**

Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên
Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy	Thành viên độc lập
Ông David Frederick Proctor	Thành viên độc lập (từ ngày 26 tháng 04 năm 2018)
Ông Phan Thành Huy	Thành viên (cho đến ngày 30 tháng 01 năm 2018)

**Ban Kiểm toán nội bộ**

Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Thành viên
Bà Võ Thị Thu Vân	Thành viên
Ông David Frederick Proctor	Thành viên (cho đến ngày 06 tháng 03 năm 2019)

**Ban Tổng Giám đốc**

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

**Người đại diện theo pháp luật**

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

**Trụ sở chính**

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP.HCM, Việt Nam

**Văn phòng giao dịch**

65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM, Việt Nam

**Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

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

**PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 202 đến trang 266. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**BÙI XUÂN HUY**  
Tổng Giám đốc

TP.HCM, Nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 25 tháng 03 năm 2019

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

#### GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2018 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt vào ngày 25 tháng 03 năm 2019. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên cùng các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 202 đến trang 266.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

#### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



#### QUÁCH THÀNH CHÂU

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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM7888  
TP.HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2019

#### TRẦN VĂN THẮNG

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán  
3586-2017-006-1

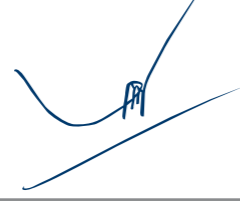
*Như đã nêu trong Thuyết minh 2.1 của báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>50.860.944.465.153</b>	<b>41.165.965.853.502</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>12.326.942.295.680</b>	<b>6.650.160.994.741</b>
111	Tiền		7.595.717.278.814	1.198.110.884.846
112	Các khoản tương đương tiền		4.731.225.016.866	5.452.050.109.895
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>95.691.805.879</b>	<b>512.509.850.676</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	95.691.805.879	512.509.850.676
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.665.352.597.458</b>	<b>5.998.164.901.016</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	759.035.366.510	390.715.866.371
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.501.273.791.900	1.771.344.474.280
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	430.653.870.350	625.605.206.171
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	1.984.653.214.476	3.210.499.354.194
135	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(10.263.645.778)	-
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>11(a)</b>	<b>32.826.041.845.846</b>	<b>27.128.796.867.411</b>
141	Hàng tồn kho		32.833.620.893.772	27.136.318.547.663
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.579.047.926)	(7.521.680.252)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>946.915.920.290</b>	<b>876.333.239.658</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12(a)	133.941.405.843	104.024.633.186
152	Thuế GTGT được khấu trừ	20(a)	726.686.085.221	649.739.747.874
153	Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	20(a)	86.288.429.226	122.568.858.598

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>19.051.268.698.390</b>	<b>8.300.996.138.739</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>255.403.896.052</b>	<b>654.401.516.832</b>
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	953.750.090
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	-	449.644.400.000
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	255.403.896.052	203.803.366.742
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>787.142.924.879</b>	<b>326.609.439.362</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	13	705.600.012.062	281.845.599.120
222	Nguyên giá		875.356.758.139	411.168.923.089
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(169.756.746.077)	(129.323.323.969)
227	Tài sản cố định vô hình	14	81.542.912.817	44.763.840.242
228	Nguyên giá		91.934.799.597	50.544.832.543
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(10.391.886.780)	(5.780.992.301)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>3.056.785.356.717</b>	<b>2.944.616.534.199</b>
231	Nguyên giá		3.199.456.319.499	3.055.632.258.276
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(142.670.962.782)	(111.015.724.077)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>430.179.529.043</b>	<b>361.032.817.716</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11(b)	181.962.136.884	224.136.375.352
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	248.217.392.159	136.896.442.364
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>5(b)</b>	<b>7.556.238.420.121</b>	<b>1.042.972.935.246</b>
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		7.548.298.670.121	1.042.972.935.246
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.939.750.000	-
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>6.965.518.571.578</b>	<b>2.971.362.895.384</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	12(b)	414.115.027.558	449.352.171.677
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38(a)	70.055.011.414	115.783.534.333
269	Lợi thế thương mại	17	6.481.348.532.606	2.406.227.189.374
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>69.912.213.163.543</b>	<b>49.466.961.992.241</b>

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>49.452.086.677.765</b>	<b>36.210.571.488.821</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>27.969.394.567.002</b>	<b>22.658.196.187.952</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	2.523.012.259.596	2.648.333.517.795
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	7.779.944.907.345	8.848.256.383.261
313	Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	20(b)	558.242.968.117	588.662.021.432
314	Phải trả người lao động	21	33.168.157.749	114.949.661.694
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22	2.711.170.532.425	1.382.586.375.115
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.457.601.871	1.974.280.808
319	Phải trả ngắn hạn khác	23(a)	2.711.456.498.429	1.318.999.855.808
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24(a)	11.645.389.730.077	7.748.878.980.646
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.551.911.393	5.555.111.393
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>21.482.692.110.763</b>	<b>13.552.375.300.869</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		27.058.815.648	27.481.411.249
337	Phải trả dài hạn khác	23(b)	2.495.831.870.100	1.664.029.225.075
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24(b)	16.262.686.196.964	10.200.873.745.673
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38(a)	2.697.115.228.051	1.659.990.918.872
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>20.460.126.485.778</b>	<b>13.256.390.503.420</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>20.460.126.485.778</b>	<b>13.256.390.503.420</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	25, 26	9.372.766.740.000	6.496.587.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.304.466.740.000	6.428.287.880.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		68.300.000.000	68.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	26	3.996.839.781.026	3.206.830.905.400
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	26	6.107.694.627.582	2.907.218.106.652
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.886.728.106.652	927.684.830.514
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		3.220.966.520.930	1.979.533.276.138
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	982.825.337.170	645.753.611.368
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>69.912.213.163.543</b>	<b>49.466.961.992.241</b>


  
**NGUYỄN NGỌC BĂNG**  
 Người lập

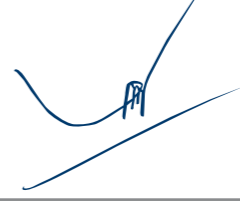
  
**TRẦN THỊ THANH VÂN**  
 Kế toán trưởng


  
**BÙI XUÂN HUY**  
 Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 03 năm 2019

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND
<b>01</b>	<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>15.635.421.288.785</b>	<b>11.759.393.956.148</b>
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(345.027.380.300)	(127.057.926.975)
<b>10</b>	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>15.290.393.908.485</b>	<b>11.632.336.029.173</b>
<b>11</b>	<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>(10.132.440.436.138)</b>	<b>(8.375.505.074.901)</b>
<b>20</b>	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>5.157.953.472.347</b>	<b>3.256.830.954.272</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.296.684.713.154	1.696.524.125.589
22	Chi phí tài chính	(1.930.195.994.193)	(1.463.309.502.095)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(1.381.414.621.001)	(1.205.387.997.120)
24	Phân lãi trong công ty liên kết	1.322.274.553.324	12.079.426.593
25	Chi phí bán hàng	(424.217.309.126)	(258.292.397.030)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(743.726.773.586)	(676.193.753.758)
<b>30</b>	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>4.678.772.661.920</b>	<b>2.567.638.853.571</b>
31	Thu nhập khác	71.083.646.568	62.422.616.018
32	Chi phí khác	(74.481.539.950)	(41.562.445.470)
<b>40</b>	<b>(Lỗ)/Lợi nhuận khác</b>	<b>(3.397.893.382)</b>	<b>20.860.170.548</b>
<b>50</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>4.675.374.768.538</b>	<b>2.588.499.024.119</b>
<b>51</b>	<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>(986.171.527.219)</b>	<b>(810.647.531.519)</b>
<b>52</b>	<b>(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(422.133.052.602)</b>	<b>283.791.739.656</b>
<b>60</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>3.267.070.188.717</b>	<b>2.061.643.232.256</b>
Phân bổ cho:			
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	3.227.004.714.155	2.033.481.810.322
62	Lợi nhuận sau thuế của các Cổ đông không kiểm soát	40.065.474.562	28.161.421.934
<b>70</b>	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3.533</b>	<b>2.469</b>
<b>71</b>	<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>3.389</b>	<b>2.469</b>

  
**NGUYỄN NGỌC BĂNG**  
 Người lập

  
**TRẦN THỊ THANH VÂN**  
 Kế toán trưởng

  
**BÙI XUÂN HUY**  
 Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 03 năm 2019

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>4.675.374.768.538</b>	<b>2.588.499.024.119</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ/giảm lợi thế thương mại	517.049.317.948	484.833.728.737
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	10.321.013.452	(5.689.095.922)
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	137.534.095.002	(5.083.914.401)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(2.468.804.185.787)	(1.464.413.967.698)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	1.441.738.182.823	1.251.160.373.101
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>4.313.213.191.976</b>	<b>2.849.306.147.936</b>
09	Giảm các khoản phải thu	2.824.622.148.839	1.919.050.031.993
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	127.667.292.027	(1.963.235.562.101)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(4.315.181.771.102)	619.226.427.403
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	65.320.845.837	(118.688.935.374)
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.793.288.879.653)	(1.104.335.516.660)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(647.084.574.232)	(652.457.047.620)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>575.268.253.692</b>	<b>1.548.865.545.577</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(170.699.012.647)	(1.129.651.141.626)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn	44.855.532.242	8.353.511.141
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(699.653.602.882)	(1.466.446.465.713)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	2.997.627.188.115	4.918.484.078.283
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(9.232.241.493.214)	(6.367.994.960.329)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	834.105.774.717	1.793.455.062.483
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	364.661.390.314	486.615.118.973
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(5.861.344.223.355)</b>	<b>(1.757.184.796.788)</b>

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	3.644.346.535.626	286.871.900.000
32	Chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	(50.046.482.000)	(405.000.000.000)
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	22.160.749.489.009	17.207.325.658.255
34	Chi trả nợ gốc vay	(14.779.563.168.477)	(13.499.500.855.745)
36	Chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu	(12.908.761.912)	(68.165.097.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>10.962.577.612.246</b>	<b>3.521.531.605.510</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>5.676.501.642.583</b>	<b>3.313.212.354.299</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>4</b>	<b>6.650.160.994.741</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	279.658.356	(20.792.349)
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>12.326.942.295.680</b>
			<b>6.650.160.994.741</b>

**NGUYỄN NGỌC BẰNG**  
Người lập

Ngày 25 tháng 03 năm 2019

**TRẦN THỊ THANH VÂN**  
Kế toán trưởng



**BÙI XUÂN HUY**  
Tổng Giám đốc



**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 lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 47 ngày 10 tháng 01 năm 2019. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là phát triển các dự án dân cư; 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 BĐS.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có 1.077 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.581 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có 53 công ty con và 5 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 40 công ty con và 3 công ty liên kết) như sau:

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2018		31.12.2017	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con</b>							
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	91,76	91,76	91,76	91,76
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,99	99,99
3	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
4	Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
5	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
6	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,00	98,00	98,00	98,00
7	Công ty TNHH No Va Lucky Palace	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,81	99,81	99,81
9	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,72	99,72	99,11	99,12
10	Công ty TNHH Nova Sagel	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	83,81	83,81	73,99	74,00
11	Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
12	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
13	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	65,00	65,00	65,00	65,00
14	Công ty Cổ phần Nova Richstar	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,97	99,99	99,98	99,99
15	Công ty Cổ phần Nova Nippon	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
16	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	99,99	99,99
17	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71	83,17	83,17
18	Công ty TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
19	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,98	99,98
20	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	99,99	100,00
21	Công ty TNHH Nova An Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
22	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyễn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
23	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
24	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,96	98,97	98,96	98,97
25	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,89	99,89	99,90
26	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
27	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
28	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,97	99,96	99,97

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2018		31.12.2017	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con (tiếp theo)</b>							
29	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	98,60	98,60
30	Công ty TNHH Mega Tie	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
31	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	99,99	99,99
32	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	83,45	83,45	83,45	83,45
33	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
34	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn (*)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,72	100,00	99,12	100,00
35	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,98	99,99
36	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
37	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,83	99,83	99,83	99,83
38	Công ty TNHH Nova Property Management	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
39	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90
40	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,98	99,81	99,98
41	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên (tên cũ: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Asean)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	-	-
42	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,83	-	-
43	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	-	-
44	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Bình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,77	97,95	-	-
45	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,86	100,00	-	-
46	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,91	99,92	-	-
47	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,99	-	-
48	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,54	99,59	-	-
49	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	-	-
50	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,99	50,99	-	-
51	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	-	-
52	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	-	-
53	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	-	-
<b>II - Công ty liên kết</b>							
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	37,75	37,75	33,31	33,31
2	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
3	Công ty Cổ phần 234 Thạnh Mỹ Lợi	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,90	49,90	-	-
4	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,50	49,51	-	-
5	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (**)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	55,63	55,88	-	-
6	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	49,00	49,00

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

(\*) Ngày 26 tháng 11 năm 2018, Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn ("Địa ốc Thành Nhơn") và Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một Thành Viên ("Sài Gòn Tourist") đã ký Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Sài Gòn Gòn ("Sài Gòn Gòn") mà hai bên đã ký ngày 03 tháng 03 năm 2017 và hoàn tất chuyển nhượng trong năm 2017. Theo Thỏa thuận hủy bỏ này, các bên đồng ý giao trả cho nhau toàn bộ những gì đã nhận từ bên còn lại, các bên phối hợp thực hiện thủ tục điều chỉnh Điều lệ Công ty và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Sài Gòn Gòn, và Sài Gòn Tourist cử người đại diện phần vốn góp tại Sài Gòn Gòn. Đến ngày 09 tháng 01 năm 2019, Sài Gòn Tourist đã chuyển hoàn lại cho Địa ốc Thành Nhơn tiền chuyển nhượng vốn góp là 645.444.132.075 đồng. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất này, hai bên vẫn chưa hoàn tất các thủ tục còn lại theo như Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng, do đó, theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc, Tập đoàn vẫn nắm quyền kiểm soát tại Sài Gòn Gòn. Khi thủ tục hủy bỏ được hoàn tất, nếu Tập đoàn không còn nắm quyền kiểm soát tại Sài Gòn Gòn thì khi đó Tập đoàn sẽ đánh giá ảnh hưởng của việc hủy bỏ hợp đồng và ghi nhận kết quả này trên báo cáo tài chính hợp nhất.

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn nắm giữ 55,63% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi và có ảnh hưởng trọng yếu nhưng thỏa thuận cổ đông chưa được nắm quyền kiểm soát, nên Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi hiện chỉ được xem là công ty liên kết của Tập đoàn (Thuyết minh 3(d)).

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

### 2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 thương mại nơi Tập đoàn 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 hợp nhất.

## 2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

### *Công ty con*

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn 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 Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông thiểu số. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

### *Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát*

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

### *Công ty liên doanh và công ty liên kết*

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn 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 công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong liên doanh và các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên doanh và các công ty liên kết.

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

### 2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết theo quy định kế toán hiện hành. Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

### 2.5 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên doanh, liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

### 2.6 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.

### 2.7 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.

### 2.8 Hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, 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 quyền sử dụng đất, các chi phí xây dựng sở hạ tầng căn hộ, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm 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.

### 2.9 Đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản mà Ban Tổng Giám đốc 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 và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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 các công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.4).

#### (c) Đầu tư góp vốn vào các 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 được nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã dự đoán từ khi đầu tư.

### 2.10 Cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn

Cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

### 2.11 Tài sản cố định

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

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

#### *Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 52 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	2 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 8 năm
Phần mềm máy tính	2 - 10 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 năm
Tài sản cố định khác	3 - 4 năm

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.11 Tài sản cố định (tiếp theo)***Thanh lý*

Lãi và lỗ 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 hợp nhất.

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

**2.12 Thuê tài sản**

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

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

**2.13 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 Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

*Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc            6 - 50 năm

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

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

*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 hợp nhất.

**2.14 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 hoa hồng 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 Tập đoàn chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

**2.15 Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào bản chất của các 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 lập bảng cân đối kế toán.

**2.16 Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong năm 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.

**2.17 Vay và nợ thuê tài chính**

Vay và nợ thuê tài chính bao gồm các khoản tiền vay và nợ thuê tài chính từ các ngân hàng, tổ chức tài chính, công ty tài chính và các đối tượng khác.

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

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.

**2.18 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Tập đoàn 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.

**2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.20 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. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai.

### 2.21 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

### 2.22 Vốn chủ sở hữu

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

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

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do Tập đoàn 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 Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

### 2.23 Phân chia lợi nhuận thuần

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

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 Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

#### Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

### 2.24 Ghi nhận doanh thu

#### (a) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn 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;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

#### (b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỷ 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 cổ tức được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

### 2.25 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 năm, 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.26 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

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

**2.27 Chi phí tài chính**

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

**2.28 Chi phí bán hàng**

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

**2.29 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (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 doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ,...) và chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng,...).

**2.30 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 hợp nhất 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.

**2.31 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 Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, 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 Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Giám đốc, 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, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**2.32 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

**2.33 Sử dụng các ước tính kế toán**

Việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả thiết có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ đang báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH****(a) Mua Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên ("Kỹ Nguyên") (tên cũ: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Asean)**

Vào ngày 06 tháng 02 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 51,00% lợi ích vốn chủ sở hữu của Kỹ Nguyên với tổng giá phí là 51.000.000.000 đồng.

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

Việc hợp nhất kinh doanh này ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND	
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	157.750.536
Các khoản phải thu ngắn hạn	99.882.255.288
Tài sản khác	3.461.700
	<b>100.043.467.524</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
	-
<b>Tài sản thuần</b>	
	<b>100.043.467.524</b>
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(22.168.437)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(49.021.299.087)
Tổng giá phí	51.000.000.000
Khoản tiền thu được	(157.750.536)
Tiền thuần chi ra	50.842.249.464

**(b) Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia ("Vương Gia"), Công ty TNHH Bất động sản Phúc Bình ("Phúc Bình") và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City ("Sun City")**

Vào ngày 08 tháng 05 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,81% lợi ích vốn chủ sở hữu của Vương Gia với giá phí là 1.078.591.500.000 đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Phúc Bình và Sun City do Vương Gia nắm giữ 97,95% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phúc Bình, Phúc Bình nắm giữ 49,97% lợi ích vốn chủ sở hữu của Sun City, cùng với việc trước đó Tập đoàn đã sở hữu 49,00% trong Sun City.

Việc hợp nhất kinh doanh này ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND	
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	51.683.788.711
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.037.360.578.765
Hàng tồn kho	2.209.202.513.992
Tài sản khác	1.307.379.325
	<b>3.299.554.260.793</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	894.506.741.686
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	227.733.250.821
	<b>1.122.239.992.507</b>
<b>Tài sản thuần</b>	
	<b>2.177.314.268.286</b>
Lợi thế thương mại	505.654.783.391
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(60.996.434.575)
Tổng giá phí	2.621.972.617.102
<i>Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>	<i>984.999.829.150</i>
<i>Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua</i>	<i>558.381.287.952</i>
<i>Giá mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>	<i>1.078.591.500.000</i>
Khoản tiền thu được	(51.683.788.711)
Lợi nhuận sau thuế lũy kế từ công ty liên kết	(29.499.829.150)
Tiền thuần chi ra	1.982.407.711.289

Lợi thế thương mại trị giá 505.654.783.391 đồng phát sinh từ việc mua lại này phần lớn bao gồm sự hợp nhất và tính kinh tế theo quy mô dự kiến thu được từ việc kết hợp hoạt động của Tập đoàn và nhóm công ty Vương Gia, Phúc Bình và Sun City.

**(c) Mua Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí ("Phú Trí")**

Vào ngày 11 tháng 05 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phú Trí với tổng giá phí là 1.124.775.000.000 Đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND	
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	401.867.295
Các khoản phải thu ngắn hạn	53.219.173.800
Hàng tồn kho	1.688.750.143.271
Tài sản khác	3.053.867.791
	<b>1.745.425.052.157</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	498.441.326.768
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	190.800.000.000
	<b>689.241.326.768</b>
<b>Tài sản thuần mua được</b>	
	<b>1.056.183.725.389</b>
Lợi thế thương mại	68.799.594.114
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(208.319.503)
Tổng giá phí	1.124.775.000.000
Khoản tiền thu được	(401.867.295)
Tiền thuần chi ra	1.124.373.132.705

Lợi thế thương mại trị giá 68.799.594.114 đồng phát sinh từ việc mua lại này phần lớn bao gồm sự hợp nhất và tính kinh tế theo quy mô dự kiến thu được từ việc kết hợp hoạt động của Tập đoàn và Phú Trí.

**(d) Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát ("Đình Phát"), Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350 ("Bất động sản 350") và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89 ("CQ89")**

Vào ngày 24 tháng 08 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,91% lợi ích vốn chủ sở hữu của Đình Phát với giá phí là 3.529.379.236.000 đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Bất động sản 350 và CQ89 do Đình Phát nắm giữ 99,90% lợi ích vốn chủ sở hữu của Bất động sản 350, Bất động sản 350 nắm giữ 99,59% lợi ích vốn chủ sở hữu của CQ89.

Ngoài ra, CQ89 nắm giữ 55,88% lợi ích trong Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi ("Thanh Mỹ Lợi") nhưng chưa nắm quyền kiểm soát, nên Thanh Mỹ Lợi hiện được xem là công ty liên kết của Tập đoàn thông qua việc mua nhóm công ty này.



### 3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	191.989.691.452
Các khoản phải thu ngắn hạn	964.866.989.539
Đầu tư vào công ty liên kết	5.444.758.705.148
Tài sản khác	12.164.135.083
	<b>6.613.779.521.222</b>
<b>Nợ phải trả</b>	<b>6.171.006.559.500</b>
<b>Tài sản thuần mua được</b>	<b>442.772.961.722</b>
Lợi thế thương mại	3.104.363.363.694
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(17.757.089.416)
Tổng giá phí	3.529.379.236.000
Khoản tiền thu được	(191.989.691.452)
Tiền thuần chi ra	3.337.389.544.548

Lợi thế thương mại trị giá 3.104.363.363.694 đồng phát sinh từ việc mua lại này phần lớn bao gồm sự hợp nhất và tính kinh tế theo quy mô dự kiến thu được từ việc kết hợp hoạt động của Tập đoàn và nhóm công ty Đinh Phát, Bất động sản 350, CQ89.

#### (e) Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy ("Gia Huy")

Vào ngày 14 tháng 09 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc góp vốn vào Gia Huy với số tiền là 290.190.000.000 đồng, thông qua đó sở hữu 51,00% lợi ích vốn chủ sở hữu của Gia Huy.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày góp vốn như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	291.633.414.917
Các khoản phải thu ngắn hạn	273.241.965.754
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	600.000.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	527.241.032
Tài sản khác	560.893.364
	<b>566.563.515.067</b>
<b>Nợ phải trả</b>	<b>19.800.000</b>
<b>Tài sản thuần mua được</b>	<b>566.543.715.067</b>
Lợi thế thương mại	1.252.705.316
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(277.606.420.383)
Tổng giá phí	290.190.000.000
Khoản tiền thu được	(291.633.414.917)
Tiền thuần chi ra	(1.443.414.917)

Lợi thế thương mại trị giá 1.252.705.316 đồng phát sinh từ việc góp vốn này phần lớn bao gồm sự hợp nhất và tính kinh tế theo quy mô dự kiến thu được từ việc kết hợp hoạt động của Tập đoàn và công ty Gia Huy.

#### (f) Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền ("Phong Điền")

Vào ngày 24 tháng 10 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc góp vốn 50,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phong Điền với tổng giá phí là 49.014.100.000 đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày góp vốn như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	46.070.712.099
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	42.717.222.222
Tài sản khác	10.171.442.944
	<b>98.959.377.265</b>
<b>Nợ phải trả</b>	<b>1.590.776.921</b>
<b>Tài sản thuần mua được</b>	<b>97.368.600.344</b>
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(638.814.894)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(47.715.685.450)
Tổng giá phí	49.014.100.000
Khoản tiền thu được	(46.070.712.099)
Tiền thuần chi ra	2.943.387.901

#### (g) Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng ("Thịnh Vượng") và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản Thái Bình ("Thái Bình")

Vào ngày 17 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 100,00% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thịnh Vượng với giá phí là 1.610.377.860.000 Đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Thái Bình do Thịnh Vượng nắm giữ 55,96% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thái Bình, cùng với việc trước đó Tập đoàn đã sở hữu 44,00% trong Thái Bình.

### 3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	156.614.889.152
Các khoản phải thu ngắn hạn	393.493.375.489
Hàng tồn kho	1.545.397.171.624
Tài sản khác	9.410.870.827
	<b>2.104.916.307.092</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	209.557.041.652
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	242.713.769.707
	<b>452.270.811.359</b>
<b>Tài sản thuần mua được</b>	<b>1.652.645.495.733</b>
Lợi thế thương mại	819.636.943.398
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(686.266.186)
Tổng giá phí	2.471.596.172.945
<i>Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>	<i>616.388.769.447</i>
<i>Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua</i>	<i>244.829.543.498</i>
<i>Giá mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>	<i>1.610.377.860.000</i>
Khoản tiền thu được	(156.614.889.152)
Lợi nhuận sau thuế lũy kế từ công ty liên kết	(286.388.769.447)
Tiền thuần chi ra	1.783.762.970.848

Lợi thế thương mại trị giá 819.636.943.398 đồng phát sinh từ việc mua lại này phần lớn bao gồm sự hợp nhất và tính kinh tế theo quy mô dự kiến thu được từ việc kết hợp hoạt động của Tập đoàn và nhóm công ty Thịnh Vượng và Thái Bình.

#### (h) Mua Công ty Cổ phần Nova Hospitality ("Nova Hospitality")

Vào ngày 07 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của Nova Hospitality với tổng giá phí là 21.395.720.000 đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.352.590
Các khoản phải thu ngắn hạn	12.138.958.907
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	7.939.750.000
Tài sản khác	1.736.058.275
	<b>21.825.119.772</b>
<b>Nợ phải trả</b>	<b>211.946.443</b>
<b>Tài sản thuần mua được</b>	<b>21.613.173.329</b>
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(213.130.694)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(4.322.635)
Tổng giá phí	21.395.720.000
Khoản tiền thu được	(10.352.590)
Tiền thuần chi ra	21.385.367.410

#### (i) Mua và bán Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Sabetran Trung Thủy ("Sabetran Trung Thủy")

Vào ngày 06 tháng 02 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,71% lợi ích vốn chủ sở hữu của Sabetran Trung Thủy với tổng giá phí là 773.740.800.000 đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	145.781.544
Các khoản phải thu ngắn hạn	111.342.904.232
Hàng tồn kho	1.229.274.162.366
Tài sản khác	3.678.880.746
	<b>1.344.441.728.888</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	473.426.112.135
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	154.282.695.068
	<b>627.708.807.203</b>
<b>Tài sản thuần mua được</b>	<b>716.732.921.685</b>
Lợi thế thương mại	56.919.104.347
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	88.773.968
Tổng giá phí	773.740.800.000
Khoản tiền thu được	(145.781.544)
Tiền thuần chi ra	773.595.018.456

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

Lợi thế thương mại trị giá 56.919.104.347 đồng phát sinh từ việc mua lại này phần lớn bao gồm sự hợp nhất và tính kinh tế theo quy mô dự kiến thu được từ việc kết hợp hoạt động của Tập đoàn và Sabetran Trung Thủy.

Vào ngày 16 tháng 04 năm 2018, Tập đoàn bán 99,71% vốn góp tại Sabetran Trung Thủy với tổng giá chuyển nhượng là 833.908.757.000 đồng. Khoản lãi 61.630.398.838 đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32). Việc thoái vốn tại Sabetran Trung Thủy trong năm là nhằm đảm bảo sự nhất quán trong chiến lược phát triển của Tập đoàn mà không phải là do mục đích mua về để bán trong năm.

**4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Tiền mặt	1.259.084.952	1.720.245.875
Tiền gửi ngân hàng	7.594.458.193.862	1.196.390.638.971
Các khoản tương đương tiền (*)	4.731.225.016.866	5.452.050.109.895
	<b>12.326.942.295.680</b>	<b>6.650.160.994.741</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,0%/năm đến 6,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: từ 2,3%/năm đến 6,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 754.343 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 496.752 triệu đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 696.931 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.350.972 triệu đồng).

**5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	95.691.805.879	95.691.805.879	512.509.850.676	512.509.850.676

Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu trên ba tháng và dưới mười hai tháng tại các ngân hàng thương mại, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 4,8%/năm đến 8,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 5,0%/năm đến 9,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tiền gửi có kỳ hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 45.661 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2017: 11.671 triệu đồng), tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 3.317 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2017: không có).

**(b) Đầu tư tài chính dài hạn**

*(i) Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết*

	31.12.2018			31.12.2017		
	Giá trị gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty liên kết	7.548.298.670.121	(*)	-	1.042.972.935.246	(*)	-

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

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

*(i) Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết (tiếp theo)*

Tên công ty	Hoạt động chính	31.12.2018			31.12.2017		
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi (i)	Kinh doanh bất động sản	5.440.688.978.371	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt (ii)	Kinh doanh bất động sản	2.025.100.993.856	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	68.903.452.997	(*)	-	65.803.452.997	(*)	-
Công ty Cổ phần 234 Thanh Mỹ Lợi (iii)	Kinh doanh bất động sản	9.455.467.548	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông	4.149.777.349	(*)	-	4.566.153.588	(*)	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình (iv)	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	972.603.328.661	(*)	-
		<b>7.548.298.670.121</b>		<b>-</b>	<b>1.042.972.935.246</b>		<b>-</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn chưa thể xác định về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn không niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(i) Qua việc mua nhóm công ty Đinh Phát, Bất động sản 350 và CQ89 (Thuyết minh 3(d)), Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi ("Thanh Mỹ Lợi") trở thành công ty liên kết của Tập đoàn mặc dù Tập đoàn nắm giữ 55,63%. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn chưa có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Thanh Mỹ Lợi.

(ii) Tại ngày 26 tháng 09 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt ("Đất Việt") với tổng số tiền là 1.000.018.000.000 đồng, chiếm 49,50% lợi ích vốn chủ sở hữu của Đất Việt. Phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của Đất Việt lớn hơn giá phí khoản đầu tư là 1.024.694.511.570 đồng đã được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm (Thuyết minh 34), ảnh hưởng lợi nhuận sau thuế hợp nhất là 819.755.609.256 đồng sau khi ghi nhận chi phí thuế TNDN hoãn lại.

(iii) Theo Quyết định số 15/2018-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 08 tháng 02 năm 2018, Tập đoàn sẽ góp vốn thành lập Công ty Cổ phần 234 Thanh Mỹ Lợi với số tiền là 99.800.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 49,9%. Công ty Cổ phần 234 Thanh Mỹ Lợi được thành lập vào ngày 09 tháng 02 năm 2018.

(iv) Tại ngày 30 tháng 03 năm 2018, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình ("Thái Bình") với tổng số tiền là 130.000.000.000 đồng, chiếm 23,27% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thái Bình. Phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của Thái Bình lớn hơn giá phí khoản đầu tư là 286.395.114.838 đồng đã được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm (Thuyết minh 34), ảnh hưởng lợi nhuận sau thuế hợp nhất là 229.116.091.870 đồng sau khi ghi nhận chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Ngày 20 tháng 07 năm 2018, Tập đoàn góp thêm vốn vào Thái Bình 200.000.000.000 đồng, nâng tỷ lệ lợi ích lên 44,00%. Sau đó, tại ngày 17 tháng 12 năm 2018, Thái Bình đã trở thành công ty con sau khi Tập đoàn hoàn tất mua 100,00% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thịnh Vượng (Thuyết minh 3(g)).

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

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

(i) Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết (tiếp theo)

Biến động của đầu tư vào công ty liên kết trong năm như sau:

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Số dư đầu năm	1.042.972.935.246	371.670.632.914
Đầu tư thêm trong năm	1.341.481.075.000	1.315.207.564.660
Tăng do hợp nhất kinh doanh trong năm	5.444.758.705.148	-
Lãi từ các công ty liên kết	1.322.274.553.324	12.079.426.593
Chuyển từ công ty liên kết sang công ty con	(1.601.388.598.597)	(643.454.353.318)
Cổ tức nhận được	(1.800.000.000)	(2.400.000.000)
Thanh lý đầu tư	-	(10.130.335.603)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.548.298.670.121</b>	<b>1.042.972.935.246</b>

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản</b>		
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	40.173.876.488	40.183.233.814
Bên thứ ba (*)	622.706.858.764	308.351.265.168
<b>Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác</b>		
Bên thứ ba (*)	96.154.631.258	42.181.367.389
	<b>759.035.366.510</b>	<b>390.715.866.371</b>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán là 10.263.645.778 đồng như đã trình bày tại Thuyết minh số 10.

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Kinh doanh Quốc tế Silver Field	197.883.347.000	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	323.024.476.227	320.189.629.546
Công ty TNHH Imperia An Phú	195.617.468.000	200.000.000.000
Khác	784.748.500.673	751.154.844.734
	<b>1.501.273.791.900</b>	<b>1.771.344.474.280</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có khoản trả trước cho người bán nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**8 PHẢI THU VỀ CHO VAY**

**(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	57.149.003.300	43.420.000.000
Bên thứ ba (*)	373.504.867.050	582.185.206.171
	<b>430.653.870.350</b>	<b>625.605.206.171</b>

**(b) Phải thu về cho vay dài hạn**

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Bên thứ ba (**)	-	449.644.400.000

(\*) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 5,0%/năm đến 12,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: từ 5,0%/năm đến 10,9%/năm). Thời gian đáo hạn của khoản vay này là từ 5 tháng đến 12 tháng.

(\*\*) Đây là khoản cho vay dài hạn cho Công ty TNHH Bất động sản Thịnh Vượng, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất 10,6%/năm. Thời gian đáo hạn là 36 tháng. Khoản vay đã tất toán trong năm 2018.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**9 PHẢI THU KHÁC**

**(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	31.12.2018		31.12.2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	702.640.000.000	-	49.000.000.000	-
Tạm ứng cho các dự án	342.471.627.467	-	351.489.334.396	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư (**)	273.253.992.251	-	406.589.287.268	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án	106.874.918.392	-	106.874.918.392	-
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và hợp tác đầu tư	85.134.153.924	-	360.154.008.671	-
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (***)	53.219.000.000	-	1.831.712.600.000	-
Phải thu khác	421.059.522.442	-	104.679.205.467	-
	<b>1.984.653.214.476</b>	<b>-</b>	<b>3.210.499.354.194</b>	<b>-</b>

**9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

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

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	1.913.125.953.261	-	3.146.763.909.150	-
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	71.527.261.215	-	63.735.445.044	-
	<b>1.984.653.214.476</b>	<b>-</b>	<b>3.210.499.354.194</b>	<b>-</b>

(\*) Đây là các khoản tiền đặt cọc để mua cổ phần của các công ty mà Tập đoàn đang đầu tư, khoản tiền này sẽ được chuyển sang như một khoản đầu tư vào công ty con hay liên kết khi Tập đoàn hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần.

(\*\*) Khoản tiền này thể hiện các khoản tiền đặt cọc như một khoản đảm bảo cho hợp đồng tư vấn đầu tư với các đối tác. Theo hợp đồng, bên đối tác sẽ tư vấn, tìm kiếm và lựa chọn các dự án đầu tư phù hợp với Tập đoàn, phí dịch vụ tư vấn được trả trên cơ sở tỷ lệ phần trăm của giao dịch thành công.

(\*\*\*) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với các đối tác. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Tập đoàn 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.

**(b) Phải thu dài hạn khác**

	31.12.2018		31.12.2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc, ký quỹ dự án (*)	131.810.982.000	-	186.484.661.758	-
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh 9(a) (***))	46.000.000.000	-	-	-
Phải thu khác	77.592.914.052	-	17.318.704.984	-
	<b>255.403.896.052</b>	<b>-</b>	<b>203.803.366.742</b>	<b>-</b>

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	203.721.578.597	-	202.404.590.742	-
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	51.682.317.455	-	1.398.776.000	-
	<b>255.403.896.052</b>	<b>-</b>	<b>203.803.366.742</b>	<b>-</b>

(\*) Đây là khoản đặt cọc dài hạn cho Sở Kế hoạch và Đầu tư theo yêu cầu để thực hiện các dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**10 NỢ XẤU**

	31.12.2018				31.12.2017			
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn ngày	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn ngày
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán								
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Hoàng Phúc	10.263.645.778	-	10.263.645.778	1.140	-	-	-	-

**Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán**

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Hoàng Phúc	10.263.645.778	-	10.263.645.778	1.140	-	-	-	-
--	----------------	---	----------------	-------	---	---	---	---

**11 HÀNG TỒN KHO**

**(a) Hàng tồn kho**

	31.12.2018		31.12.2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	20.799.820.785.446	-	24.446.674.606.321	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	11.871.883.992.461	(5.867.148.345)	2.449.747.339.621	(3.276.069.352)
Hàng hóa bất động sản	155.096.506.823	(1.711.899.581)	226.949.654.864	(4.245.610.900)
Hàng hóa khác	6.819.609.042	-	12.946.946.857	-
	32.833.620.893.772	(7.579.047.926)	27.136.318.547.663	(7.521.680.252)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(7.579.047.926)		(7.521.680.252)	
	<b>32.826.041.845.846</b>	<b>-</b>	<b>27.128.796.867.411</b>	<b>-</b>

**11 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

**(a) Hàng tồn kho (tiếp theo)**

Biến động về dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm như sau:

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Số dư đầu năm	(7.521.680.252)	(5.395.666.184)
Tăng dự phòng	(3.792.850.224)	(4.846.915.964)
Hoàn nhập dự phòng	3.735.482.550	2.720.901.896
Số dư cuối năm	(7.579.047.926)	(7.521.680.252)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 7.404.683 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 7.406.736 triệu đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 686.510 triệu đồng (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 131.293 triệu đồng).

**(b) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

Đây là phần chi phí xây dựng dở dang của các dự án tọa lạc tại TP.HCM. Các dự án này đang ở sơ pháp lý để tiếp tục triển khai do thay đổi mục đích công năng.

**12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Công cụ dụng cụ	2.857.427.925	1.072.191.258
Chi phí lãi trả trước	27.597.380.840	-
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	103.486.597.078	102.952.441.928
	<b>133.941.405.843</b>	<b>104.024.633.186</b>

**(b) Chi phí trả trước dài hạn**

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	86.735.761.736	174.439.338.731
Chi phí trả trước thuê bãi giữ xe	114.578.565.290	116.901.818.182
Chi phí xây dựng, cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	82.749.424.868	15.409.578.991
Chi phí đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng	42.449.725.618	41.932.114.168
Công cụ dụng cụ	1.935.214.411	7.924.870.527
Chi phí lãi trái phiếu phát hành	-	8.296.729.396
Chi phí chờ phân bổ khác	85.666.335.635	84.447.721.682
	<b>414.115.027.558</b>	<b>449.352.171.677</b>

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Số dư đầu năm	449.352.171.677	288.077.446.389
Mua trong năm	182.961.420.973	308.946.758.502
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	58.419.635.995	27.130.420.628
Tăng do mua công ty con	121.994.349	117.203.900.546
Phân bổ trong năm	(276.740.195.436)	(235.203.626.186)
Giảm do bán công ty con	-	(56.802.728.202)
Số dư cuối năm	414.115.027.558	449.352.171.677

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	250.390.283.446	18.246.571.203	114.021.819.387	28.168.639.962	341.609.091	<b>411.168.923.089</b>
Mua trong năm	-	774.754.170	5.254.041.818	2.144.120.771	-	<b>8.172.916.759</b>
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	415.806.227.569	-	60.984.893.236	-	-	<b>476.791.120.805</b>
Tặng do mua công ty con	-	986.891.455	-	30.000.000	-	<b>1.016.891.455</b>
Thanh lý, nhượng bán	(12.104.243.392)	(780.857.070)	(8.861.528.427)	(46.465.080)	-	<b>(21.793.093.969)</b>
Phân loại lại	(616.000.000)	(3.121.058.101)	-	3.737.058.101	-	<b>-</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	653.476.267.623	16.106.301.657	171.399.226.014	34.033.353.754	341.609.091	<b>875.356.758.139</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	(87.133.387.788)	(9.724.288.173)	(20.731.612.447)	(11.453.533.054)	(280.502.507)	<b>(129.323.323.969)</b>
Khấu hao trong năm	(16.617.396.417)	(1.762.128.030)	(21.612.751.362)	(6.439.968.082)	(42.654.293)	<b>(46.474.898.184)</b>
Tặng do mua công ty con	-	(986.891.455)	-	(8.500.000)	-	<b>(995.391.455)</b>
Thanh lý, nhượng bán	4.909.584.553	501.987.531	1.586.203.268	39.092.179	-	<b>7.036.867.531</b>
Phân loại lại	616.000.000	(616.000.000)	-	-	-	<b>-</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	(98.225.199.652)	(12.587.320.127)	(40.758.160.541)	(17.862.908.957)	(323.156.800)	<b>(169.756.746.077)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	163.256.895.658	8.522.283.030	93.290.206.940	16.715.106.908	61.106.584	<b>281.845.599.120</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	555.251.067.971	3.518.981.530	130.641.065.473	16.170.444.797	18.452.291	<b>705.600.012.062</b>

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 với giá trị là 26.554 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 17.343 triệu đồng).

Tập đoàn không thế chấp TSCĐ hữu hình cho các khoản vay ngân hàng của Tập đoàn.

14 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	34.880.498.260	30.000.000	15.634.334.283	<b>50.544.832.543</b>
Mua trong năm	-	-	2.075.387.851	<b>2.075.387.851</b>
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	33.701.967.327	-	5.612.611.876	<b>39.314.579.203</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	68.582.465.587	30.000.000	23.322.334.010	<b>91.934.799.597</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>				
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	-	(30.000.000)	(5.750.992.301)	<b>(5.780.992.301)</b>
Khấu hao trong năm	-	-	(4.610.894.479)	<b>(4.610.894.479)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	(30.000.000)	(10.361.886.780)	<b>(10.391.886.780)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	34.880.498.260	-	9.883.341.982	<b>44.763.840.242</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	68.582.465.587	-	12.960.447.230	<b>81.542.912.817</b>



**14 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH (tiếp theo)**

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 với giá trị là 3.071 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 351 triệu đồng).

Tập đoàn không thế chấp TSCĐ vô hình cho các khoản vay ngân hàng của Tập đoàn.

**15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	1.088.015.804.724	1.967.616.453.552	<b>3.055.632.258.276</b>
Chuyển từ hàng tồn kho	-	334.932.685.073	<b>334.932.685.073</b>
Tăng do mua công ty con	-	1.558.336.000	<b>1.558.336.000</b>
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(7.537.450.150)	<b>(7.537.450.150)</b>
Thanh lý, giảm khác	(7.693.482.739)	(177.436.026.961)	<b>(185.129.509.700)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.080.322.321.985	2.119.133.997.514	<b>3.199.456.319.499</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	-	(111.015.724.077)	<b>(111.015.724.077)</b>
Khấu hao trong năm	-	(40.828.615.020)	<b>(40.828.615.020)</b>
Chuyển sang hàng tồn kho	-	398.078.649	<b>398.078.649</b>
Thanh lý, giảm khác	-	8.775.297.666	<b>8.775.297.666</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	(142.670.962.782)	<b>(142.670.962.782)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	1.088.015.804.724	1.856.600.729.475	<b>2.944.616.534.199</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.080.322.321.985	1.976.463.034.732	<b>3.056.785.356.717</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, bất động sản đầu tư của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 2.169.471 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.271.830 triệu đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn/dài hạn từ ngân hàng.

**16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Chi phí xây dựng dự án	112.501.193.888	2.020.903.854
Mua sắm tài sản cố định	111.143.618.459	89.582.304.871
Cải tạo văn phòng	19.493.162.674	20.731.302.400
Thi công nhà mẫu	2.303.440.369	20.211.429.150
Khác	2.775.976.769	4.350.502.089
	<b>248.217.392.159</b>	<b>136.896.442.364</b>

Biến động về chi phí xây dựng cơ bản dở dang ("XDCB") trong năm như sau:

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Số dư đầu năm	136.896.442.364	51.379.788.428
Tăng trong năm	686.555.734.213	176.621.475.784
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13)	(476.791.120.805)	(38.303.709.498)
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 14)	(39.314.579.203)	(3.057.100.000)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(1.380.309.663)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 12(b))	(58.419.635.995)	(27.130.420.628)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(314.370.291)	(3.835.466.021)
Giảm khác	(395.078.124)	(17.397.816.038)
Số dư cuối năm	248.217.392.159	136.896.442.364

**17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Số dư đầu năm	2.406.227.189.374	2.217.606.029.051
Tăng trong năm (*)	4.556.626.494.260	649.355.733.731
Giảm trong năm do bán công ty con	(55.496.126.738)	(54.862.071.860)
Giảm trong năm do sáp nhập công ty con	-	(146.640.884.246)
Phân bổ trong năm	(426.009.024.290)	(259.231.617.302)
Số dư cuối năm	6.481.348.532.606	2.406.227.189.374

(\*) Chi tiết lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh trong năm và thời gian phân bổ ước tính như sau:

	Lợi thế thương mại VND	Thời gian phân bổ Năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sabetran Trung Thủy	56.919.104.347	10
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	68.799.594.114	10
Nhóm Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia, Công ty TNHH Bất động sản Phúc Bình và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City	505.654.783.391	10
Nhóm Công ty: Công ty Cổ phần Bất động sản Đỉnh Phát, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350 và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	3.104.363.363.694	10
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	1.252.705.316	10
Nhóm Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vương và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản Thái Bình	819.636.943.398	10
	<b>4.556.626.494.260</b>	

Chi tiết lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được trình bày ở Thuyết minh 3.

**18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà No va</i>	322.726.367.725	336.914.898.682
<i>Công ty TNHH Henry Enterprise Group</i>	619.680.395.588	619.680.395.588
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình</i>	131.219.587.617	493.562.576.250
<i>Khác (*)</i>	1.448.896.483.371	1.198.175.647.275
Bên liên quan	489.425.295	-
	<b>2.523.012.259.596</b>	<b>2.648.333.517.795</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

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

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước hay của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán cho các dự án của Tập đoàn. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Tập đoàn hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng.

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

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

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

	Tại ngày 01.01.2018 VND	Số phát sinh trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Cấn trừ trong năm VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
<b>(a) Phải thu</b>					
Thuế GTGT được khấu trừ	(649.739.747.874)	(902.372.724.669)	-	825.426.387.322	(726.686.085.221)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	(62.481.003.869)	12.048.066	(104.215.195.052)	90.521.696.368	(76.162.454.487)
Thuế thu nhập doanh nghiệp (nộp thừa)	(60.027.351.705)	2.728.097.689	(7.361.149.010)	55.655.322.329	(9.005.080.697)
Thuế khác	(60.503.024)	(1.093.600.897)	-	33.209.879	(1.120.894.042)
	<b>(772.308.606.472)</b>	<b>(900.726.179.811)</b>	<b>(111.576.344.062)</b>	<b>971.636.615.898</b>	<b>(812.974.514.447)</b>
<b>(b) Phải nộp</b>					
Tiền sử dụng đất	242.500.000.000	329.220.097.235	(571.720.097.235)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	207.324.266.996	984.856.584.799	(535.508.230.170)	(146.177.018.697)	510.495.602.928
Thuế GTGT hàng bán nội địa	120.814.880.491	1.150.982.531.240	(425.258.466.824)	(825.418.358.419)	21.120.586.488
Thuế thu nhập cá nhân	12.962.075.302	88.566.926.043	(87.565.790.708)	(31.109.879)	13.932.100.758
Thuế khác	5.060.798.643	51.930.731.952	(44.286.723.749)	(10.128.903)	12.694.677.943
	<b>588.662.021.432</b>	<b>2.605.556.871.269</b>	<b>(1.664.339.308.686)</b>	<b>(971.636.615.898)</b>	<b>558.242.968.117</b>

**21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG**

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Tiền lương	242.838.365	1.449.930.286
Tiền lương tháng 13, thưởng	32.925.319.384	113.499.731.408
	<b>33.168.157.749</b>	<b>114.949.661.694</b>

**22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Chi phí xây dựng	1.458.085.703.406	552.464.269.227
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	793.230.782.566	522.156.467.006
Chi phí khác	459.854.046.453	307.965.638.882
	<b>2.711.170.532.425</b>	<b>1.382.586.375.115</b>
Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:		
Bên thứ ba	2.711.170.532.425	1.382.461.474.765
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	-	124.900.350
	<b>2.711.170.532.425</b>	<b>1.382.586.375.115</b>

**23 PHẢI TRẢ KHÁC**

**(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (*)	1.683.365.000.000	735.820.000.000
Quỹ bảo trì (i)	491.047.930.179	358.058.792.927
Đặt cọc mua bất động sản	96.978.456.978	11.200.981.253
Phải trả khác	440.065.111.272	213.920.081.628
	<b>2.711.456.498.429</b>	<b>1.318.999.855.808</b>

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

**(b) Phải trả dài hạn khác**

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (*)	2.491.850.000.000	1.660.275.400.000
Phải trả khác	3.981.870.100	3.753.825.075
	<b>2.495.831.870.100</b>	<b>1.664.029.225.075</b>

(\*) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư phát triển dự án với các bên thứ ba. Khoản tiền này sẽ được Tập đoàn hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Tập đoàn sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối năm dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngoài ra, đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ phải trả một khoản lãi cố định.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có bất kỳ khoản phải trả ngắn hạn khác nào bị quá hạn thanh toán.

**24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Tại ngày 01.01.2018 VND	Tăng VND	Giảm VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>					
- Vay ngân hàng (*)	2.400.572.207.620	712.046.636.734	(2.560.283.977.347)	1.236.539.921.028	1.788.874.788.035
- Phát hành trái phiếu (**)	1.900.000.000.000	946.840.000.000	(3.025.000.000.000)	5.220.000.000.000	5.041.840.000.000
- Vay bên thứ ba (***)	3.448.306.773.026	8.356.491.250.000	(8.534.687.332.130)	1.563.106.250.000	4.833.216.940.896
- Vay bên liên quan	-	168.100.000.000	(168.100.000.000)	-	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	(21.013.963.636)	43.567.329.170	(41.095.364.388)	(18.541.998.854)
	<b>7.748.878.980.646</b>	<b>10.162.463.923.098</b>	<b>(14.244.503.980.307)</b>	<b>7.978.550.806.640</b>	<b>11.645.389.730.077</b>
<b>(b) Vay dài hạn</b>					
- Vay ngân hàng (*)	1.841.758.940.112	3.828.462.866.753	(491.491.859.000)	(1.236.539.921.028)	3.942.190.026.837
- Phát hành trái phiếu (**)	5.566.000.000.000	8.478.328.000.000	(22.773.000.000)	(5.220.000.000.000)	8.801.555.000.000
- Vay bên thứ ba (***)	2.841.875.000.000	2.555.918.750.000	-	(1.563.106.250.000)	3.834.687.500.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(48.760.194.439)	(340.884.284.089)	32.802.784.267	41.095.364.388	(315.746.329.873)
	<b>10.200.873.745.673</b>	<b>14.521.825.332.664</b>	<b>(481.462.074.733)</b>	<b>(7.978.550.806.640)</b>	<b>16.262.686.196.964</b>

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (i)	444.108.485.028	360.000.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (ii)	313.807.500.000	34.140.000.000
Ngân hàng Quốc tế Maybank - Chi nhánh Labuan (ii)	188.284.500.000	20.484.000.000
Ngân hàng Shanghai & Savings - Offshore Banking (ii)	62.761.500.000	6.828.000.000
Công ty Dịch vụ tài chính quốc tế Chailease (ii)	41.841.000.000	4.552.000.000
Ngân Hàng Malayan Banking Berhad (Maybank) - Chi nhánh TP HCM (ii)	20.016.000.000	2.224.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (iii)	226.342.014.763	73.542.207.620
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iv)	190.000.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 4 (v)	151.731.436.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TP HCM (vi)	94.666.000.000	100.002.000.000
Ngân Hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (vii)	48.125.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viii)	7.191.352.244	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	897.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	451.800.000.000
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Sài Gòn	-	200.000.000.000
	<b>1.788.874.788.035</b>	<b>2.400.572.207.620</b>

**24 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ix)	2.000.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (i)	732.325.455.084	846.433.940.112
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iv)	570.000.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (vii)	317.625.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (x)	208.441.000.000	232.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 4 (v)	113.798.571.753	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (ii)	-	306.885.000.000
Ngân hàng Quốc tế Maybank - Chi nhánh Labuan (ii)	-	184.131.000.000
Ngân hàng Shanghai & Savings - Offshore Banking (ii)	-	61.377.000.000
Chailease International Financial Services Co., Ltd (ii)	-	40.918.000.000
Ngân Hàng Malayan Banking Berhad (Maybank) - Chi nhánh TP HCM (ii)	-	20.016.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TP HCM (vi)	-	99.998.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Sài Gòn	-	50.000.000.000
	<b>3.942.190.026.837</b>	<b>1.841.758.940.112</b>

- (i) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng ("HĐTD") hạn mức 3.400.000.000.000 đồng, có thời hạn là bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 03 tháng 08 năm 2016. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Bình Khánh.
- (ii) Đây là khoản vay hợp vốn giữa Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh TP.HCM, Maybank International Labuan Branch, Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland. Trong đó Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh TP.HCM là đại lý và đại diện nhận và xử lý bảo đảm. Trong năm 2017, Maybank International Labuan Branch đã lần lượt chuyển nhượng một phần khoản vay cho The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch và Chailease International Financial Services Co., Ltd. Giá trị khoản vay là 30 triệu đô la Mỹ trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh TP.HCM (1 triệu đô la Mỹ, giá trị giải ngân bằng 22.240 triệu đồng), Maybank International Labuan Branch (9 triệu đô la Mỹ), Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (15 triệu đô la Mỹ), The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (3 triệu đô la Mỹ) và Chailease International Financial Services Co., Ltd (2 triệu đô la Mỹ), kỳ hạn 30 tháng. Khoản vay đô la Mỹ chịu lãi suất LIBOR 3 tháng + 5,5%/năm và khoản vay bằng Đồng Việt Nam chịu lãi suất cho vay cơ sở của Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh TP.HCM + 3,04%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ diện tích bãi đậu xe của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North) và 2 lô thương mại của dự án Sunrise City South.
- (iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng kế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có dư nợ là 226.342.014.763 đồng với lãi suất từ 7,5%/năm đến 7,6%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10% hạn mức tín dụng.

- (iv) Khoản vay theo HĐTD có hạn mức 760.000.000.000 đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 27 tháng 12 năm 2017. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau bậc thang cao nhất cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của một khu đất tại Quận 2, TP.HCM và vốn góp của Công ty mẹ tại một công ty con.
- (v) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD có tổng hạn mức là 800.000.000.000 đồng, có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 28 tháng 09 năm 2017. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại Quận 4, TP.HCM.
- (vi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức 200.000.000.000 đồng, có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 22 tháng 08 năm 2016. Khoản vay này chịu lãi suất là 11%/năm và được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ thuộc sở hữu của các cổ đông.
- (vii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD có hạn mức là 385.000.000.000 đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay là 9,65%/năm trong một (1) tháng đầu tiên và 10,5%/năm trong hai (2) tháng tiếp theo, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần, được tính bằng lãi suất tiết kiệm 13 tháng (trả lãi cuối kỳ) cộng (+) biên độ 3,69% và không thấp hơn lãi suất cho vay hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh (cùng loại hình và phương thức vay). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có dư nợ là 365.750.000.000 đồng với lãi suất là 10,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng một bất động sản tại Quận 1, TP.HCM.
- (viii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 24.123.740.240 đồng, đáo hạn vào tháng 06 năm 2019. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng kế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có dư nợ là 7.191.352.244 đồng với lãi suất là 7,0%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay.
- (ix) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.000.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản vay có dư nợ là 2.000.000.000.000 đồng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm thông thường áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi cuối năm cao nhất của ngân hàng cộng biên độ từ 4,7% - 4,8%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng cổ phần và phần vốn góp của công ty con, công ty liên kết của Tập đoàn và quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất tại Quận 2, TP.HCM.
- (x) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD 232.000.000.000 đồng, có thời hạn 60 tháng kể từ ngày giải ngân, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 10,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười ba (13) tháng (trả lãi cuối năm) bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng diện tích bãi đậu xe của 2 dự án Tropic 1, Lexington và một phần khu thương mại của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North).

**24 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>(a) Trái phiếu ngắn hạn</b>		
<b>Loại phát hành có chiết khấu</b>		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương	-	450.000.000.000
<b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>		
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (i)	1.500.000.000.000	-
Ngân hàng TNHH Indovina (i)	1.050.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (i)	750.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội (ii)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iii)	400.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (iv)	295.000.000.000	275.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (v)	346.840.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (vi)	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Vàng bạc đá quý Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (vi)	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương	-	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	-	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	125.000.000.000
	5.041.840.000.000	1.900.000.000.000
<b>(b) Trái phiếu dài hạn</b>		
<b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>		
The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London (vii)	5.555.555.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (viii)	1.500.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - Bắc Sài Gòn (ix)	1.000.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội (x)	400.000.000.000	-
Tập đoàn Bảo Việt (xi)	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh (iv)	146.000.000.000	441.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (i)	-	1.500.000.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina (i)	-	1.050.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (i)	-	750.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	-	750.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội (ii)	-	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	375.000.000.000
	8.801.555.000.000	5.566.000.000.000

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

- Gói trái phiếu có mệnh giá 500.000.000.000 đồng đáo hạn tháng 02 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm của bốn (4) ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Sở giao dịch, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hà Nội và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Sở giao dịch. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TNHH Indovina.
- Gói trái phiếu có hạn mức 1.800.000.000.000 đồng đáo hạn tháng 3 năm 2019 chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm của bốn (4) ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Sở giao dịch, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hà Nội và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Sở giao dịch. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Các bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TNHH Indovina, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam và Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương với giá trị lần lượt là 550.000.000.000 đồng, 1.000.000.000.000 đồng và 250.000.000.000 đồng.
- Gói trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, gói trái phiếu có mệnh giá 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn tháng 08 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông. Bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương với giá trị lần lượt là 500.000.000.000 đồng và 500.000.000.000 đồng.

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

(iii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, có mệnh giá 400.000.000.000 đồng đáo hạn tháng 02 và tháng 05 năm 2019, chịu mức lãi suất cố định 10,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(iv) Đây là các khoản huy động dưới hình thức phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM. Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 736.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 8 năm 2020, chịu lãi suất là 10%/năm cho ba (3) tháng đầu. Các kỳ tính lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi, ba (3) tháng điều chỉnh một lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi sau tại ngày xác định lãi suất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã mua lại tổng cộng 295.000.000.000 đồng phần mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 441.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của công ty sở hữu bởi các cổ đông, các khoản phải thu liên quan đến một dự án của Công ty, một phần vốn góp của Công ty tại công ty chủ đầu tư.

**24 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

- Gói trái phiếu có mệnh giá 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,6%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- Gói trái phiếu do Công ty Cổ phần Chứng khoán IB tư vấn, có mệnh giá 146.840.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 11 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,6%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(vi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam tư vấn, có mệnh giá 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 07 năm 2019, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(vii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 27 tháng 4 năm 2018 ("Ngày Phát Hành") và phát hành thêm 400 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 14 tháng 12 năm 2018 theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và ngân hàng Credit Suisse - chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 240.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/ Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 27 tháng 04 năm 2023 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,5%/năm, được trả sáu (6) tháng một lần và Lãi Mua Lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở sáu (6) tháng một lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty bất đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười (10) trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 74.750 đồng/cổ phần, và được điều chỉnh thành 71.000 đồng/cổ phần tại ngày 27 tháng 10 năm 2018, tương ứng với tỷ lệ chuyển đổi là 64.149,3 cổ phần/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL với mức điều chỉnh không quá 75% Giá chuyển đổi ban đầu, tương đương 56.062,5 đồng/cổ phần.

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

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

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

(ix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tư vấn, có tổng mệnh giá 1.730.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2022. Tháng 12 năm 2018, trái phiếu đã được phát hành thành công 1.000.000.000.000 đồng, chịu lãi suất 7,5%/năm trong 3 tháng đầu, 10%/năm trong 9 tháng tiếp theo, sau đó thay đổi định kỳ 3 tháng/lần, được xác định bằng lãi suất bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng, lãi cuối năm của 4 ngân hàng BIDV, Vietcombank, Vietinbank và MBBank cộng (+) biên lãi suất 3,5%. Trái phiếu này hiện đang được đảm bảo bằng phần vốn góp của Công ty mẹ tại Công ty phát hành.

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

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

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

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i)	1.627.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (ii)	1.563.454.440.896	3.340.306.773.026
GW Supernova Pte.Ltd. (iii)	1.162.250.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iv)	286.225.500.000	-
Crane Investment Ltd. (iv)	144.837.000.000	-
Khác (ii)	49.300.000.000	108.000.000.000
	<b>4.833.216.940.896</b>	<b>3.448.306.773.026</b>
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iv)	1.621.944.500.000	750.255.000.000
GPI3 Co., Ltd (v)	1.392.000.000.000	-
Crane Investment Ltd. (iv)	820.743.000.000	954.870.000.000
GW Supernova Pte.Ltd. (iii)	-	1.136.750.000.000
	<b>3.834.687.500.000</b>	<b>2.841.875.000.000</b>

(i) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 150.000.000 đô la Mỹ giữa Công ty Cổ phần Nova Hospitality với Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore với tư cách là bên cho vay và bên sắp xếp khoản vay. Thời hạn của khoản vay là sáu (6) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, và có thể kéo dài thành chín (9) tháng, trả gốc tại ngày đáo hạn. Lãi suất được tính theo: (a) 3 tháng đầu từ ngày giải ngân lãi suất LIBOR +1,75%/năm (b) 3 tháng tiếp theo lãi suất LIBOR +3,25%/năm (c) 1 tháng tiếp theo lãi suất LIBOR +5,5%/năm (d) 1 tháng tiếp theo lãi suất LIBOR + 6,5%/năm (e) 1 tháng tiếp theo lãi suất LIBOR +7,5%/năm. Lãi được trả định kỳ một (1) tháng một (1) lần. Đây là khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông và được Công ty bảo lãnh thanh toán. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản vay đã được giải ngân 70 triệu đô la Mỹ cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality.

**24 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

- (ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn 5 tháng, chịu lãi suất từ 4,7%/năm đến 11%/năm và không có tài sản đảm bảo.
- (iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có giá trị là 50.000.000 đô la Mỹ với Công ty GW Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm gói vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả lãi định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải hoàn trả toàn bộ nợ gốc vay một lần vào thời điểm đáo hạn. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả nợ gốc trước hạn hoặc chuyển đổi, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) mục tiêu là 15%. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Bên cho vay có thể chuyển đổi gói vay chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại bất kỳ thời điểm nào sau mười (10) tháng kể từ ngày giải ngân hoặc sáu (6) tháng kể từ ngày chuyển đổi của khoản vay từ Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (đã chuyển đổi ngày 28 tháng 06 năm 2017), tùy thuộc vào điều khoản nào đến trước. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Ban Tổng Giám đốc ước tính giá trị khoản vay chuyển đổi cũng chính là giá trị phần nợ gốc của khoản vay. Do đó, giá trị cấu phần vốn của khoản vay chuyển đổi này không phát sinh.  
  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ. Nếu bên cho vay thực hiện quyền chuyển đổi vào cuối kỳ, số cổ phần có thể chuyển đổi tối đa theo gói vay chuyển đổi là 22.978.142 cổ phần.
- (iv) Đây là khoản vay theo HĐTD và phụ lục điều chỉnh có hạn mức 125.000.000 đô la Mỹ với Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore với tư cách là đại diện bên cho vay và đại lý quản lý tài sản bảo đảm. Trong năm 2017, Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore đã chuyển nhượng một phần khoản vay có giá trị 42.000.000 đô la Mỹ cho Crane Investments Limited In Respect Of Series 211. Thời hạn của khoản vay là bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trả gốc theo tiến độ mỗi sáu (6) tháng một (1) lần bắt đầu từ tháng thứ 18 kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày đáo hạn. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR cộng với biên độ 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho các bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) mục tiêu là 13%. Đây là khoản vay không có tài sản bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ 125 triệu đô la Mỹ.
- (v) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 90.000.000 đô la Mỹ do Standard Chartered Bank là bên sắp xếp, đại lý tính toán và Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited là bên đại diện tín dụng và nhận tài sản bảo đảm. Khoản vay đáo hạn vào tháng 9 năm 2020, trả gốc tại ngày đáo hạn. Lãi suất vay 6%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả nợ gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ mục tiêu là 11%. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản vay đã được giải ngân 60 triệu đô la Mỹ từ GPI3 Co., Ltd .

**25 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phiếu**

	31.12.2018		31.12.2017	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	930.446.674	6.830.000	642.828.788	6.830.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	930.446.674	6.830.000	642.828.788	6.830.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	930.446.674	6.830.000	642.828.788	6.830.000

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

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

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

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

	Cổ phần thường VND	Cổ phần ưu đãi VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2017	5.893.692.340.000	68.300.000.000	2.174.026.445.400	952.449.830.514	<b>9.088.468.615.914</b>
Phát hành riêng lẻ cổ phần thường để hoán đổi nợ	334.595.540.000	-	1.032.804.460.000	-	<b>1.367.400.000.000</b>
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP	200.000.000.000	-	-	-	<b>200.000.000.000</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	2.033.481.810.322	<b>2.033.481.810.322</b>
Chia cổ tức	-	-	-	(24.765.000.000)	<b>(24.765.000.000)</b>
Kết chuyển phần lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	-	-	102.000.000.000	<b>102.000.000.000</b>
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	(155.948.534.184)	<b>(155.948.534.184)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	6.428.287.880.000	68.300.000.000	3.206.830.905.400	2.907.218.106.652	<b>12.610.636.892.052</b>
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP (i)	98.099.620.000	-	-	-	<b>98.099.620.000</b>
Phát hành cổ phần thường (ii)	2.023.171.780.000	-	(2.023.171.780.000)	-	<b>-</b>
Phát hành riêng lẻ cổ phần thường (iii)	525.000.000.000	-	2.793.725.115.626	-	<b>3.318.725.115.626</b>
Phát hành cổ phần thường để hoán đổi trái phiếu chuyển đổi (iv)	3.207.460.000	-	19.565.540.000	-	<b>22.773.000.000</b>
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP 2018 (v)	226.700.000.000	-	(110.000.000)	-	<b>226.590.000.000</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	3.227.004.714.155	<b>3.227.004.714.155</b>
Chia cổ tức	-	-	-	(20.490.000.000)	<b>(20.490.000.000)</b>
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	(6.038.193.225)	<b>(6.038.193.225)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.304.466.740.000	68.300.000.000	3.996.839.781.026	6.107.694.627.582	<b>19.477.301.148.608</b>

(i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 09/2017-NQ-NVLG ngày 27 tháng 04 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho nhân viên ("ESOP") với số lượng tối đa là 29.809.962 cổ phần. Trong năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 20.000.000 cổ phần phổ thông cho nhân viên. Đồng thời, theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 004/2018-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 12 tháng 01 năm 2018, Hội đồng Quản trị cũng đã thông qua Quy chế phát hành số cổ phần dự kiến phát hành còn lại theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông là 9.809.962 cổ phần với giá phát hành mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2018-QĐ-NVLG ngày 01 tháng 03 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã triển khai phương án phát hành cổ phần thường để tăng vốn cổ phần từ nguồn Thặng dư vốn cổ phần dựa trên phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 thông qua.

(iii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 05/2018-NQ-NVLG ngày 28 tháng 02 năm 2018, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2018-QĐ-NVLG ngày 9 tháng 4 năm 2018 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 34/2018-CV-NVLG ngày 23 tháng 04 năm 2018, Công ty đã thông qua việc phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần theo phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2018 với số lượng cổ phiếu là 52.500.000 cổ phần.

(iv) Theo hợp đồng bán trái phiếu chuyển đổi tại ngày 19 tháng 04 năm 2018, Thông báo yêu cầu hoán đổi trái phiếu ngày 16 tháng 11 năm 2018 của trái chủ và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 87/2018-NQ.HĐQT-NVLG ngày 27 tháng 11 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc phát hành 320.746 cổ phần phổ thông để hoán đổi 5 trái phiếu chuyển đổi với tổng giá trị 1.000.000 Đô la Mỹ. Việc hoán đổi trái phiếu thành cổ phần được tính theo tỷ giá quy định trong hợp đồng bán trái phiếu chuyển đổi.

(v) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 18/2018-NQ.DHĐCĐ-NVLG ngày 26 tháng 04 năm 2018 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 75/2018-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24 tháng 10 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc phát hành 22.670.000 cổ phần theo chương trình lựa chọn cho nhân viên với giá phát hành mỗi cổ phần là 10.000 đồng.



**27 CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con tại ngày kết thúc năm tài chính:

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Vốn điều lệ	828.870.312.041	500.423.132.544
Các quỹ khác	19.720.759	19.705.357
Thặng dư vốn cổ phần	(20.938.383)	38.495
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	153.956.242.753	145.310.734.972
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	982.825.337.170	645.753.611.368

Biến động trong lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày như sau:

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Số dư đầu năm	645.753.611.368	958.421.521.157
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	40.065.474.562	28.161.421.934
Tăng do mua mới, thành lập công ty con	453.995.837.235	269.039.884.157
Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong năm	(144.080.939.285)	(489.372.722.733)
Thoái vốn các công ty con	115.202	(77.096.396.147)
Giảm do nhận cổ tức	(12.908.761.912)	(43.400.097.000)
Số dư cuối năm	982.825.337.170	645.753.611.368

**28 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ.

	2018	2017
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	3.227.004.714.155	2.033.481.810.322
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	(20.490.000.000)	(20.490.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.206.514.714.155	2.012.991.810.322
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	887.112.850	794.745.443
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	20.490.000	20.490.000
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	907.602.850	815.235.443
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.533	2.469

**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho tổng của số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm trong năm đến từ việc chuyển đổi công cụ tài chính khác sang cổ phiếu phổ thông.

	2018	2017
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	3.227.004.714.155	2.033.481.810.322
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	(20.490.000.000)	(20.490.000.000)
Các khoản điều chỉnh (VND) (*)	129.145.431.230	-
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND)	3.335.660.145.385	2.012.991.810.322
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	887.112.850	794.745.443
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	20.490.000	20.490.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)	76.658.408	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	984.261.258	815.235.443
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.389	2.469

(\*) Công ty xem xét riêng từng đợt phát hành hoặc từng loại cổ phiếu phổ thông tiềm năng để xác định cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm. Cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm khi và chỉ khi việc chuyển đổi chúng thành cổ phiếu phổ thông sẽ làm giảm lãi hoặc tăng lỗ trên cổ phiếu.

Trong năm 2018, đây là khoản điều chỉnh lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông tương ứng với điều chỉnh số lượng cổ phiếu tiềm năng giả định được chuyển đổi từ gói trái phiếu chuyển đổi. Trong năm 2017, có cổ phiếu tiềm năng nhưng không có tác động suy giảm.

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

**(a) Ngoại tệ các loại**

	2018	2017
Vàng (lượng vàng)	-	2,4
Ngoại tệ các loại (USD)	132.996.989	2.053.377

**(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 352.534.973.216 đồng và 77.118.717.840 đồng tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017 (Thuyết minh 42).

**30 DOANH THU**

	2018 VND	2017 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán bất động sản	15.208.973.643.057	11.052.768.852.428
Doanh thu tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	270.159.443.179	573.152.244.351
Doanh thu cho thuê tài sản	93.784.549.745	88.333.076.089
Doanh thu khác	62.503.652.804	45.139.783.280
	<b>15.635.421.288.785</b>	<b>11.759.393.956.148</b>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Chiết khấu thương mại	(129.481.199.377)	(115.752.929.282)
Hàng bán bị trả lại	(215.546.180.923)	(11.304.997.693)
	<b>(345.027.380.300)</b>	<b>(127.057.926.975)</b>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần bán bất động sản	14.863.946.262.757	10.925.710.925.453
Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	270.159.443.179	573.152.244.351
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	93.784.549.745	88.333.076.089
Doanh thu thuần khác	62.503.652.804	45.139.783.280
	<b>15.290.393.908.485</b>	<b>11.632.336.029.173</b>

**31 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	2018 VND	2017 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	9.795.542.246.989	7.742.490.495.967
Giá vốn tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	190.496.577.252	524.448.993.318
Giá vốn cho thuê tài sản	66.485.446.940	76.829.508.148
Giá vốn khác	79.916.164.957	31.736.077.468
	<b>10.132.440.436.138</b>	<b>8.375.505.074.901</b>

**32 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	2018 VND	2017 VND
Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn (*)	803.210.831.450	967.130.690.742
Lãi tiền gửi ngân hàng	214.248.334.818	206.823.488.341
Lãi tiền cho vay	82.178.294.689	191.749.654.634
Lãi do khách hàng chậm thanh toán	64.998.281.511	128.106.141.828
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	64.553.619.208	100.834.558.219
Lãi từ thoái vốn công ty con	61.630.398.838	92.463.785.575
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.400.193.750	76.031.931
Lãi từ giao dịch mua rẻ	874.114.025	2.458.392.327
Lãi do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	408.741.677	5.881.810.757
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.181.903.188	999.571.235
	<b>1.296.684.713.154</b>	<b>1.696.524.125.589</b>

(\*) Đây là khoản đánh giá lại khoản đầu tư ban đầu của Tập đoàn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình tại ngày nắm được quyền kiểm soát (Thuyết minh 3).

**33 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	2018 VND	2017 VND
Chi phí lãi vay	1.381.414.621.001	1.205.387.997.120
Chi phí liên quan khoản vay	209.071.622.381	96.991.551.724
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	136.106.936.679	797.896.356
Lãi hợp tác đầu tư	66.424.277.992	95.185.121.202
Chi phí phát hành trái phiếu	60.323.561.822	45.772.375.981
Chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	43.611.441.769	-
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	21.523.980.173	4.574.531.071
Chiết khấu thanh toán cho người mua	4.101.055.850	12.516.681.896
Lỗ từ thoái vốn công ty con	-	789.770.893
Chi phí tài chính khác	7.618.496.526	1.293.575.852
	<b>1.930.195.994.193</b>	<b>1.463.309.502.095</b>

**34 PHẦN LÃI TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, phần lãi trong công ty liên kết bao gồm 1.311.089.626.408 đồng là phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được lớn hơn giá phí khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình và Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt tại ngày đầu tư (Thuyết minh 5(b)).

**35 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân viên	29.079.769.779	36.034.631.422
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	79.851.600	118.847.858
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.720.366.776	902.913.104
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.366.951.618	685.652.426
Chi phí dịch vụ mua ngoài	236.580.019.305	96.745.923.391
Chi phí bằng tiền khác	155.390.350.048	123.804.428.829
	<b>424.217.309.126</b>	<b>258.292.397.030</b>

**36 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân viên	53.648.750.116	62.917.354.083
Chi phí vật liệu quản lý	345.452.957	700.745.057
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.498.026.447	3.561.124.297
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.923.595.071	5.777.153.496
Thuế, phí và lệ phí	2.628.120.186	4.239.846.620
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	2.530.435.437	(7.545.666.905)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	124.981.931.819	103.610.834.995
Chi phí bằng tiền khác	126.161.437.263	97.059.860.567
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 17)	426.009.024.290	405.872.501.548
	<b>743.726.773.586</b>	<b>676.193.753.758</b>

**37 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	2018 VND	2017 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	65.880.231.420	51.705.401.436
Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ	1.187.595.050	4.127.751.204
Lãi do thanh lý TSCĐ	451.323.798	529.135.163
Các khoản thu nhập khác	3.564.496.300	6.060.328.215
	<b>71.083.646.568</b>	<b>62.422.616.018</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	56.010.884.822	20.560.400.132
Lỗ do thanh lý TSCĐ	15.189.551.130	4.895.131.202
Các khoản chi phí khác	3.281.103.998	16.106.914.136
	<b>74.481.539.950</b>	<b>41.562.445.470</b>

**38 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

**(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn 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.

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	31.12.2018 VND	31.12.2017 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	115.783.534.333	66.869.015.901
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.659.990.918.872)	(1.477.768.084.442)
Số dư đầu năm	(1.544.207.384.539)	(1.410.899.068.541)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(422.133.052.602)	283.791.739.656
Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh trong năm (*)	(660.719.779.496)	(421.674.326.488)
Ảnh hưởng do thoái vốn công ty con	-	4.574.270.834
Số dư cuối năm	(2.627.060.216.637)	(1.544.207.384.539)
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	70.055.011.414	115.783.534.333
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(2.697.115.228.051)	(1.659.990.918.872)

(\*) Đây là thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ hợp nhất kinh doanh trong năm (Thuyết minh 3).

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh chủ yếu từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh khi hợp nhất kinh doanh.

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả năm 2018 là 20% (2017: 20%).

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

**38 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**(b) Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	2018 VND	2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	4.675.374.768.538	2.588.499.024.119
Thuế tính ở thuế suất 20%	935.074.953.708	517.699.804.824
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	85.201.804.858	51.846.323.460
Chi phí không được khấu trừ	8.911.014.814	8.783.268.783
Thu nhập không chịu thuế	(780.912.000)	(425.597.168)
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	(45.801.020.818)	(12.774.267.142)
Chênh lệch tạm thời các năm trước chưa ghi nhận thuế hoãn lại phải trả	-	(35.167.794)
Lỗi tính thuế không ghi nhận tài sản thuế hoãn lại	425.561.295.916	219.585.217.475
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	(292.488.368)	(18.338.870.057)
Phần lãi trong công ty liên kết	(2.236.985.383)	(2.415.885.319)
Lãi từ mua công ty con trong năm	(174.822.805)	(491.678.465)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	2.841.739.899	29.323.733
Ảnh hưởng do sáp nhập công ty con trong năm	-	(236.606.680.467)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	1.408.304.579.821	526.855.791.863
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	986.171.527.219	810.647.531.519
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 38(a))	422.133.052.602	(283.791.739.656)
	<b>1.408.304.579.821</b>	<b>526.855.791.863</b>

(\*) 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.

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

	2018 VND	2017 VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	15.371.487.334.784	18.164.816.676.192
Chi phí nhân công	673.783.996.538	874.350.989.106
Chi phí dịch vụ mua ngoài	452.717.935.614	321.671.391.223
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	517.923.431.973	466.146.740.507
Các chi phí khác bằng tiền	287.823.605.276	230.387.766.332
	<b>17.303.736.304.185</b>	<b>20.057.373.563.360</b>

**40 THUYẾT MINH CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**(a) Các giao dịch không bằng tiền trọng yếu ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

	2018 VND	2017 VND
Phát hành cổ phần phổ thông từ thặng dư vốn cổ phần	2.023.171.780.000	-
Phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi nợ	22.773.000.000	1.367.400.000.000

**(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	2018 VND	2017 VND
Vay theo kế ước thông thường	13.159.007.736.734	12.263.222.658.255
Phát hành trái phiếu thường	9.001.741.752.275	4.944.103.000.000

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

	2018 VND	2017 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(11.754.563.168.477)	(11.183.500.855.745)
Tiền trả nợ vay trái phiếu	(3.025.000.000.000)	(2.316.000.000.000)

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

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

Mối quan hệ	Tên
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình (*)
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Diamond Properties

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

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

	2018 VND	2017 VND
<b>i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh	-	110.000.003
<b>ii) Mua dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	55.056.246.652	31.456.615.428
<b>iii) Lãi cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	4.553.310.664
Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	5.181.762.538	-
	5.181.762.538	4.553.310.664
<b>iv) Chi phí lãi vay</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Thái Bình (*)	5.032.465.753	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Huy Minh	-	415.276.875
	5.032.465.753	415.276.875
<b>v) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>		
Lương và các quyền lợi gộp khác	23.726.625.300	35.024.121.743

(\*) Trong năm và đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, công ty này trở thành công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Tập đoàn.

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

	2018 VND	2017 VND
<b>i) Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>		
Công ty Cổ phần Diamond Properties	40.024.130.644	40.024.130.644
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	149.745.844	159.103.170
	40.173.876.488	40.183.233.814
<b>ii) Các khoản phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8(a))</b>		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	7.520.000.000	43.420.000.000
Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	49.629.003.300	-
	57.149.003.300	43.420.000.000
<b>iii) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	38.324.741.374	39.827.672.410
Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	6.462.414.402	-
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	26.740.105.439	23.907.772.634
	71.527.261.215	63.735.445.044
<b>iv) Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	46.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	5.682.317.455	1.398.776.000
	51.682.317.455	1.398.776.000
<b>v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 18)</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	489.425.295	-
<b>vi) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 22)</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	-	124.900.350

**42 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Tập đoàn phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê không hủy ngang trong tương lai như sau:

	Thuê văn phòng	
	2018 VND	2017 VND
Dưới 1 năm	31.642.142.336	51.798.974.424
Từ 1 đến 5 năm	52.541.621.124	25.319.743.416
Trên 5 năm	268.351.209.756	-
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	352.534.973.216	77.118.717.840

**43 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 nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	2018 VND	2017 VND
Chi phí xây dựng dự án	3.579.134.581.403	6.081.197.094.885

**44 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

*Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:*

Kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn hoạt động kinh doanh bất động sản và những hoạt động khác để hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản là trong một bộ phận kinh doanh duy nhất.

*Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:*

Hoạt động của Tập đoàn được phân bố ở trong nước. Tập đoàn không thực hiện theo dõi các thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định, các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng.

**45 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Một vài số so sánh năm trước đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của năm nay.

**46 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ**

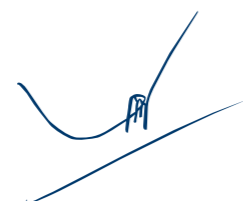
*Đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vạn Phát ("Vạn Phát"):*

Theo Nghị quyết số 11/2019-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12 tháng 03 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vạn Phát ("Vạn Phát") với số tiền là 85.833.000.000 đồng, chiếm 49% vốn điều lệ tại Vạn Phát. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất này, việc góp thêm vốn đã được thực hiện.

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



**NGUYỄN NGỌC BẰNG**  
Người lập  
Ngày 25 tháng 03 năm 2019



**TRẦN THỊ THANH VÂN**  
Kế toán trưởng



**BÙI XUÂN HUY**  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN RIÊNG  
NĂM 2018 (VAS) TÓM TẮT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2018**

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

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>23.324.963.926.892</b>	<b>15.815.002.083.930</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>11.617.464.209.775</b>	<b>6.482.181.340.468</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	16	132.842.393.354	109.079.438.699
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	376.442.933.681	541.931.205.610
313	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	18(b)	302.622.383.493	15.397.184.292
314	Phải trả người lao động		32.093.345.384	114.616.082.625
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.183.462.917.145	570.338.370.866
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	1.489.172.289	1.505.790.703
319	Phải trả ngắn hạn khác	21(a)	1.001.628.405.420	822.614.019.388
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22(a)	8.581.333.793.714	4.301.150.382.990
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.548.865.295	5.548.865.295
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>11.707.499.717.117</b>	<b>9.332.820.743.462</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	64.377.614.795	65.749.720.031
337	Phải trả dài hạn khác	21(b)	1.540.932.195	244.556.717.870
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21(b)	11.641.581.170.127	9.022.514.305.561
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>16.295.356.268.371</b>	<b>11.180.098.153.398</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>16.295.356.268.371</b>	<b>11.180.098.153.398</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	9.372.766.740.000	6.496.587.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.304.466.740.000	6.428.287.880.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		68.300.000.000	68.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	3.996.839.781.026	3.206.830.905.400
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	2.925.749.747.345	1.476.679.367.998
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.456.189.367.998	1.054.789.149.570
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		1.469.560.379.347	421.890.218.428
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>39.620.320.195.263</b>	<b>26.995.100.237.328</b>

  
**ĐỖ PHƯƠNG THÙY**  
 Người lập  
 Ngày 25 tháng 03 năm 2019

  
**TRẦN THỊ THANH VÂN**  
 Kế toán trưởng

  
  
**BÙI XUÂN HUY**  
 Tổng Giám đốc

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

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

  
**ĐỖ PHƯƠNG THÙY**  
 Người lập  
 Ngày 25 tháng 03 năm 2019

  
**TRẦN THỊ THANH VÂN**  
 Kế toán trưởng

  
  
**BÙI XUÂN HUY**  
 Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03 - DN

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1.809.394.167.369</b>	<b>421.890.218.428</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	33.690.947.426	28.497.320.448
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	136.061.065.597	(5.156.804.641)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.897.940.148.655)	(1.664.913.840.881)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	1.772.653.667.492	1.207.436.011.071
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>1.853.859.699.229</b>	<b>(12.247.095.575)</b>
09	Giảm các khoản phải thu	1.293.779.330.507	3.388.267.647.438
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	51.030.948.391	(272.243.758.657)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	543.381.565.363	(2.013.503.312.520)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(8.750.393.929)	121.842.254.160
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.286.700.996.193)	(798.960.863.057)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(5.000.000.000)	(1.167.942.963)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>2.441.600.153.368</b>	<b>411.986.928.826</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(68.872.576.324)	(1.042.079.304.474)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	585.107.136	3.782.828.295
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(3.317.247.322)	(898.268.929.392)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	655.823.076.974	1.978.105.773.232
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(11.579.859.830.510)	(7.497.424.490.000)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.061.304.600.000	669.138.898.895
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.987.420.867.693	1.337.650.118.231
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(7.946.916.002.353)</b>	<b>(5.449.095.105.213)</b>

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



**ĐỖ PHƯƠNG THÙY**  
Người lập  
Ngày 25 tháng 03 năm 2019



**TRẦN THỊ THANH VÂN**  
Kế toán trưởng



**BÙI XUÂN HUY**  
Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ THU NHẬP TOÀN DIỆN KHÁC HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017

ĐVT: VND

	2018	2017
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>15.936.093.848.985</b>	<b>11.557.731.039.124</b>
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(11.394.045.126.251)	(8.878.471.479.175)
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>4.542.048.722.734</b>	<b>2.679.259.559.949</b>
Chi phí bán hàng	(428.896.943.320)	(245.102.115.457)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(562.154.613.297)	(590.617.373.096)
Thu nhập khác	935.376.013.272	793.119.030.981
Chi phí khác	(74.481.539.950)	(42.439.591.417)
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>4.411.891.639.439</b>	<b>2.594.219.510.960</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	936.874.191.645	913.490.998.339
Chi phí tài chính	(1.964.214.991.076)	(1.487.922.278.287)
Chi phí tài chính thuần	(1.027.340.799.431)	(574.431.279.948)
Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	1.322.274.553.324	12.079.426.593
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>4.706.825.393.332</b>	<b>2.031.867.657.605</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.501.867.491.474)	(561.331.848.842)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>3.204.957.901.858</b>	<b>1.470.535.808.763</b>
<i>Trong đó:</i>		
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	3.179.632.746.800	1.444.741.958.933
Lợi nhuận sau thuế của các cổ đông không kiểm soát	25.325.155.058	25.793.849.830
<b>Thu nhập toàn diện khác</b>		
<i>Thu nhập toàn diện khác sẽ được ghi nhận vào lãi/lỗ</i>		
Thay đổi trong phòng ngừa rủi ro dòng tiền	(39.967.333.224)	-
<b>Thu nhập toàn diện khác sau thuế thuần trong năm</b>	<b>(39.967.333.224)</b>	<b>-</b>
<b>Tổng thu nhập toàn diện sau thuế thuần trong năm</b>	<b>3.164.990.568.634</b>	<b>1.470.535.808.763</b>
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập toàn diện sau thuế thuần của Công ty mẹ	3.139.665.413.576	1.444.741.958.933
Thu nhập toàn diện sau thuế thuần của các cổ đông không kiểm soát	25.325.155.058	25.793.849.830
<i>Lãi trên cổ phiếu dựa trên lợi nhuận thuần của Công ty mẹ:</i>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.481	1.747
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.341	1.747

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN HỢP NHẤT NĂM 2018 (IFRS) TÓM TẮT

CHỖ NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018  
VÀ 31 THÁNG 12 NĂM 2017

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017

ĐVT: VND

	2018	2017
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		
Nhà cửa và thiết bị	953.817.404.221	418.742.041.484
Tài sản cố định vô hình	6.914.200.818.225	2.543.454.547.999
Bất động sản đầu tư	3.030.645.866.642	2.917.914.582.418
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	7.548.298.670.121	1.042.972.935.246
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	81.624.037.017	118.475.260.607
Tài sản tài chính đo lường theo giá trị hợp lý thông qua lãi lỗ	7.939.750.000	-
Chi phí trả trước dài hạn	325.444.051.411	270.088.505.750
Phải thu về cho vay dài hạn	-	496.155.947.900
Tài sản tài chính dài hạn đo lường theo giá trị chiết tính	26.370.481.511	-
Phải thu dài hạn khác	209.403.896.052	204.757.116.832
<b>Tổng tài sản dài hạn</b>	<b>19.097.744.975.200</b>	<b>8.012.560.938.236</b>
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		
Hàng tồn kho	34.519.577.422.694	27.579.164.400.707
Tài sản theo hợp đồng	635.417.513.521	-
Phải thu khách hàng	113.354.207.211	390.715.866.371
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.501.273.791.900	1.771.344.474.280
Chi phí trả trước ngắn hạn	253.908.315.032	308.451.669.695
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	2.733.754.024.831
Tài sản tài chính ngắn hạn đo lường theo giá trị chiết tính	556.433.379.836	-
Tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng	98.491.475.237	526.238.868.213
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	812.974.514.447	772.308.606.472
Phải thu ngắn hạn khác	1.846.300.060.552	1.019.281.690.586
Tiền bị giới hạn	754.343.049.202	508.835.577.318
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.582.373.221.558	6.163.551.980.186
<b>Tổng tài sản ngắn hạn</b>	<b>52.674.446.951.190</b>	<b>41.773.647.158.659</b>
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>71.772.191.926.390</b>	<b>49.786.208.096.895</b>

ĐVT: VND

	2018	2017
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		
<b>Nợ dài hạn</b>		
Vay dài hạn	18.450.852.767.683	12.141.945.599.771
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	2.273.231.407	2.163.153.496
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.826.648.880.978	1.684.771.452.626
Phải trả dài hạn khác	3.981.870.100	3.753.825.075
<b>Tổng nợ dài hạn</b>	<b>21.283.756.750.168</b>	<b>13.832.634.030.968</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn	13.920.003.917.050	8.667.364.730.239
Phải trả người bán ngắn hạn	4.440.952.009.455	3.508.763.425.904
Các khoản đặt cọc và thanh toán theo hợp đồng của khách hàng	-	8.888.651.329.594
Nợ phải trả theo hợp đồng	8.807.327.517.503	-
Công cụ tài chính phái sinh	36.842.333.224	-
Phải trả ngắn hạn khác	850.448.246.679	664.731.289.851
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	510.495.602.928	207.324.266.996
Các khoản thuế khác phải nộp	47.747.365.189	381.337.754.436
<b>Tổng nợ ngắn hạn</b>	<b>28.613.816.992.028</b>	<b>22.318.172.797.020</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>49.897.573.742.196</b>	<b>36.150.806.827.988</b>
<b>Tài sản thuần</b>	<b>21.874.618.184.194</b>	<b>13.635.401.268.907</b>
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		
Vốn góp của chủ sở hữu	9.191.066.740.000	6.466.587.880.000
Thặng dư vốn cổ phần	6.406.846.176.796	4.513.289.961.170
Vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu	219.428.884.932	33.717.914.439
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	(39.967.333.224)	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	5.133.684.216.032	1.980.826.428.701
<b>Vốn thuộc các cổ đông của công ty mẹ</b>	<b>20.911.058.684.536</b>	<b>12.994.422.184.310</b>
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	963.559.499.658	640.979.084.597
<b>Tổng vốn chủ sở hữu</b>	<b>21.874.618.184.194</b>	<b>13.635.401.268.907</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017

ĐVT: VND

	2018	2017
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>4.706.825.393.332</b>	<b>2.031.867.657.605</b>
Điều chỉnh cho các khoản		
Khấu hao và hao mòn	91.351.945.977	81.995.503.986
Suy giảm giá trị lợi thế thương mại	156.490.802.017	240.188.843.231
Các khoản dự phòng	10.321.013.452	2.126.014.068
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(874.114.025)	(2.458.392.327)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	166.284.095.002	(5.083.914.401)
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	14.738.227.332	4.365.996.039
Lãi từ tất toán khoản vay chuyển đổi	-	(216.650.611.900)
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư vào các công ty con	(60.207.421.229)	(247.550.202.788)
Thu nhập từ lãi tiền gửi và cho vay	(866.885.071.519)	(561.776.872.528)
Chi phí lãi vay	1.726.604.135.929	1.460.894.694.917
Thu nhập từ cổ tức	-	(212.400.000)
Lãi từ công ty liên kết	(1.322.274.553.324)	(12.079.426.593)
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	20.293.763
Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn	(803.210.831.450)	(472.285.300.759)
Chi phí ESOP	704.459.178.129	619.526.656.517
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>4.523.622.799.623</b>	<b>2.922.888.538.830</b>
Giảm các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	2.891.029.024.806	2.349.245.262.263
Tăng/(giảm) hàng tồn kho	127.667.292.027	(1.963.235.562.101)
(Giảm)/tăng các khoản phải trả người bán và phải trả khác	(5.844.779.097.516)	1.813.437.976.685
Tăng/(giảm) chi phí trả trước	57.024.116.441	(202.817.536.812)
Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay	362.861.390.314	528.290.594.005
Tiền lãi vay đã trả	(2.028.006.028.317)	(1.427.991.005.225)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(647.084.574.232)	(652.457.047.620)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(557.665.076.854)</b>	<b>3.367.361.220.025</b>

ĐVT: VND

	2018	2017
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>		
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	(170.699.012.647)	(1.129.651.141.626)
Tiền thu do thanh lý tài sản cố định	44.855.532.242	8.353.511.141
Tiền chi gửi ngắn hạn tại các ngân hàng	(98.275.336.096)	(522.607.303.316)
Tiền thu từ rút các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng	557.810.603.115	974.920.069.469
Tiền chi cho vay	(647.378.266.786)	(4.775.551.762.397)
Tiền thu hồi cho vay	3.019.115.684.999	4.821.131.231.088
Tiền chi đặt cọc cho các đối tác	(680.910.100.000)	(1.160.044.273.138)
Tiền thu hồi đặt cọc từ các đối tác	133.305.155.559	3.755.842.309.649
Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi số dư tiền của các công ty con tại ngày mua	(7.789.755.967.704)	(5.086.532.181.862)
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào các công ty con, trừ đi số dư tiền của các công ty con tại ngày nhượng bán	833.835.774.717	1.222.009.780.643
Tiền chi mua các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	(1.341.481.075.000)	(955.500.000.000)
Tiền thu từ nhượng bán các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	-	10.110.000.000
Tiền thu từ nhượng bán các tài sản tài chính đo lường theo giá trị hợp lý thông qua lãi lỗ	270.000.000	561.335.281.840
Cổ tức nhận được từ công ty liên doanh, liên kết	1.800.000.000	2.400.000.000
Cổ tức nhận được từ các khoản đầu tư vốn khác	-	212.400.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(6.137.507.007.601)</b>	<b>(2.273.572.078.509)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	3.643.414.735.626	200.000.000.000
Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông không kiểm soát, mua lại cổ phiếu đã phát hành	(50.046.482.000)	(405.000.000.000)
Tiền thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	25.105.677.866.628	17.617.361.038.758
Tiền chi trả nợ gốc vay	(16.226.843.568.477)	(14.863.455.287.745)
Tiền gửi ngân hàng bị giới hạn	(245.507.471.884)	628.445.422.682
Cổ tức đã trả cho cổ đông	-	(24.765.000.000)
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	(12.908.761.912)	(43.400.097.000)
Tiền chi để mua thêm vốn từ cổ đông không kiểm soát	(101.004.450.510)	(325.962.778.467)
Tiền thu từ góp vốn của cổ đông không kiểm soát	931.800.000	86.871.900.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>12.113.713.667.471</b>	<b>2.870.095.198.228</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>5.418.541.583.016</b>	<b>3.963.884.339.744</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	279.658.356	(20.792.349)
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>6.163.551.980.186</b>	<b>2.199.688.432.791</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>11.582.373.221.558</b>	<b>6.163.551.980.186</b>

## THÔNG TIN LIÊN HỆ

### ĐƯỜNG DÂY CHÍNH TRỰC

Email : [nvl@novaland.com.vn](mailto:nvl@novaland.com.vn)  
Hotline : +(84) 903 999 119

### PHÒNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Người liên hệ : Bà Nguyễn Xuân Quỳnh - Giám đốc Quan hệ Nhà Đầu tư  
Địa chỉ : Lầu 7, Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM  
Email : [ir@novaland.com.vn](mailto:ir@novaland.com.vn)  
Điện thoại: +(84) 906 353 838

### PHÒNG TRUYỀN THÔNG & QUAN HỆ BÁO CHÍ

Người liên hệ : Bà Vũ Thanh Hà - Trưởng phòng Truyền thông  
Địa chỉ : Lầu 3, Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM  
Email : [info@novaland.com.vn](mailto:info@novaland.com.vn)  
Điện thoại: +(84) 906 353 838

### PHÒNG CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG

Người liên hệ : Bà Trần Thị Loan - Phó phòng Chăm sóc Khách hàng  
Địa chỉ : Lầu 3, Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM  
Email : [chamsockhachhang@novaland.com.vn](mailto:chamsockhachhang@novaland.com.vn)  
Điện thoại: 1900 636 666

### PHÒNG HỖ TRỢ CỘNG ĐỒNG - CSR

Người liên hệ : Bà Phạm Thị Phương Nhi - Trưởng phòng CSR  
Địa chỉ : Lầu 3, Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM  
Email : [info@novaland.com.vn](mailto:info@novaland.com.vn)  
Điện thoại: +(84) 906 353 838

### PHÒNG CUNG ỨNG

Người liên hệ : Ông Cao Trần Duy Nam - Giám đốc Cung ứng  
Địa chỉ : Lầu 5, Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM  
Email : [procurement@novaland.com.vn](mailto:procurement@novaland.com.vn)  
Điện thoại: +(84) 906 353 838

## HỆ THỐNG MẠNG LƯỚI

### VĂN PHÒNG CHÍNH

Địa chỉ : Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM  
Điện thoại : +(84) 906 35 38 38

### SÂN GIAO DỊCH BĐS NOVALAND Q.1

Địa chỉ : Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP HCM  
Điện thoại : +(84) 997 797 979

### SÂN GIAO DỊCH BĐS NOVALAND 125 CÁCH MẠNG THÁNG 8

Địa chỉ : 125 Cách Mạng Tháng 8, P. Bến Thành, Q.1, TP.HCM  
Điện thoại : +(84) 938 551 919

### SÂN GIAO DỊCH BĐS NOVALAND Q.2

Địa chỉ : Khu Nhà mẫu Novaland, 67 Mai Chí Thọ, P. An Phú, Q.2, TP.HCM  
Điện thoại : +(84) 938 221 226

### SÂN GIAO DỊCH NOVALAND BÌNH KHÁNH

Địa chỉ : 26 Mai Chí Thọ, P. Bình Khánh, Q.2, TP.HCM  
Điện thoại : +(84) 902 456 158





KIẾN TẠO CỘNG ĐỒNG



XÂY DỰNG ĐIỂM ĐẾN







VUN ĐÁP NIỀM VUI

**CHO CUỘC SỐNG  
BỪNG SÁNG**





## TẬP ĐOÀN NOVALAND

-  Tòa nhà Văn phòng Novaland,  
65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
-  (+84) 906 35 38 38
-  [info@novaland.com.vn](mailto:info@novaland.com.vn)
-  [www.novaland.com.vn](http://www.novaland.com.vn)



SCAN ĐỂ XEM  
PHIÊN BẢN TRỰC TUYẾN