

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ I NĂM 2019**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2019**

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

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 47 ngày 10 tháng 01 năm 2019.

Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Bùi Xuân Huy Bà Hoàng Thu Châu Bà Nguyễn Thanh Bích Thủy Ông David Frederick Proctor	Chủ tịch Hội đồng quản trị Thành viên Thành viên Thành viên độc lập Thành viên độc lập (cho đến ngày 20 tháng 3 năm 2019)
Ban Kiểm toán nội bộ	Bà Nguyễn Thanh Bích Thủy Bà Nguyễn Thị Minh Thanh Bà Võ Thị Thu Vân Ông David Frederick Proctor	Trưởng ban Thành viên Thành viên Thành viên (cho đến ngày 06/03/2019)
Ban Tổng Giám đốc	Ông Bùi Xuân Huy Bà Hoàng Thu Châu	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Bùi Xuân Huy Bà Lương Thị Thu Hương	Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tổng Giám đốc Giám đốc
Trụ sở chính	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Văn phòng giao dịch	65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	

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

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 3 đến trang 53. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 26 tháng 04 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
		31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
100 TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.999.756.454.884	9.842.808.514.571
110 Tiền và các khoản tương đương tiền	3	2.668.623.165.458	6.307.617.528.607
111 Tiền		1.319.993.128.144	4.364.094.540.471
112 Các khoản tương đương tiền		1.348.630.037.314	1.943.522.988.136
120 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		153.247.420.635	3.317.247.322
123 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	153.247.420.635	3.317.247.322
130 Các khoản phải thu ngắn hạn		1.640.682.364.459	978.301.813.696
131 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	158.133.359.259	141.867.503.918
132 Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	369.980.076.151	374.209.855.850
135 Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	7.520.000.000	7.520.000.000
136 Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	1.105.048.929.049	454.704.453.928
140 Hàng tồn kho	10	2.356.977.725.014	2.357.821.074.991
141 Hàng tồn kho		2.356.977.725.014	2.357.821.074.991
150 Tài sản ngắn hạn khác		180.225.779.318	195.750.849.955
151 Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	55.225.360.288	58.028.744.567
152 Thuế GTGT được khấu trừ	18(b)	119.581.162.664	133.012.370.674
153 Thuế và các khoản khác phải thu Ngân sách Nhà nước	18(b)	5.419.256.366	4.709.734.714

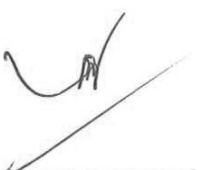
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
		31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
200 TÀI SẢN DÀI HẠN		33.286.197.441.666	29.777.511.680.692
210 Các khoản phải thu dài hạn		29.263.340.239	25.087.340.239
216 Phải thu dài hạn khác	8(b)	29.263.340.239	25.087.340.239
220 Tài sản cố định		562.592.789.583	567.016.293.701
221 Tài sản cố định hữu hình	12(a)	479.778.510.041	485.494.214.215
222 Nguyên giá		542.192.578.806	542.192.578.806
223 Giá trị hao mòn lũy kế		(62.414.068.765)	(56.698.364.591)
227 Tài sản cố định vô hình	12(b)	82.814.279.542	81.522.079.486
228 Nguyên giá		94.797.674.197	91.532.544.197
229 Giá trị hao mòn lũy kế		(11.983.394.655)	(10.010.464.711)
230 Bất động sản đầu tư	13	1.291.467.397.052	1.292.989.706.133
231 Nguyên giá		1.316.000.730.094	1.316.000.730.094
232 Giá trị hao mòn lũy kế		(24.533.333.042)	(23.011.023.961)
240 Tài sản dở dang dài hạn		267.744.020.850	263.991.199.358
241 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	14	181.965.269.013	181.962.136.884
242 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	85.778.751.837	82.029.062.474
250 Đầu tư tài chính dài hạn		31.017.069.677.977	27.496.490.177.977
251 Đầu tư vào công ty con	4(b)	30.846.044.617.977	27.411.298.117.977
252 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	171.025.060.000	85.192.060.000
260 Tài sản dài hạn khác		118.060.215.965	131.936.963.284
261 Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	117.084.342.393	130.961.089.712
262 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	975.873.572	975.873.572
270 TỔNG TÀI SẢN		40.285.953.896.550	39.620.320.195.263

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
		31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
300 NỢ PHẢI TRẢ		23.882.919.615.647	23.324.963.926.892
310 Nợ ngắn hạn		7.657.191.465.050	11.617.464.209.775
311 Phải trả người bán ngắn hạn	16	46.320.284.542	132.842.393.354
312 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	372.946.598.783	376.442.933.681
313 Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	18(a)	3.224.191.816	302.622.383.493
314 Phải trả người lao động		38.508.143.797	32.093.345.384
315 Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.259.082.214.248	1.183.462.917.145
318 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	1.530.394.017	1.489.172.289
319 Phải trả ngắn hạn khác	21(a)	57.351.729.205	1.001.628.405.420
320 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22(a)	5.872.679.043.347	8.581.333.793.714
322 Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.548.865.295	5.548.865.295
330 Nợ dài hạn		16.225.728.150.597	11.707.499.717.117
336 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	64.034.588.485	64.377.614.795
337 Phải trả dài hạn khác	21(b)	4.769.655.316.216	1.540.932.195
338 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22(b)	11.392.038.245.896	11.641.581.170.127
400 VỐN CHỦ SỞ HỮU		16.403.034.280.903	16.295.356.268.371
410 Vốn chủ sở hữu		16.403.034.280.903	16.295.356.268.371
411 Vốn góp của chủ sở hữu	24,25	9.372.766.740.000	9.372.766.740.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.304.466.740.000	9.304.466.740.000
411b - Cổ phiếu ưu đãi		68.300.000.000	68.300.000.000
412 Thặng dư vốn cổ phần	25	3.996.839.781.026	3.996.839.781.026
421 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25	3.033.427.759.877	2.925.749.747.345
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.925.749.747.345	1.456.189.367.998
421b - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		107.678.012.532	1.469.560.379.347
440 TỔNG NGUỒN VỐN		40.285.953.896.550	39.620.320.195.263


Đỗ Phương Thủy
Người lập


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 26 tháng 04 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			31/03/2019 VND	31/03/2018 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	245.700.297.637	270.151.260.861
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		(2.944.793.614)	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		242.755.504.023	270.151.260.861
11	Giá vốn hàng bán	28	(233.087.150.674)	(244.914.918.946)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		9.668.353.349	25.236.341.915
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29	689.211.578.292	565.603.349.294
22	Chi phí tài chính	30	(567.406.363.606)	(454.052.418.132)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(490.932.666.397)	(385.253.293.162)
25	Chi phí bán hàng	31	(5.555.261.818)	(6.445.878.107)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(17.705.052.010)	(25.715.096.570)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		108.213.254.207	104.626.298.400
31	Thu nhập khác		824.203.057	526.364.417
32	Chi phí khác		(1.359.444.732)	(6.694.651.426)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	33	(535.241.675)	(6.168.287.009)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		107.678.012.532	98.458.011.391

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

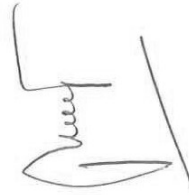
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Mẫu số B 02a – DN

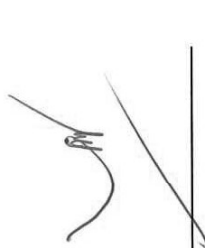
I BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(lập theo)

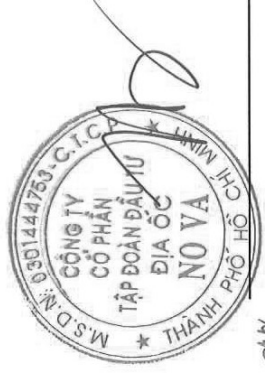
Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			Quý 1 năm 2019 VND	31/03/2018 VND
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	-	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	23, 34	-	-
50	Lợi nhuận sau thuế TNDN		107.678.012.532	98.458.011.391
			107.678.012.532	98.458.011.391



Đỗ Phương Thùy
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng




Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 26 tháng 04 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

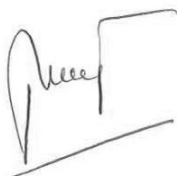
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			31/03/2019 VND	31/03/2018 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		107.678.012.532	98.458.011.391
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02		9.210.943.199	6.176.498.098
- Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(2.115.544.377)	17.246.270.883
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(686.605.675.963)	(543.972.616.103)
- Chi phí Lãi vay và Chi phí phát hành trái phiếu	06		521.592.413.485	393.443.251.501
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(50.239.851.124)	(28.648.584.230)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(4.577.362.574)	120.814.225.311
- Tăng hàng tồn kho	10		(1.222.840.015)	(42.744.356.756)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		3.649.565.928.148	(513.549.478.887)
- Giảm chi phí trả trước	12		16.680.131.598	22.797.333.088
- Tiền lãi vay đã trả	14		(343.712.992.002)	(316.796.663.654)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(276.507.937.651)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.989.985.076.380	(758.127.525.128)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.951.761.500)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		807.500.000	264.545.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(153.247.420.635)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.317.247.322	513.380.319.304
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.520.579.500.000)	(1.215.868.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		37.348.174.132	670.652.361.461
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.637.305.760.681)	(31.570.773.780)

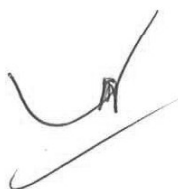
Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			31/03/2019 VND	31/03/2018 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	98.099.620.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		531.730.279.566	3.137.173.256.047
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(3.523.391.901.252)	(1.803.542.207.620)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.991.661.621.686)	1.431.730.668.427
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(3.638.982.305.987)	642.032.369.519
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.307.617.528.607	1.455.689.692.352
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(12.057.162)	78.280.239
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		2.668.623.165.458	2.097.800.342.110



Đỗ Phương Thùy
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 26 tháng 04 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2019**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

Hoạt động chính của Công ty là Kinh doanh bất động sản; Xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; Cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

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

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019, Công ty có 35 công ty con trực tiếp và 04 công ty liên kết trực tiếp như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư tài chính dài hạn. Ngoài ra, Công ty có 20 công ty con gián tiếp và 01 công ty liên kết gián tiếp như sau:

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

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

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ kiểm soát (%)	Vốn điều lệ VNĐ
Công ty con gián tiếp (tiếp theo):				
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia	Kinh doanh bất động sản	99,83	240.087.000.000
16	Công ty TNHH Mega Tie	Kinh doanh bất động sản	99,99	191.400.000.000
17	Công ty Cổ Phần Cao ốc Phương Đông	Kinh doanh bất động sản	99,89	166.000.000.000
18	Công ty TNHH Merufa-Nova	Kinh doanh bất động sản	99,90	125.000.000.000
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.635.510.000.000
20	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	Kinh doanh bất động sản	99,69	2.020.000.000.000
Công ty liên kết gián tiếp:				
1	Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi	Kinh doanh bất động sản	55,88	2.162.154.260.000

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019, Công ty có 1.498 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.074 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**2.1 Cơ sở của việc soạn lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước CHXHCN Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty và các công ty con ("Tập đoàn"). Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

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

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.5 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ. Trong năm, Công ty không có các khoản nợ phải thu khó đòi.

2.6 Hàng tồn kho

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

2.7 Đầu tư

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Đầu tư (tiếp theo)****(b) Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

(c) Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở doanh nghiệp đó.

Đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

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

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

Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	4 – 8 năm
Thiết bị quản lý	3 – 8 năm
Bản quyền, phần mềm	3 – 7 năm

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Thuê tài sản**

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

2.10 Bất động sản đầu tư

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

Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 – 50 năm

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

Thanh lý

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

2.11 Chi phí trả trước

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

2.12 Nợ phải trả

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

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

2.13 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

2.14 Vay

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

2.15 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.16 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán riêng.

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

2.18 Doanh thu chưa thực hiện

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

2.19 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

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

2.19 Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, định kỳ Công ty ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực tế. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/vốn hóa theo phương pháp đường thẳng.

Khi đáo hạn, cấu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.

2.20 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.21 Phân chia lợi nhuận thuần

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

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

2.22 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(b) Doanh thu dịch vụ**

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

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

(c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(d) Thu nhập từ cổ tức

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

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.24 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

2.25 Chi phí tài chính

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

2.26 Chi phí bán hàng

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

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

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

2.29 Chia cổ tức

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

2.30 Các bên liên quan

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

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

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

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
Tiền mặt	47.915.074	111.190.397
Tiền gửi ngân hàng	1.319.945.213.070	4.363.983.350.074
Các khoản tương đương tiền (*)	1.348.630.037.314	1.943.522.988.136
	2.668.623.165.458	6.307.617.528.607

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,5%/năm đến 5,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: từ 4,5%/năm đến 5,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp là: 683.402 triệu đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 582.679 triệu đồng Việt Nam); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay là: 32.988 triệu đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 25.781 triệu đồng Việt Nam).

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

Mẫu số B 09a – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2019		31/12/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	153.247.420.635	-	153.247.420.635	-
			3.317.247.322	3.317.247.322

Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 20 tháng bằng đồng Việt Nam và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 6,9%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 hưởng lãi suất 5,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, tiền gửi có kỳ hạn được dùng làm tài sản thế chấp là 82.000 triệu đồng Việt Nam (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: không có); tiền gửi có kỳ hạn được quản lý bởi ngân hàng cho vay là 0 đồng Việt Nam (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 3.317 triệu đồng Việt Nam).



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

Mẫu số B 09a – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	31/03/2019			31/12/2018				
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
11	Công ty TNHH Nova Rivergate	Kinh doanh bất động sản	99,77	936.201.410.000	(*)	-	99,77	936.201.410.000	(*)	-
12	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	51,00	732.869.100.000	(*)	-	51,00	732.869.100.000	(*)	-
13	Công ty Cổ phần Đầu Tư Ngọc Linh Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,83	579.000.000.000	(*)	-	99,83	579.000.000.000	(*)	-
14	Công ty TNHH Nova Sasco	Kinh doanh bất động sản	99,99	528.310.550.000	(*)	-	99,99	528.310.550.000	(*)	-
15	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	469.967.000.000	(*)	-	99,99	469.967.000.000	(*)	-
16	Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	92,70	374.918.018.977	(*)	-	92,70	374.918.018.977	(*)	-
17	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	366.707.530.000	(*)	-	99,90	366.707.530.000	(*)	-
18	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,81	338.947.200.000	(*)	-	99,81	338.947.200.000	(*)	-
19	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	Kinh doanh bất động sản	99,99	327.393.300.000	(*)	-	99,99	327.393.300.000	(*)	-
20	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đồng Sơn Tường Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	325.665.604.000	(*)	-	99,99	325.665.604.000	(*)	-
21	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	Kinh doanh bất động sản	51,00	290.190.000.000	(*)	-	51,00	290.190.000.000	(*)	-
22	Công ty TNHH Nova SageI	Kinh doanh bất động sản	73,00	267.910.000.000	(*)	-	73,00	267.910.000.000	(*)	-
23	Công ty TNHH Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	92,27	234.500.000.000	(*)	-	92,27	234.500.000.000	(*)	-

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

Mẫu số B 09a – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	31/03/2019		31/12/2018	
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
24	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	98,60	211.998.000.000	(*)	-
25	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên	Kinh doanh bất động sản	99,89	189.981.000.000	(*)	-
26	Công ty Cổ phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	94,02	173.000.000.000	(*)	-
27	Công ty TNHH Nova Property Management	Kinh doanh bất động sản	99,99	138.986.100.000	(*)	-
28	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	100,00	99.995.000.000	(*)	-
29	Công ty TNHH Địa Ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	99,51	81.600.000.000	(*)	-
30	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Phong Điền	Kinh doanh bất động sản	50,99	49.014.100.000	(*)	-
31	Công ty Cổ phần Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	65,00	45.500.000.000	(*)	-
32	Công Ty Cổ Phần Nova Hospitality	Kinh doanh bất động sản	99,98	21.395.720.000	(*)	-
33	Công ty TNHH Mtv Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100,00	20.000.000.000	(*)	-
34	Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	98,00	5.880.000.000	(*)	-
35	Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Kỹ Nguyên	Kinh doanh bất động sản	51,00	510.000.000	(*)	-
				30.846.044.517.977	27.411.298.117.977	

(*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

Mẫu số B 09a – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	31/03/2019			31/12/2018		
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND
1	Công ty Cổ phần Phát Triển Và Dịch Vụ Nhà Bền Thành	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	-	25,00	60.600.000.000
2	Công ty Cổ phần Điện Tử Và Dịch Vụ Công Nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	14.792.060.000	(*)	-	33,31	14.792.060.000
3	Công ty Cổ phần 234 Thanh Mỹ Lợi	Kinh doanh bất động sản	49,90	9.800.000.000	(*)	-	49,90	9.800.000.000
4	Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Vạn Phát	Kinh doanh bất động sản	49,00	85.833.000.000	(*)	-	-	-
				171.025.060.000				85.192.060.000

(*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
Bên thứ ba	118.054.848.841	101.843.373.274
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	40.078.510.418	40.024.130.644
	158.133.359.259	141.867.503.918

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
Bên thứ ba:		
Công Ty Cổ phần Dịch Vụ Tổng Hợp Sài Gòn	323.024.476.227	323.024.476.227
Khác	46.955.599.924	51.185.379.623
Bên liên quan	-	-
	369.980.076.151	374.209.855.850

7 PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2019 VND	Chi cho vay VND	Thu hồi nợ gốc vay VND	Tại ngày 31/03/2019 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	7.520.000.000	-	-	7.520.000.000
	7.520.000.000	-	-	7.520.000.000

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, phải thu cho vay ngắn hạn thể hiện khoản cho vay cho bên liên quan, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất 11,2%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2018: 11,2%/năm). Thời gian đáo hạn của khoản vay này đến tháng 05 năm 2019.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có khoản phải thu cho vay ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	31/03/2019		31/12/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	697.436.537.000	-	50.739.880.000	-
- Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	273.253.992.251	-	273.253.992.251	-
- Đặt cọc, ký quỹ	25.318.241.862	-	25.338.241.862	-
- Đặt cọc mua cổ phần	24.000.000.000	-	24.000.000.000	-
- Lãi dự thu	19.191.898.171	-	16.631.053.340	-
- Tạm ứng	2.569.114.732	-	465.814.040	-
- Khác	63.279.145.033	-	64.275.472.435	-
	1.105.048.929.049		454.704.453.928	

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

	31/03/2019		31/12/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	342.712.717.995	-	338.899.727.115	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	762.336.211.054	-	115.804.726.813	-
	1.105.048.929.049		454.704.453.928	

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

Đối tượng	Bản chất	31/03/2019	31/12/2018
Công Ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Bất động sản SSR	Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	260.733.831.709	260.733.831.709

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/03/2019		31/12/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu khác	29.263.340.239	-	25.087.340.239	-
	29.263.340.239		25.087.340.239	

8 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**(b) Phải thu dài hạn khác (tiếp theo)**

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

	31/03/2019		31/12/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	23.581.022.784	-	19.405.022.784	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	5.682.317.455	-	5.682.317.455	-
	29.263.340.239		25.087.340.239	

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

Đối tượng	31/03/2019		31/12/2018	
Công ty TNHH MTV Du lịch Thanh niên Việt Nam	16.500.000.000	-	16.500.000.000	-
Trần Ngọc Nam	4.176.000.000	-	-	-
	20.676.000.000		16.500.000.000	

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9 NỢ XẤU

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

10 HÀNG TỒN KHO

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.207.825.174.616	2.207.809.612.909
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	5.121.459.940	6.325.993.180
Hàng hóa bất động sản	140.713.615.711	140.018.384.477
Hàng hóa khác	3.317.474.747	3.667.084.425
	2.356.977.725.014	2.357.821.074.991

(i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, các dự án trong giai đoạn triển khai hoàn thành và sẽ bàn giao trong năm 2019 và các năm tiếp theo.

(ii) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Icon56 địa chỉ 56 Bến Vân Đồn, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019 là 0 đồng (năm 2018: 0 đồng).

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

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí lãi trả trước	12.887.928.512	27.597.384.840
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	11.842.250.985	11.739.059.917
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	17.841.362.935	9.358.127.798
Công cụ dụng cụ và chi phí chờ phân bổ	12.653.817.856	9.334.172.012
	55.225.360.288	58.028.744.567

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí cải tạo văn phòng, nhà mẫu	77.140.632.318	82.749.424.868
Chi phí trả trước dài hạn khác	38.351.350.857	46.055.690.334
Công cụ, dụng cụ	1.012.438.312	1.576.053.604
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	579.920.906	579.920.906
	117.084.342.393	130.961.089.712

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
Số dư đầu kỳ/năm	130.961.089.712	73.413.813.498
Chuyển từ chi phí XD CB dở dang (Thuyết minh 15)	-	58.419.635.995
Tăng	900.000.000	79.999.138.334
Phân bổ trong kỳ/năm	(14.776.747.319)	(80.871.498.115)
Số dư cuối kỳ/năm	117.084.342.393	130.961.089.712

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

Mẫu số B 09a – DN

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	457.606.051.440	5.872.135.809	50.292.765.336	28.322.626.221	99.000.000	542.192.578.806
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019	457.606.051.440	5.872.135.809	50.292.765.336	28.322.626.221	99.000.000	542.192.578.806
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	(15.633.376.289)	(4.041.095.431)	(23.902.072.064)	(13.022.820.807)	(99.000.000)	(56.698.364.591)
Khấu hao trong năm	(2.442.724.377)	(109.340.399)	(2.002.353.238)	(1.161.286.160)	-	(5.715.704.174)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019	(18.076.100.666)	(4.150.435.830)	(25.904.425.302)	(14.184.106.967)	(99.000.000)	(62.414.068.765)
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	441.972.675.151	1.831.040.378	26.390.693.272	15.299.805.414	-	485.494.214.215
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019	439.529.950.774	1.721.699.979	24.388.340.034	14.138.519.254	-	479.778.510.041

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 có giá trị là 15.757 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 15.464 triệu đồng).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không thể chấp TSCĐ hữu hình cho các khoản vay.

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)**(b) Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Bản quyền, Phần mềm VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	68.582.465.587	22.950.078.610	91.532.544.197
Mua trong năm	-	3.265.130.000	3.265.130.000
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019	68.582.465.587	26.215.208.610	94.797.674.197
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	-	(10.010.464.711)	(10.010.464.711)
Khấu hao trong năm	-	(1.972.929.944)	(1.972.929.944)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019	-	(11.983.394.655)	(11.983.394.655)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	68.582.465.587	12.939.613.899	81.522.079.486
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019	68.582.465.587	14.231.813.955	82.814.279.542

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") vô hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 có giá trị là 2.754 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.754 triệu đồng).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không thể chấp TSCĐ vô hình cho các khoản vay ngân hàng.

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	1.006.049.946.363	309.950.783.731	1.316.000.730.094
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019	1.006.049.946.363	309.950.783.731	1.316.000.730.094
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	-	(23.011.023.961)	(23.011.023.961)
Khấu hao trong năm	-	(1.522.309.081)	(1.522.309.081)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019	-	(24.533.333.042)	(24.533.333.042)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	1.006.049.946.363	286.939.759.770	1.292.989.706.133
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019	1.006.049.946.363	285.417.450.689	1.291.467.397.052

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có thể chấp 1 bất động sản đầu tư tại Quận 1 cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn.

14 CHI PHÍ SẢN XUẤT DỒ DANG DÀI HẠN

Đây là phần chi phí xây dựng dở dang của các dự án tọa lạc tại Phường Thảo Điền, Quận 2 và Phường Phú Hữu tọa lạc tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai.

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí phần mềm	64.153.651.300	62.467.019.800
Phí sửa chữa văn phòng	21.517.584.173	19.493.162.674
Khác	107.516.364	68.880.000
	85.778.751.837	82.029.062.474

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

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

	Kỳ tài chính kết thúc ngày	
	31/03/2019	31/12/2018
	VND	VND
Số dư đầu kỳ/năm	82.029.062.474	68.421.691.721
Mua sắm	1.686.631.500	64.000.655.069
Chuyển từ hàng tồn kho	2.063.057.863	463.147.158.451
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(415.806.227.569)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	-	(39.314.579.203)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 11b)	-	(58.419.635.995)
	85.778.751.837	82.029.062.474

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2019	31/12/2018
	VND	VND
Bên thứ ba:		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Bình An	3.362.636.613	41.102.838.283
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Liên Minh	7.230.429.171	7.230.429.171
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Phát Lộc	5.000.000.000	5.000.000.000
- Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Công Chánh	740.226.933	1.326.072.184
- Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited	-	26.266.850.000
- Khác	29.575.648.149	51.368.580.422
Bên liên quan (thuyết minh 38(b)):	411.343.676	547.623.294
	46.320.284.542	132.842.393.354

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán cho các dự án của Công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận doanh thu khi Công ty hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘ NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

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

	Tại ngày 01/01/2019 VND	Phát sinh trong năm VND	Cần trừ trong năm VND	Đã nộp trong năm VND	Tại ngày 31/03/2019 VND
(a) Phải nộp					
Thuế thu nhập cá nhân	13.789.245.236	14.975.314.723	-	(28.764.559.959)	-
Thuế TNDN theo KQHCKD	276.161.851.923	346.085.728	-	(276.507.937.651)	-
Thuế khác	12.671.286.334	34.269.353.138	(24.347.981.339)	(19.368.466.317)	3.224.191.816
	302.622.383.493	49.590.753.589	(24.347.981.339)	(324.640.963.927)	3.224.191.816
(b) Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	(133.012.370.674)	(10.916.773.329)	24.347.981.339	-	(119.581.162.664)
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	(1.044.485.377)	-	-	-	(1.044.485.377)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(3.665.249.337)	-	-	-	(3.665.249.337)
Thuế thu nhập cá nhân (nộp thừa)	-	-	-	(709.521.652)	(709.521.652)
	(137.722.105.388)	(10.916.773.329)	24.347.981.339	(709.521.652)	(125.000.419.030)

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí lãi vay	989.854.918.126	857.276.333.771
Chi phí xây dựng	228.101.529.854	223.943.287.387
Chi phí trích trước khác	41.125.766.268	102.243.295.987
	1.259.082.214.248	1.183.462.917.145

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

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
Bên thứ ba		
<i>GW Supernova Pte.Ltd</i>	270.639.369.752	222.072.552.641
<i>Khác</i>	799.550.793.290	771.945.999.311
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	188.892.051.206	189.444.365.193
	1.259.082.214.248	1.183.462.917.145

20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, doanh thu chưa thực hiện chủ yếu thể hiện khoản tiền thuê nhận trước bãi đỗ xe Tropic Garden 1 với thời hạn thuê 49 năm.

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

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
Cổ tức phải trả	28.155.000.000	28.155.000.000
Quỹ bảo trì phải trả (i)	6.272.450.684	53.409.370.899
Nhận ký quỹ, đặt cọc (ii)	2.581.478.355	5.031.478.355
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án	-	904.000.000.000
Phải trả, phải nộp khác	20.342.800.166	11.032.556.166
	57.351.729.205	1.001.628.405.420

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

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

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

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
Bên thứ ba	57.351.729.205	1.001.628.405.420
	57.351.729.205	1.001.628.405.420

21 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**(b) Phải trả dài hạn khác**

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
Phát triển hợp tác đầu tư dự án	4.768.000.000.000	-
Khác	1.655.316.216	1.540.932.195
	4.769.655.316.216	1.540.932.195

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

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
Bên thứ ba	4.769.655.316.216	1.540.932.195
	4.769.655.316.216	1.540.932.195

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

Mẫu số B 09a – DN

2.2 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 01/01/2019 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đánh giá chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31/03/2019 VND
(a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngân hàng (*)	901.177.514.763	58.008.552.380	(265.906.506.047)	(2.109.750.000)	28.875.000.000	720.044.811.096
- Vay bên thứ ba (**)	1.593.312.500.000	300.000.000.000	(907.118.750.000)	(1.318.750.000)	431.062.500.000	1.415.937.500.000
- Trái phiếu (***)	5.041.840.000.000	200.000.000.000	(2.570.000.000.000)	-	250.000.000.000	2.921.840.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu (***)	(18.541.998.854)	-	10.352.742.937	-	(170.844.432)	(8.360.100.349)
- Vay bên liên quan (***) (thuyết minh 38(b))	1.063.545.777.805	-	(240.328.945.205)	-	-	823.216.832.600
	8.581.333.793.714	558.008.552.380	(3.973.001.458.315)	(3.428.500.000)	709.766.655.568	5.872.679.043.347
(b) Vay dài hạn						
- Vay ngân hàng (*)	317.625.000.000	-	-	-	(28.875.000.000)	288.750.000.000
- Vay bên thứ ba (**)	3.834.687.500.000	465.000.000.000	-	-	(431.062.500.000)	3.868.625.000.000
- Trái phiếu (***)	7.801.555.000.000	-	-	1.195.000.000	(250.000.000.000)	7.552.750.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu (***)	(312.286.329.873)	(26.278.272.814)	20.307.004.151	-	170.844.432	(318.086.754.104)
	11.641.581.170.127	438.721.727.186	20.307.004.151	1.195.000.000	(709.766.655.568)	11.392.038.245.896

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry and Trade Filiale Deutschland (i)	261.562.500.000	313.807.500.000
Maybank International Labuan Branch (i)	156.937.500.000	188.284.500.000
The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (i)	52.312.500.000	62.761.500.000
Chailease International Financial Services Co., Ltd (i)	34.875.000.000	41.841.000.000
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hồ Chí Minh (i)	16.680.000.000	20.016.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (ii)	139.927.311.096	226.342.014.763
Ngân Hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (iii)	57.750.000.000	48.125.000.000
	720.044.811.096	901.177.514.763
(b) Vay dài hạn		
Ngân Hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (iii)	288.750.000.000	317.625.000.000
	288.750.000.000	317.625.000.000

(i) Đây là khoản vay hợp vốn giữa Ngân hàng Malayan Banking Berhad (Maybank) - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland, Maybank International Labuan Branch, The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch và Chailease International Financial Services Co., Ltd, trong đó Maybank - Chi nhánh TP.HCM là đại lý và đại diện nhận và xử lý bảo đảm. Giá trị khoản vay là 30 triệu đô la Mỹ trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là Maybank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (1 triệu đô la Mỹ, giá trị giải ngân bằng 22,24 tỷ 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% và khoản vay bằng Đồng Việt Nam chịu lãi suất cho vay cơ sở của Maybank TPHCM + 3,04%. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ diện tích bãi đậu xe của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North) và 2 lô thương mại của dự án Sunrise City South.

(ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng ("HĐTD") hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, Công ty có dư nợ là 139.927.311.096 đồng với lãi suất là 7,1%/năm đến 7,2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10% hạn mức tín dụng.

(iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD có hạn mức là 385.000.000.000 đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay là 9,65%/năm trong một (1) tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân và 10,5%/năm trong hai (2) tháng tiếp theo, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (03) tháng một (01) lần, được tính bằng lãi suất tiết kiệm 13 tháng (trả lãi cuối kỳ) cộng (+) biên độ 3,69%/năm và không thấp hơn lãi suất cho vay hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh (cùng loại hình và phương thức vay). Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, Công ty có dư nợ là 346.500.000.000 đồng với lãi suất là 10,25%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng một bất động sản tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
(a) Vay ngắn hạn		
GW Supernova Pte.Ltd. (i)	697.500.000.000	1.162.250.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	477.042.500.000	286.225.500.000
Crane Investments Limited In Respect Of Series 211 (ii)	241.395.000.000	144.837.000.000
	1.415.937.500.000	1.593.312.500.000
(b) Vay dài hạn		
GW Supernova Pte.Ltd. (i)	465.000.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	1.335.719.000.000	1.621.944.500.000
Crane Investments Limited In Respect Of Series 211 (ii)	675.906.000.000	820.743.000.000
GPI3 Company Limited (iii)	1.392.000.000.000	1.392.000.000.000
	3.868.625.000.000	3.834.687.500.000

(i) Đây là khoản vay theo HĐTD có giá trị là 50.000.000 đô la Mỹ với 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 này không có tài sản đảm bảo. Khoản vay có giá trị 20.000.000 đô la Mỹ có thời hạn được thay đổi đến 31 tháng 3 năm 2021. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả lãi định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, gốc trả một lần vào cuối kỳ. Trường hợp Công ty thực hiện trả nợ hoặc trả nợ trước hạn vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 21/12/2019, 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% tính cho giai đoạn kể từ ngày 01/4/2019 đến ngày thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ trước hạn đó. Trường hợp Công ty thực hiện trả nợ hoặc trả nợ trước hạn vào bất kỳ kỳ thời điểm nào kể từ ngày 21/12/2019, 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% tính cho giai đoạn kể từ ngày 01/4/2019 đến và bao gồm ngày 21/12/2019 và 13% tính cho giai đoạn kể từ ngày 22/12/2019 đến ngày thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ trước hạn đó. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính riêng, khoản vay 30.000.000 đô la Mỹ đã được tắt toán.

(ii) Đây là khoản vay theo HĐTD và phụ lục điều chỉnh có hạn mức 125.000.000 đô la Mỹ với Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore với tư cách là đại diện bên cho vay và bên sắp xếp khoản vay. 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 6 tháng/lần bắt đầu từ tháng thứ 18 kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày đáo hạn. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR cộng với biên độ biên 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho các bên cho vay nhận được 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 3 năm 2019, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ 125.000.000 đô la Mỹ.

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 90.000.000 đô la Mỹ do Standard Chartered Bank là bên sắp xếp, đại lý tính toán và Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited là bên đại diện tín dụng và nhận tài sản bảo đảm. Khoản vay đáo hạn vào tháng 9 năm 2020, trả gốc tại ngày đáo hạn. Lãi suất vay 6%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả 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 ("IRR") mục tiêu là 11%. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ từ GPI3 Company Limited.

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (i)	500.000.000.000	1.500.000.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina (i)	-	1.050.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (i)	500.000.000.000	750.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ii)	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty CP Chứng khoán MB (iii)	400.000.000.000	400.000.000.000
Công ty CP Chứng khoán IB (iv)	346.840.000.000	346.840.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương - CN HCM (v)	275.000.000.000	295.000.000.000
Tập đoàn Bảo Việt (x)	200.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Bảo Hiểm Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (vi)	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty TNHH MTV Vàng bạc Đá quý Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (vi)	100.000.000.000	100.000.000.000
	2.921.840.000.000	5.041.840.000.000
(b) Phát hành trái phiếu dài hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
The Bank of New York Mellon - chi nhánh London (vii)	5.556.750.000.000	5.555.555.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (viii)	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ix)	400.000.000.000	400.000.000.000
Tập đoàn Bảo Việt (x)	-	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương - CN HCM (v)	96.000.000.000	146.000.000.000
	7.552.750.000.000	7.801.555.000.000

(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 theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, gói trái phiếu có mệnh giá 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn tháng 8 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng (hoặc tương đương) công bố vào ngày làm việc thứ bảy (7) trước ngày đầu tiên của kỳ xác định lãi suất của bốn (4) ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Sở giao dịch, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hà Nội và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Sở giao dịch. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương với giá trị lần lượt là 500.000.000.000 đồng và 500.000.000.000 đồng.

- Gói trái phiếu có mệnh giá 500.000.000.000 đồng, bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TNHH Indovina. Gói trái phiếu này đã đáo hạn tháng 2 năm 2019.

- Gói trái phiếu có mệnh giá 1.800.000.000.000 đồng, 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 này đã đáo hạn tháng 3 năm 2019.

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

(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 5 năm 2019 và tháng 3 năm 2020, chịu mức lãi suất cố định 10,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(iv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán IB tư vấn, bao gồm mệnh giá 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2019, và mệnh giá 146.840.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 11 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,6%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(v) Đây là các khoản huy động dưới hình thức phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 736.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 8 năm 2020, chịu lãi suất là 10%/năm cho ba (3) tháng đầu. Các kỳ tính lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi, ba (3) tháng điều chỉnh một lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi sau tại ngày xác định lãi suất. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, Công ty đã mua lại tổng cộng 365.000.000.000 đồng phần mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 371.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông, các khoản phải thu liên quan đến một dự án của Công ty, một phần vốn góp của Công ty tại công ty chủ đầu tư.

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

(vii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 27/04/2018 ("Ngày Phát Hành") và phát hành thêm 400 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 14/12/2018 theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và ngân hàng Credit Suisse - chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 240.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 27/04/2023 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,5%/năm, được trả sáu (6) tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở sáu (6) tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty (NVL) 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 27/10/2018, tương ứng với tỷ lệ chuyển đổi là 64.149,3 cổ phần/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá 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.

4/1/2019

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

Lãi suất 3 tháng đầu bằng 10,5%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng của TPBank cộng 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 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 của cổ đông.

(ix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (“MB”). Gói trái phiếu có tổng giá trị 400.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2021, chịu lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 3,5%/năm. Khoản huy động bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông, các tài sản của Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 liên quan đến dự án Lakeview City, một phần vốn góp của Công ty tại công ty chủ đầu tư.

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

(****) Đây là các khoản vay từ các công ty liên quan, đáo hạn từ tháng 4 năm 2019 đến tháng 8 năm 2019, chịu lãi suất từ 5%/năm đến 11%/năm và không có tài sản bảo đảm.

23 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	975.873.572	975.873.572
Biến động của tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ/năm như sau:		
	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
Số dư đầu kỳ/năm	975.873.572	975.873.572
Số dư cuối kỳ/năm	975.873.572	975.873.572

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

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh chủ yếu từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến khấu hao tài sản cố định, lãi vay và các khoản chi phí hoạt động được trích trước. Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 là 20% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 20%).

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

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

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ tính thuế phát sinh	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
2016	Đã quyết toán	181.172.619.981	(82.691.950.982)	98.480.668.999
2017	Đã quyết toán	876.255.296.654	-	876.255.296.654
2018	Chưa quyết toán	1.754.991.713.018	-	1.754.991.713.018
Quý I/2019	Chưa quyết toán	525.229.204.282	-	525.229.204.282

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**(a) Số lượng cổ phần**

	31/03/2019		31/12/2018	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phần đăng ký	930.446.674	6.830.000	930.446.674	6.830.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	930.446.674	6.830.000	930.446.674	6.830.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	930.446.674	6.830.000	930.446.674	6.830.000

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	642.828.788	6.830.000	649.658.788
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP	32.479.962	-	32.479.962
Phát hành cổ phần thường từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	202.317.178	-	202.317.178
Phát hành riêng lẻ cổ phần thường	52.500.000	-	52.500.000
Chuyển đổi nợ gốc vay thành cổ phần	320.746	-	320.746
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	930.446.674	6.830.000	937.276.674
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019	930.446.674	6.830.000	937.276.674

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

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

Mẫu số B 09a – DN

2.5 TÍNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu				Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	VND	VND			
	VND	VND			VND	VND	VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	6.428.287.880.000	68.300.000.000		3.206.830.905.400	1.476.679.367.998	11.180.098.153.398	
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP	324.799.620.000	-		(110.000.000)	-	324.689.620.000	
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	2.023.171.780.000	-		(2.023.171.780.000)	-	-	
Phát hành riêng lẻ cổ phần thường	525.000.000.000	-		2.793.725.115.626	-	3.318.725.115.626	
Chuyển đổi nợ gốc vay thành cổ phần	3.207.460.000	-		19.565.540.000	-	22.773.000.000	
Chia cổ tức	-	-		-	(20.490.000.000)	(20.490.000.000)	
Lợi nhuận trong năm	-	-		-	1.469.560.379.347	1.469.560.379.347	
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.304.466.740.000	68.300.000.000		3.996.839.781.026	2.925.749.747.345	16.295.356.268.371	
Lợi nhuận trong kỳ	-	-		-	107.678.012.532	107.678.012.532	
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019	9.304.466.740.000	68.300.000.000		3.996.839.781.026	3.033.427.759.877	16.403.034.280.903	

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

	31/03/2019	31/12/2018
Đô la Mỹ	1.136.242,98	62.070.830,21

(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 437.494.247.372 đồng và 350.315.032.136 đồng tương ứng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018 (Thuyết minh 39).

27 DOANH THU

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2019	31/03/2018
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5.625.545.927	5.489.301.269
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	222.483.965.329	227.065.456.710
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	-	22.066.032.049
Doanh thu cho thuê tài sản	17.590.786.381	15.530.470.833
	245.700.297.637	270.151.260.861
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán trả lại	(2.944.793.614)	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	2.680.752.313	5.489.301.269
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	222.483.965.329	227.065.456.710
Doanh thu thuần chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	-	22.066.032.049
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	17.590.786.381	15.530.470.833
	242.755.504.023	270.151.260.861

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2019	31/03/2018
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.739.661.172	3.131.295.825
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	225.783.082.350	217.352.477.776
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	-	21.970.996.256
Giá vốn cho thuê tài sản	5.564.407.152	2.460.149.089
	233.087.150.674	244.914.918.946

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2019	31/03/2018
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	646.696.657.000	522.778.911.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	39.909.018.963	20.929.159.648
Lãi do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	2.115.544.377	100.926.791
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	490.357.952	12.731.274
Lãi từ hợp tác đầu tư	-	21.773.839.292
Khác	-	7.781.289
	689.211.578.292	565.603.349.294

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2019	31/03/2018
	VND	VND
Chi phí lãi vay	490.932.666.397	385.253.293.162
Chi phí giao dịch hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	32.977.009.196	-
Chi phí phát hành trái phiếu	30.659.747.088	8.189.958.339
Chi phí liên quan đến các khoản vay	7.543.951.688	41.135.170.521
Lỗ do chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	5.292.989.237	1.171.174.489
Lỗ do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	-	17.347.197.674
Khác	-	955.623.947
	567.406.363.606	454.052.418.132

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2019	31/03/2018
	VND	VND
Chi phí nhân viên	72.588.587	14.160.247
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	4.713.459	5.980.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	47.994.304	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.576.765.135	5.097.335.233
Chi phí bằng tiền khác	853.200.333	1.328.402.627
	5.555.261.818	6.445.878.107

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2019	31/03/2018
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.337.121.882	1.766.996.568
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.151.672	20.287.108
Chi phí khấu hao tài sản cố định	687.635.825	862.690.058
Thuế, phí và lệ phí	7.415.000	82.332.182
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.515.621.699	11.999.961.866
Chi phí bằng tiền khác	8.150.105.932	10.982.828.788
	17.705.052.010	25.715.096.570

33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2019	31/03/2018
	VND	VND
Thu nhập khác		
Các khoản tiền phạt	807.500.000	174.487.552
Lãi do thanh lý tài sản	-	264.545.455
Khác	16.703.057	87.331.410
	824.203.057	526.364.417
Chi phí khác		
Các khoản tiền phạt	1.011.258.102	6.575.020.253
Khác	348.186.630	119.631.173
	1.359.444.732	6.694.651.426
Lợi nhuận/(lỗ) khác	(535.241.675)	(6.168.287.009)

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% (2018: 20%) như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2019	31/03/2018
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	107.678.012.532	98.458.011.391
Thuế tính ở thuế suất 20%	21.535.602.506	19.691.602.278
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	2.878.218.655	320.735.843
Thu nhập không chịu thuế	(129.459.662.018)	(104.555.782.200)
Lỗ tính thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	105.045.840.856	84.543.444.079
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	-
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	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	-	-
	-	-

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

35 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2019	31/03/2018
	VND	VND
Chi phí xây dựng và giá trị đất	1.813.084.069	42.489.916.023
Chi phí nhân công	192.956.345.150	193.105.004.895
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.210.943.199	6.176.498.098
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.588.644.239	23.071.977.109
Các chi phí khác bằng tiền	7.253.393.755	13.005.783.512
	233.822.410.412	277.849.179.637

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN*Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý*

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

37 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**(a) Các giao dịch không bằng tiền trọng yếu ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2019	31/03/2018
	VND	VND
Phát hành cổ phần phổ thông từ thặng dư vốn cổ phần	-	2.023.171.780.000

(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2019	31/03/2018
	VND	VND
Vay theo kế ước thông thường	358.008.552.380	2.937.173.256.047
Phát hành trái phiếu thường	173.721.727.186	200.000.000.000

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2019	31/03/2018
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	689.789.901.252	1.023.542.207.620
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	2.833.602.000.000	780.000.000.000

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

Công ty liên kết
Công ty liên kết

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

Công ty thuộc sở hữu của cổ đông

Công ty Cổ phần Diamond Properties

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2019	31/03/2018
	VND	VND
i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT)		
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỷ 21	16.787.418.274	33.132.755.440
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	12.900.952.393	28.406.340.950
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City	11.180.179.801	6.171.498.300
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	10.988.821.800	-
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	10.665.752.902	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	10.157.964.705	26.592.974.746
Công ty TNHH Nova An Phú	6.414.565.199	17.685.672.025
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	5.854.046.677	9.489.246.622
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Thương mại Nhà Rông	5.219.729.108	11.783.328.108
Công ty Cổ phần Nova Richstar	5.215.853.544	14.575.844.171
Công ty TNHH Nova Nam Á	3.668.940.283	4.199.117.850
Công ty TNHH Nova Sagel	3.557.344.781	3.803.353.022
Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	3.467.308.680	10.081.109.808
Công ty TNHH Nova Sasco	2.769.170.686	9.378.667.000
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu	2.575.692.900	3.098.871.600
Công ty TNHH Merufa-Nova	1.689.452.424	2.210.621.519
Công ty TNHH Nova Rivergate	1.646.025.363	7.827.031.466
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	1.292.735.400	1.292.735.400
Công ty TNHH Nova Property Management	404.583.715	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	210.000.001	210.000.001
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	74.242.615	251.320.116
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	63.380.411	2.145.974.256
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	58.923.655	3.243.459.067
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	20.999.999	20.999.999
Công ty TNHH Địa Ốc No Va	20.999.999	20.999.999
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	20.999.999	20.999.999
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	20.999.999	20.999.999
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	20.999.999	20.999.999
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	20.999.999	20.999.999
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	20.999.999	20.999.999
Công ty Cổ phần Nova Nippon	20.999.999	20.999.999
Công ty Cổ phần Nova Hospitality	20.999.999	20.999.999
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	20.999.999	20.999.999
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	20.999.999	-
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long	20.999.999	20.999.999
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	20.999.999	20.999.999
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên	20.999.999	-
Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn	20.999.999	20.999.999

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

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2019 VND	31/03/2018 VND
i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT) (tiếp theo)		
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát	20.999.999	-
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	18.300.003	5.388.530.066
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	6.413.886	4.559.780.861
Công ty TNHH Đầu Tư Và Bất Động Sản Tường Minh	2.785.714	-
Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Vương Gia	2.785.714	-
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Bất động sản 350	2.785.714	-
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	-	271.032.300
Công ty TNHH Mega Tie	-	330.000.000
	117.232.156.332	206.402.264.681
ii) Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	13.445.771.034	10.172.292.353
	13.445.771.034	10.172.292.353
iii) Chuyển nhượng Bất động sản từ Công ty con		
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	-	15.670.766.372
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	-	3.460.319.288
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	2.129.280.350
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	710.630.246
	-	21.970.996.256
iv) Thu hồi vốn cho vay		
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	-	50.511.600.222
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	-	36.000.000.000
	-	86.511.600.222
v) Hoàn tiền hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ phần Nova Richstar	-	244.000.000.000
	-	244.000.000.000
vi) Trả tiền vay		
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỳ 21	173.328.945.205	-
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	55.000.000.000	140.000.000.000
Công ty TNHH Nova Sasco	-	78.000.000.000
Công ty TNHH Nova Sagel	-	12.000.000.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	12.000.000.000	-
	240.328.945.205	230.000.000.000

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

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2019 VND	31/03/2018 VND
vii) Lãi cho vay		
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	-	13.305.452.397
Công ty TNHH Nova Sasco	-	6.164.208.333
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	-	3.111.584.178
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	210.560.000	1.183.194.998
Công ty TNHH Nova Nam Á	-	2.535.803.561
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	-	1.350.904.686
	210.560.000	27.651.148.153
viii) Lãi đi vay		
Công ty TNHH Nova Rivergate	5.304.981.449	9.025.016.448
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỷ 21	8.334.963.003	13.409.452.055
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	2.419.083.332	3.338.555.366
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	1.152.739.727	1.898.630.138
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	562.808.219	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	2.718.178.395
Công ty TNHH Nova Sasco	-	512.876.712
Công ty TNHH Nova Sagel	-	41.666.667
	17.774.575.730	30.944.375.781
ix) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	6.030.760.318	8.339.765.732
(b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan		
	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
i) Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty Cổ phần Diamond Properties	40.024.130.644	40.024.130.644
Công ty TNHH Nova Property Management	6.254.774	-
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	48.125.000	-
	40.078.510.418	40.024.130.644
ii) Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	7.520.000.000	7.520.000.000
	7.520.000.000	7.520.000.000

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

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
iii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))		
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	452.709.745.000	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	129.993.500.000	-
Công ty Cổ phần Nova Richstar	63.993.412.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	50.725.000.000	50.725.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	37.949.008.615	38.324.741.374
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	26.950.665.439	26.740.105.439
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	14.880.000	14.880.000
	762.336.211.054	115.804.726.813
iv) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	5.682.317.455	5.682.317.455
	5.682.317.455	5.682.317.455
v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16)		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	411.343.676	489.425.295
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	-	58.197.999
	411.343.676	547.623.294
vi) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 19)		
Công ty TNHH Nova Rivergate	85.243.751.425	79.938.769.976
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỷ 21	54.210.933.332	64.202.860.046
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	32.661.270.556	30.242.187.224
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	11.180.821.921	10.028.082.194
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	5.595.273.972	5.032.465.753
	188.892.051.206	189.444.365.193
vii) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 22(a))		
Công ty TNHH Nova Rivergate	381.816.832.600	393.816.832.600
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỷ 21	182.300.000.000	355.628.945.205
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	132.600.000.000	187.600.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	85.000.000.000	85.000.000.000
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	41.500.000.000	41.500.000.000
	823.216.832.600	1.063.545.777.805
viii) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		
Công ty TNHH Nova Property Management	1.369.094.617	1.369.094.617
	1.369.094.617	1.369.094.617
ix) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		
Công ty TNHH Nova Property Management	64.034.588.485	64.377.614.795
	64.034.588.485	64.377.614.795

39 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
Trong vòng 1 năm	27.297.892.436	30.849.306.236
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	84.522.516.144	51.114.516.144
Sau năm thứ 5	325.673.838.792	268.351.209.756
	437.494.247.372	350.315.032.136

40 CAM KẾT VỐN

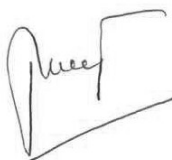
Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định, dự án đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	31/03/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí công trình xây dựng dự án	220.831.248.052	120.334.805.289

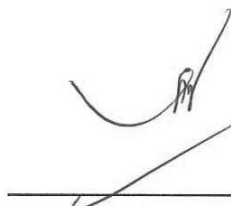
41 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 cho đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 26 tháng 04 năm 2019.



Đỗ Phương Thùy
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 26 tháng 04 năm 2019