

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

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	9 - 35



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hiếu Liêm	Thành viên
Ông Võ Đình Cường	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Bùi Thành Nhơn	Tổng Giám đốc
Ông Bùi Cao Nhật Quân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Thành Huy	Phó Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Thu Châu	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Bùi Thành Nhơn
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Số: 651 /VNIA-HC-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2015, từ trang 4 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (gọi chung là “báo cáo tài chính riêng”).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán. Công ty này đã phát hành báo cáo kiểm toán độc lập ngày 17 tháng 3 năm 2014 với ý kiến chấp nhận toàn phần.



Lê Chí Nguyễn

Phó Tổng Giám đốc

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0049-2013-001-1

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Nguyễn Tuấn Ngọc

Kiểm toán viên

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 2110-2013-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	31/12/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		3.022.911.923.897	1.588.431.134.615
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	421.020.198.624	44.330.513.755
1. Tiền	111		78.659.337.769	13.078.405.366
2. Các khoản tương đương tiền	112		342.360.860.855	31.252.108.389
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	314.858.452.211	264.129.500.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		314.858.452.211	264.129.500.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		369.074.791.116	51.945.128.955
1. Phải thu khách hàng	131		54.016.451.525	10.055.449.185
2. Trả trước cho người bán	132		129.176.446.423	37.748.458.443
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	135	7	185.881.893.168	4.141.221.327
IV. Hàng tồn kho	140		1.718.301.713.123	1.225.372.283.188
1. Hàng tồn kho	141	8	1.718.301.713.123	1.225.372.283.188
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		199.656.768.823	2.653.708.717
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.997.871.011	128.389.473
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	9	4.172.952.123	2.404.467.761
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	191.485.945.689	120.851.483
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260)	200		2.945.276.573.754	1.809.058.217.186
I. Tài sản cố định	220		70.946.813.686	46.735.023.669
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	14.467.897.675	6.404.819.710
- Nguyên giá	222		29.267.748.412	18.998.654.129
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.799.850.737)	(12.593.834.419)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	34.999.299.887	34.736.031.188
- Nguyên giá	228		35.227.073.431	34.875.156.431
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(227.773.544)	(139.125.243)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	13	21.479.616.124	5.594.172.771
II. Bất động sản đầu tư	240	14	47.738.588.761	290.792.479.587
- Nguyên giá	241		51.562.494.196	305.016.583.470
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.823.905.435)	(14.224.103.883)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		2.636.570.358.895	1.463.573.872.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	15	2.619.486.298.895	1.399.373.872.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết	252	16	15.992.060.000	64.200.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		1.092.000.000	-
IV. Tài sản dài hạn khác	260		190.020.812.412	7.956.841.930
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	17	32.343.419.680	3.310.887.225
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	2.716.864.882	3.341.410.705
3. Tài sản dài hạn khác	268	19	154.960.527.850	1.304.544.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.968.188.497.651	3.397.489.351.801

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 35 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN


Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	31/12/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		3.393.560.806.518	2.331.144.946.820
I. Nợ ngắn hạn	310		2.307.039.227.769	1.744.632.193.759
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	20	498.647.029.088	105.432.336.000
2. Phải trả người bán	312		45.395.722.105	13.397.811.735
3. Người mua trả tiền trước	313	21	505.364.590.974	273.389.315.698
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	22	21.797.005.178	3.453.581.040
5. Phải trả người lao động	315		23.695.273.533	740.904.556
6. Chi phí phải trả	316	23	110.294.449.396	28.480.333.089
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	24	1.095.020.592.200	1.312.913.346.346
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.824.565.295	6.824.565.295
II. Nợ dài hạn	330		1.086.521.578.749	586.512.753.061
1. Phải trả dài hạn khác	333	25	1.075.536.288.386	562.810.090.332
2. Vay và nợ dài hạn	334	26	10.416.654.000	23.489.990.000
3. Doanh thu chưa thực hiện	338		568.636.363	212.672.729
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	400		2.574.627.691.133	1.066.344.404.981
I. Vốn chủ sở hữu	410	27	2.574.627.691.133	1.066.344.404.981
1. Vốn điều lệ	411		2.300.000.000.000	1.200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		35.718.605.400	35.259.460.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		-	(308.175.041.200)
4. Lợi nhuận chưa phân phối	420		238.909.085.733	139.259.986.181
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.968.188.497.651	3.397.489.351.801
CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			31/12/2014	31/12/2013
1. Ngoại tệ (USD)			10.648	26.447


Hoàng Trọng Minh Trí
Người lập biểu


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng




Bùi Thành Nhơn
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 02-DN
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2014	2013
1. Doanh thu	01		589.680.615.319	64.405.491.813
2. Doanh thu thuần (10=01)	10	28	589.680.615.319	64.405.491.813
3. Giá vốn	11	29	358.967.424.681	25.561.269.680
4. Lợi nhuận gộp (20=10-11)	20		230.713.190.638	38.844.222.133
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	35.904.071.825	9.850.301.231
6. Chi phí tài chính	22	31	37.443.793.634	11.508.822.910
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.632.849.190	4.090.814.674
7. Chi phí bán hàng	24		63.293.298.106	16.425.273.182
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		46.015.600.694	13.974.634.259
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		119.864.570.029	6.785.793.013
10. Thu nhập khác	31		11.659.156.769	4.852.124.070
11. Chi phí khác	32		3.155.262.791	1.123.686.882
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		8.503.893.978	3.728.437.188
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		128.368.464.007	10.514.230.201
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	28.094.818.632	2.765.526.059
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		624.545.823	726.434.758
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		<u>99.649.099.552</u>	<u>7.022.269.384</u>



Hoàng Trọng Minh Trí
 Người lập biểu



Trần Thị Thanh Vân
 Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn
 Tổng Giám đốc
 Ngày 25 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 03-DN
 Đơn vị: VND


CHỈ TIÊU	Mã số	2014	2013
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>	<i>128.368.464.007</i>	<i>10.514.230.201</i>
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	3.960.550.647	3.945.950.768
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	(1.535.121)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(34.709.526.661)	(10.191.770.991)
Chi phí lãi vay	06	4.632.849.190	4.090.814.674
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>	<i>102.252.337.183</i>	<i>8.357.689.531</i>
Thay đổi các khoản phải thu	09	272.555.781.673	6.840.456.784
Thay đổi hàng tồn kho	10	(240.192.504.932)	(152.522.986.770)
Thay đổi các khoản phải trả	11	164.956.933.410	460.680.282.896
Thay đổi chi phí trả trước	12	(25.062.916.056)	(294.613.541)
Tiền lãi vay đã trả	13	(13.561.863.188)	(27.793.908.785)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(12.850.793.201)	(4.270.510.381)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	904.570.553.203	114.244.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(930.272.801.796)	(1.675.317.202)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>	<i>222.394.726.296</i>	<i>289.435.336.532</i>
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	21	(34.474.134.349)	(4.236.470.906)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	-	443.636.363
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(241.190.584.429)	(375.522.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	190.461.632.218	111.393.000.000
5. Tiền chi đầu tư dài hạn	25	(1.286.620.358.895)	(7.080.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	12.930.000.000	51.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	29.825.740.028	9.127.779.218
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>(1.329.067.705.427)</i>	<i>(214.874.555.325)</i>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014


MẪU SỐ B 03-DN
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2014	2013
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của các cổ đông	31	1.100.000.000.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các cổ đông, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	(988.170.000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	905.375.000.000	81.335.482.504
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(522.012.336.000)	(226.886.624.130)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>1.483.362.664.000</i>	<i>(146.539.311.626)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	376.689.684.869	(71.978.530.419)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	44.330.513.755	116.307.509.053
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	1.535.121
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	421.020.198.624	44.330.513.755

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ được trình bày tại Thuyết minh số 34


 Hoàng Trọng Minh Trí
 Người lập biểu


 Trần Thị Thanh Vân
 Kế toán trưởng


 Bùi Thành Nhơn
 Tổng Giám đốc
 Ngày 25 tháng 3 năm 2015



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 054350 ngày 18 tháng 9 năm 1992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, và các giấy chứng nhận điều chỉnh. 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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 347 (31 tháng 12 năm 2013: 124).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà ở (xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê); Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng; Kinh doanh nhà; Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng dân dụng; Xây dựng công nghiệp; Xây dựng nhà các loại; Hoạt động tư vấn quản lý; Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Lập dự án đầu tư; Quản lý dự án; Tư vấn đấu thầu.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập chỉ nhằm phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày; vì thế, Công ty không thực hiện hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết trong báo cáo tài chính riêng này. Chính sách kế toán đối với khoản đầu tư của Công ty được trình bày chi tiết trong Thuyết minh số 4 dưới đây.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ BAN HÀNH NHƯNG CHƯA ÁP DỤNG

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đến các báo cáo tài chính riêng trong tương lai của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư, phải thu khách hàng và phải thu khác, và các khoản ký quỹ.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền mặt xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho thể hiện các tài sản được xây dựng, mua sắm với mục đích để bán trong phạm vi kinh doanh theo giấy phép và được phân loại là tài sản ngắn hạn. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm tiền đất, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung 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 được xác định ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ các chi phí ước tính để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 - 07
Máy móc và thiết bị	03 - 07
Phương tiện vận tải	06 - 08
Thiết bị văn phòng	03 - 05

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuê hoạt động

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính 07 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí mua sắm tài sản, chi phí thi công xây dựng, chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao, phân bổ của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây dựng bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 06 đến 50 năm. Quyền sử dụng đất với thời gian hữu dụng không xác định không được khấu hao.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là một công ty mà Công ty giữ cổ phần chi phối (trên 50%) cũng như quyền kiểm soát tương ứng. Đầu tư vào công ty con được hạch toán theo giá vốn, bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến khoản đầu tư. Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá đầu tư (nếu có).

10-002-C
 IÁNH
 TY
 HỮU HẠN
 (TE
 AM
) CHỈ M

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc. Tại các năm tiếp theo, các khoản đầu tư được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư vào công ty liên kết.

Đầu tư dài hạn khác

Đầu tư dài hạn khác là các khoản đầu tư vào đơn vị khác mà Công ty chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu (dưới 20% quyền biểu quyết) và không có ảnh hưởng đáng kể, có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán vốn trên 1 năm. Các khoản đầu tư dài hạn khác được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư và được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc và các chi phí liên quan đến các khoản đầu tư. Tại các năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư dài hạn khác được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn là khoản dự phòng lỗ đầu tư tài chính do hoạt động kinh doanh thua lỗ của các công ty con, công ty liên kết mà Công ty đầu tư dài hạn khác. Khoản dự phòng này được trích lập theo các quy định hiện hành có liên quan.

Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm chi phí dịch vụ, giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng từ 02 năm đến 33 năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán căn hộ đã được thiết kế mà không yêu cầu thay đổi đáng kể cho mỗi khách hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu. Việc chuyển giao phần lớn các rủi ro và lợi ích được xác định tại thời điểm bán hoặc hoàn thành các tài sản, tùy theo điều kiện nào đến sau.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Doanh thu từ tiền lãi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

Ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” và Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài chính quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho cổ đông.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay không thuộc trường hợp trên được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập phải trả và thuế thu nhập hoãn lại của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



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

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	207.324.997	417.876.383
Tiền gửi ngân hàng	78.452.012.772	12.660.528.983
Các khoản tương đương tiền	342.360.860.855	31.252.108.389
	<u>421.020.198.624</u>	<u>44.330.513.755</u>

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn từ một đến ba tháng tại các ngân hàng thương mại.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	3.772.595.847	19.129.500.000
Cho vay ngắn hạn (ii)	311.085.856.364	245.000.000.000
	<u>314.858.452.211</u>	<u>264.129.500.000</u>

(i) Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Nam Á với mức lãi suất 7,5%/năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản tiền gửi này đã được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn cho một số nhà thầu của Công ty được xem là bảo lãnh thanh toán cho các hợp đồng của Công ty đối với các nhà thầu (31 tháng 12 năm 2013: 0 đồng).

(ii) Chi tiết cho vay ngắn hạn như sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va (a)	185.000.000.000	230.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú (b)	70.967.636.364	-
Công ty Cổ phần Biệt thự Thành phố (b)	24.600.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Huy (b)	20.149.000.000	-
Các công ty khác (b)	10.369.220.000	15.000.000.000
	<u>311.085.856.364</u>	<u>245.000.000.000</u>

(a) Đây là khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va (công ty con) vay ngắn hạn, không được đảm bảo và hưởng lãi suất 12,5%/năm, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động. Thời gian đáo hạn của khoản vay này là ngày 31 tháng 12 năm 2015.

(b) Đây là các khoản cho vay không được đảm bảo và hưởng lãi suất 5,5% - 6%/năm. Thời gian đáo hạn của các khoản vay này là từ 6 đến 12 tháng tính từ thời điểm chuyển tiền.

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

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải thu từ hoạt động đầu tư (*)	126.716.285.000	1.000.000.000
Ứng trước để mua cổ phần	35.000.000.000	-
Phải thu lãi cho vay	6.295.645.223	717.986.590
Các khoản cho mượn	5.093.000.000	1.913.000.000
Thuế giá trị gia tăng chờ kê khai	328.349.429	318.181.818
Phải thu khác	12.448.613.516	192.052.919
	<u>185.881.893.168</u>	<u>4.141.221.327</u>

(*) Chi tiết của các khoản phải thu từ hoạt động đầu tư như sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần No Va Festival (a)	19.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (b)	84.616.285.000	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm TW Vidipha	-	1.000.000.000
Công ty TNHH MTV Phát triển nhà Bến Thành	3.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Liêm (c)	20.000.000.000	-
	<u>126.716.285.000</u>	<u>1.000.000.000</u>

(a) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ba bên giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH MTV Du lịch Thanh Niên Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư No Va để đầu tư dự án. Dự án đang trong quá trình triển khai thực hiện ở giai đoạn đầu tiên.

(b) Là giá trị cổ phần được Công ty mua theo hợp đồng mua bán cổ phần ký kết ngày 17 tháng 12 năm 2014. Khoản đầu tư này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục pháp lý.

(c) Là khoản tiền đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va và Ông Nguyễn Văn Liêm để đầu tư xây dựng dự án. Tuy nhiên, hợp đồng hợp tác trên đã được thanh lý theo biên bản thanh lý ký ngày 24 tháng 11 năm 2014, và Công ty đã thực hiện thu hồi đầy đủ số tiền đặt cọc trên vào ngày 03 tháng 02 năm 2015.

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (a)	1.462.291.520.015	973.346.378.953
Thành phẩm	13.163.709.991	-
Hàng hóa (b)	242.846.483.117	252.025.904.235
	<u>1.718.301.713.123</u>	<u>1.225.372.283.188</u>

(a) Chi tiết của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm:

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án Tropic Garden 1 (i)	440.040.731.854	252.615.821.177
Dự án Tropic Garden 2 (ii)	528.182.932.361	484.989.193.215
Các dự án khác (iii)	494.067.855.800	235.741.364.561
	<u>1.462.291.520.015</u>	<u>973.346.378.953</u>

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

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

- (i) Dự án Tropic Garden 1 tọa lạc tại Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án Tropic Garden 1 đang trong quá trình triển khai thực hiện giai đoạn thi công kết cấu móng.
- (ii) Dự án Tropic Garden 2 tọa lạc tại Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày lập báo cáo, dự án Tropic Garden 2 đã hoàn thành tòa tháp C1 và cũng đang ở giai đoạn hoàn thiện tòa tháp C2.
- (iii) Các dự án này chủ yếu bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng và phí thiết kế.
- (b) Hàng hóa là thừa đất và nhà để bán.

Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 38, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã thế chấp hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 158.438 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 119.848 triệu đồng) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng của Công ty và các bên có liên quan.

Trong năm, chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị hàng tồn kho tương đương 11.220 triệu đồng (2013: 17.483 triệu đồng).

9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản	3.852.261.898	2.404.467.761
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	320.690.225	-
	<u><u>4.172.952.123</u></u>	<u><u>2.404.467.761</u></u>

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tạm ứng	8.527.657.874	110.851.483
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	182.958.287.815	10.000.000
	<u><u>191.485.945.689</u></u>	<u><u>120.851.483</u></u>

Ký quỹ, ký cược ngắn hạn chủ yếu là các khoản đặt cọc để thực hiện các hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2014	6.855.678.395	774.497.897	10.428.030.864	940.446.973	-	18.998.654.129
Tăng trong năm	-	1.687.822.967	7.069.453.637	1.541.399.455	99.000.000	10.397.676.059
Thanh lý, nhượng bán	-	(128.581.776)	-	-	-	(128.581.776)
Tại ngày 31/12/2014	<u>6.855.678.395</u>	<u>2.333.739.088</u>	<u>17.497.484.501</u>	<u>2.481.846.428</u>	<u>99.000.000</u>	<u>29.267.748.412</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2014	6.295.710.169	610.621.084	5.004.869.561	682.633.605	-	12.593.834.419
Khấu hao trong năm	271.589.806	283.221.585	1.415.659.339	364.127.364	-	2.334.598.094
Thanh lý, nhượng bán	-	(128.581.776)	-	-	-	(128.581.776)
Tại ngày 31/12/2014	<u>6.567.299.975</u>	<u>765.260.893</u>	<u>6.420.528.900</u>	<u>1.046.760.969</u>	<u>-</u>	<u>14.799.850.737</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 31/12/2013	<u>559.968.226</u>	<u>163.876.813</u>	<u>5.423.161.303</u>	<u>257.813.368</u>	<u>-</u>	<u>6.404.819.710</u>
Tại ngày 31/12/2014	<u>288.378.420</u>	<u>1.568.478.195</u>	<u>11.076.955.601</u>	<u>1.435.085.459</u>	<u>99.000.000</u>	<u>14.467.897.675</u>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 7.212 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 6.950 triệu đồng).

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dung đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2014	34.445.797.431	429.359.000	34.875.156.431
Tăng trong năm	-	351.917.000	351.917.000
Tại ngày 31/12/2014	<u>34.445.797.431</u>	<u>781.276.000</u>	<u>35.227.073.431</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2014	-	139.125.243	139.125.243
Trích khấu hao trong năm	-	88.648.301	88.648.301
Tại ngày 31/12/2014	-	<u>227.773.544</u>	<u>227.773.544</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2013	<u>34.445.797.431</u>	<u>290.233.757</u>	<u>34.736.031.188</u>
Tại ngày 31/12/2014	<u>34.445.797.431</u>	<u>553.502.456</u>	<u>34.999.299.887</u>

Như trình bày tại Thuyết minh số 38, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã thế chấp tài sản cố định vô hình với giá trị còn lại là 8.715 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 23.047 triệu đồng) để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

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

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Mua sắm tài sản cố định	6.313.241.455	2.067.536.000
Chi phí sửa chữa lớn nhà ở Vũng Tàu	-	3.163.982.774
Chi phí sửa chữa các văn phòng	15.166.374.669	362.653.997
	<u>21.479.616.124</u>	<u>5.594.172.771</u>

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2014	21.897.498.906	283.119.084.564	305.016.583.470
Kết chuyển từ thành phẩm	1.312.119.392	806.161.352	2.118.280.744
Kết chuyển vào chi phí dự án	(14.003.918.194)	(241.568.451.824)	(255.572.370.018)
Tại ngày 31/12/2014	<u>9.205.700.104</u>	<u>42.356.794.092</u>	<u>51.562.494.196</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2014	14.224.103.883	-	14.224.103.883
Trích khấu hao trong năm	1.537.304.252	-	1.537.304.252
Kết chuyển vào chi phí dự án	(11.937.502.700)	-	(11.937.502.700)
Tại ngày 31/12/2014	<u>3.823.905.435</u>	<u>-</u>	<u>3.823.905.435</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2013	<u>7.673.395.023</u>	<u>283.119.084.564</u>	<u>290.792.479.587</u>
Tại ngày 31/12/2014	<u>5.381.794.669</u>	<u>42.356.794.092</u>	<u>47.738.588.761</u>

Như trình bày tại Thuyết minh số 38, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã thế chấp các bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 7.693 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 51.257 triệu đồng) để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

Trong năm, tiền thuê Công ty thu được từ việc cho thuê bất động sản đầu tư (toàn bộ bất động sản đầu tư được cho thuê theo hình thức thuê hoạt động) là 11.501 triệu đồng (2013: 4.776 triệu đồng). Chi phí trực tiếp cho hoạt động kinh doanh phát sinh từ bất động sản đầu tư trong năm là 2.515 triệu đồng (2013: 341 triệu đồng).

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 cần được trình bày. Công ty không thu thập được thông tin về các bất động sản tương tự làm cơ sở so sánh nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính.

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

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	1.188.300.000.000	1.188.300.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà No Va	-	1.683.872.000
Công ty Cổ phần No Va Thảo Điền	3.060.000.000	3.060.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	4.680.000.000	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc No Va	81.600.000.000	81.600.000.000
Công ty TNHH Địa ốc Nhật Hoa	-	5.940.000.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc No Va Cần Ấu	-	100.000.000.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc No Va Phước Long	-	1.030.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cần Ấu	5.940.000.000	5.940.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phù Sa	5.940.000.000	5.940.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	5.880.000.000	5.880.000.000
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	99.990.000.000	-
Công ty Cổ phần The Prince Residence	293.947.200.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Lexington	586.712.700.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	192.059.698.895	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	151.376.700.000	-
	2.619.486.298.895	1.399.373.872.000

Thông tin chi tiết về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ quyền biểu quyết		Hoạt động chính
			Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ năm giữ	
			%	%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Hồ Chí Minh	1.188.300.000.000	69,90%	69,90%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần No Va Thảo Điền	Hồ Chí Minh	3.060.000.000	51,00%	51,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Nova Festival	Hồ Chí Minh	4.680.000.000	78,00%	78,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH MTV Địa ốc No Va	Hồ Chí Minh	81.600.000.000	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cần Ấu	Cần Thơ	5.940.000.000	99,00%	99,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phù Sa	Cần Thơ	5.940.000.000	99,00%	99,00%	Kinh doanh sân golf
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	Hồ Chí Minh	5.880.000.000	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Hồ Chí Minh	99.990.000.000	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần The Prince Residence	Hồ Chí Minh	179.640.000.000	99,80%	99,80%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Lexington	Hồ Chí Minh	349.650.000.000	99,90%	99,90%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	Hồ Chí Minh	99.900.000.000	99,90%	99,90%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	Hồ Chí Minh	49.000.000.000	98,00%	98,00%	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

MẪU SỐ B 09-DN

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	63.000.000.000
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	1.200.000.000	1.200.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	14.792.060.000	-
	<u><u>15.992.060.000</u></u>	<u><u>64.200.000.000</u></u>

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
- Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Hồ Chí Minh	14.792.060.000	33,31%	33,31%	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông
- Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	Cần Thơ	1.200.000.000	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	6.303.917.311	778.295.825
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	6.818.090.507	617.692.048
Chi phí trả trước khác	1.988.194.376	1.914.899.352
Chi phí bán hàng của các dự án đang trong giai đoạn xây dựng	17.233.217.486	-
	<u><u>32.343.419.680</u></u>	<u><u>3.310.887.225</u></u>

18. TÀI SẢN THUẾ HOẢN LẠI

Dưới đây là thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại do Công ty ghi nhận và sự thay đổi của các khoản mục này trong năm và các kỳ kế toán trước.

	Khấu hao nhanh VND	Chi phí lãi vay VND	Chi phí phải trả VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện VND	Chi phí môi giới, khuyến mãi VND	Tổng VND
Tại ngày 01/01/2013	(1.164.372.530)	4.420.536.110	-	(128.073)	811.809.956	4.067.845.463
Chuyển sang lợi nhuận trong năm	(162.608.674)	(1.128.250.866)	42.815.067	465.800	521.143.915	(726.434.758)
Tại ngày 01/01/2014	<u>(1.326.981.204)</u>	<u>3.292.285.244</u>	<u>42.815.067</u>	<u>337.727</u>	<u>1.332.953.871</u>	<u>3.341.410.705</u>
Chuyển sang lợi nhuận trong năm	(346.635.646)	(369.856.536)	1.103.460.946	(337.727)	(1.011.176.860)	(624.545.823)
Tại ngày 31/12/2014	<u>(1.673.616.850)</u>	<u>2.922.428.708</u>	<u>1.146.276.013</u>	<u>-</u>	<u>321.777.011</u>	<u>2.716.864.882</u>

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

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***19. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

Tài sản dài hạn khác thể hiện khoản ký quỹ được trả cho các công ty đối tác để đảm bảo việc tham gia hợp tác đầu tư vào các dự án của Công ty và các khoản tiền đặt cọc dài hạn từ thuê văn phòng, các dịch vụ khác.

20. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Vay ngắn hạn (*)	490.313.693.088	95.739.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 26)	<u>8.333.336.000</u>	<u>9.693.336.000</u>
	<u>498.647.029.088</u>	<u>105.432.336.000</u>

(*) Chi tiết vay ngắn hạn như sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Vay ngân hàng (i)	159.000.000.000	6.200.000.000
Vay các cá nhân (ii)	70.345.000.000	89.539.000.000
- Ông Bùi Cao Nhật Quân	20.415.000.000	26.249.000.000
- Ông Bùi Phan Phú Lộc	14.680.000.000	18.340.000.000
- Ông Bùi Thành Nhơn	23.250.000.000	29.950.000.000
- Bà Cao Thị Ngọc Sương	12.000.000.000	15.000.000.000
Vay các công ty (iii)	260.968.693.088	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	109.917.693.088	-
- Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	149.190.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Côn Ấu	1.711.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	150.000.000	-
Cộng	<u>490.313.693.088</u>	<u>95.739.000.000</u>

(i) Vay ngân hàng thể hiện khoản vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động. Khoản vay được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty Cổ phần Địa Ốc Nova Galaxy và Công ty Cổ phần The Prince Residence tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay là 12 tháng với mức lãi suất từ 7% - 7,5%/năm.

(ii) Các khoản vay từ các cá nhân là bên liên quan nhằm mục đích đầu tư vào dự án Tropic Garden 1, không có tài sản bảo đảm, với mức lãi suất vay từ 11,38% - 11,77%/năm.

(iii) Các khoản vay từ các công ty nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, không có tài sản bảo đảm, với mức lãi suất vay từ 6% - 12%/năm.

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Là khoản đặt cọc của khách hàng để mua căn hộ thuộc dự án Tropic Garden 1 và 2, dự án Lucky Dragon và đất nền của dự án Thủ Thiêm Villa. Tất cả các khoản đã thu từ khách hàng này sẽ được ghi nhận vào doanh thu khi Công ty hoàn thành, bàn giao căn hộ của dự án.

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

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.327.722.469	1.635.902.901
Thuế giá trị gia tăng	-	706.604.805
Thuế thu nhập cá nhân	3.463.767.654	1.110.573.334
Các loại thuế khác	5.515.055	500.000
	<u>21.797.005.178</u>	<u>3.453.581.040</u>

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay trích trước	4.218.587.694	1.927.263.263
Chi phí trích trước khác	106.075.861.702	26.553.069.826
	<u>110.294.449.396</u>	<u>28.480.333.089</u>

24. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Nhận ký quỹ, đặt cọc (a)	846.305.983.446	85.579.460.360
Hợp tác đầu tư (b)	236.769.786.200	280.017.265.480
Phí bảo trì căn hộ	8.832.522.735	257.921.225
Phải trả liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	-	838.243.568.241
Các khoản mượn tổ chức, cá nhân	-	11.175.157.970
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.112.299.819	97.639.973.070
	<u>1.095.020.592.200</u>	<u>1.312.913.346.346</u>

(a) Là các khoản tiền đặt cọc mua căn hộ, lô thương mại của dự án từ khách hàng.

(b) Chi tiết các khoản hợp tác đầu tư như sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty TNHH MTV Địa ốc An Phú An (*)	233.769.786.200	280.017.265.480
Công ty TNHH MTV TM-DV Phan Thành	3.000.000.000	-
	<u>236.769.786.200</u>	<u>280.017.265.480</u>

(*) Công ty và Công ty TNHH MTV Địa ốc An Phú An ("An Phú An") đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 20 tháng 9 năm 2014 để đầu tư vào dự án. Theo hợp đồng, An Phú An có trách nhiệm góp vốn phần còn lại tương ứng 35%. Công ty trả lãi cho An Phú An với mức lãi suất cố định là 12%/năm. Sau khi hoàn thành dự án, Công ty sẽ hoàn trả số tiền hợp tác cho An Phú An. Tại ngày lập báo cáo này, dự án đang trong quá trình thực hiện giai đoạn xây dựng.

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

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP DÀI HẠN KHÁC**

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Khoản đặt cọc mua cổ phần Công ty (a)	651.080.000.000	-
Hợp tác đầu tư (b)	421.726.166.484	547.300.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	<u>2.730.121.902</u>	<u>15.510.090.332</u>
	<u>1.075.536.288.386</u>	<u>562.810.090.332</u>

(a) Đây là khoản Công ty nhận đặt cọc từ Công ty TNHH Bất động sản Anh Tú (“Anh Tú”) nhằm mục đích thực hiện chuyển nhượng cổ phần của Công ty khi thực hiện phát hành mới cho Anh Tú.

(b) Chi tiết các khoản hợp tác đầu tư như sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần The Prince Residence (i)	141.766.431.759	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va (ii)	100.000.000.000	418.240.000.000
Công ty TNHH MTV American Investment Development (iii)	93.205.130.000	-
Công ty TNHH Sản xuất Cửa và Cửa sổ Weather Safe Windows (iv)	44.600.870.917	68.760.000.000
Công ty TNHH MTV American General Construction (v)	13.353.733.808	60.300.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy (vi)	<u>28.800.000.000</u>	-
	<u>421.726.166.484</u>	<u>547.300.000.000</u>

(i) Công ty và Công ty Cổ phần The Prince Residence (“The Prince Residence”) đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 01 tháng 7 năm 2014 để đầu tư vào dự án. The Prince Residence có quyền không nhận chuyển nhượng cổ phần nhưng phải thông báo trước theo thời hạn quy định và sẽ được Công ty hoàn lại tiền đặt cọc.

(ii) Đây là khoản đặt cọc của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va theo hợp đồng nguyên tắc ngày 09 tháng 9 năm 2014 được ký kết giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va (“Đầu tư Địa ốc No Va”) để thực hiện chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt. Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va có quyền không nhận cổ phần được chuyển nhượng nhưng phải thông báo trước theo thời hạn quy định và sẽ được Công ty hoàn lại tiền đặt cọc.

(iii) Công ty và Công ty TNHH MTV American Investment Development (“American Investment Development”) đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 25 tháng 3 năm 2014 để đầu tư vào dự án. Lợi nhuận bằng sản phẩm hoặc lợi nhuận trước thuế được phân chia cho các bên tương ứng với tỷ lệ vốn góp trên tổng vốn đầu tư dự án.

(iv) Công ty và Công ty TNHH Sản xuất Cửa và Cửa sổ Weather Safe Windows (“Weather Safe Windows”) đã ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 5 tháng 8 năm 2013 để đầu tư vào dự án. Sau khi hoàn thành dự án, Weather Safe Windows sẽ được nhận lợi nhuận/lỗ từ dự án này tương ứng với tỷ lệ đã góp vốn vào dự án. Tại ngày lập báo cáo này, dự án đang trong quá trình triển khai thực hiện ở giai đoạn đầu tiên.

(v) Công ty và Công ty TNHH MTV American General Construction (“American General Construction”) đã ký hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 7 năm 2013 để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh để đầu tư vào dự án. Theo hợp đồng đặt cọc, American General Construction có nghĩa vụ góp đủ tiền đặt cọc và các chi phí liên quan theo thông báo từ Công ty là Chủ đầu tư của dự án. Sau khi nhận đầy đủ tiền đặt cọc, Công ty và American General Construction sẽ tiến hành ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh về việc xây dựng nhà ở tại dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, American General Construction đã gửi công văn đề nghị giảm giá trị hợp tác kinh doanh và được hoàn trả với số tiền là 46.946.266.192 đồng.

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

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

- (vi) Công ty và Công ty Cổ phần Nova Galaxy (“Nova Galaxy”) đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 08 tháng 7 năm 2014 để đầu tư vào dự án. Theo hợp đồng, Nova Galaxy sẽ góp vốn cho Công ty trên nguyên tắc góp 5% tổng giá trị đầu tư ước tính ban đầu trong nhiều đợt, và được chia lợi nhuận/lỗ từ dự án này tương ứng với tỷ lệ vốn góp vào dự án. Tại ngày lập báo cáo này, Nova Galaxy đã góp vốn đợt đầu tiên, và dự án đang trong quá trình triển khai thực hiện ở giai đoạn đầu tiên.

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Vay và nợ dài hạn thể hiện khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương, nhằm mục đích tài trợ cho việc xây dựng cho các dự án Tropic Garden 1, Tropic Garden 2, Tropic Garden 3, No Va Land 1 và No Va Land 2, với thời hạn vay là 10 năm, lãi suất vay theo từng kế ước nhận nợ từ 0,92% đến 1,58%/tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng hàng tồn kho với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 lần lượt là 26.778 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: hàng tồn kho: 14.024 triệu đồng, bất động sản đầu tư: 16.598 triệu đồng) (Thuyết minh số 8).

Các khoản nợ dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Vay dài hạn	18.749.990.000	33.183.326.000
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh số 20)	<u>(8.333.336.000)</u>	<u>(9.693.336.000)</u>
Số phải trả sau 12 tháng	<u>10.416.654.000</u>	<u>23.489.990.000</u>

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Cổ phần	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Số lượng cổ phần được phép phát hành	230.000.000	120.000.000
Số cổ phần đã phát hành và góp vốn đầy đủ	230.000.000	120.000.000
Số cổ phần đang lưu hành	230.000.000	92.957.206
Số cổ phần mua lại	-	27.042.794
Mệnh giá cổ phần (đồng)	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 30 ngày 17 tháng 10 năm 2014, vốn điều lệ của Công ty là 2.300 tỷ đồng (năm 2013: 1.200 tỷ đồng). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	31/12/2014		31/12/2013	
	<u>Số cổ phần</u>	%	<u>Số cổ phần</u>	%
Công ty Cổ phần Đầu tư No Va	59.501.866	25,87%	59.494.034	49,58%
Ông Bùi Thành Nhơn	55.416.059	24,09%	20.787.376	17,32%
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	0,00%	4.374.330	3,65%
Ông Nguyễn Hiếu Liêm	989.086	0,43%	1.515.595	1,26%
Ông Bùi Cao Nhật Quân	55.745.306	24,24%	364.956	0,30%
Bà Hoàng Thu Châu	9.617	0,00%	9.617	0,01%
Các cổ đông khác	58.338.066	25,36%	6.411.298	5,34%
Cổ phiếu quỹ	-	0,00%	27.042.794	22,54%
	<u>230.000.000</u>	<u>100%</u>	<u>120.000.000</u>	<u>100%</u>

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

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***Thay đổi về vốn chủ sở hữu trong năm như sau:**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng VND
Tại ngày 01/01/2013	1.200.000.000.000	35.259.460.000	(307.186.871.200)	132.237.716.797	1.060.310.305.597
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(988.170.000)	-	(988.170.000)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	7.022.269.384	7.022.269.384
Tại ngày 31/12/2013	1.200.000.000.000	35.259.460.000	(308.175.041.200)	139.259.986.181	1.066.344.404.981
Tăng vốn trong năm	1.100.000.000.000	-	-	-	1.100.000.000.000
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	459.145.400	308.175.041.200	-	308.634.186.600
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	99.649.099.552	99.649.099.552
Tại ngày 31/12/2014	<u>2.300.000.000.000</u>	<u>35.718.605.400</u>	<u>-</u>	<u>238.909.085.733</u>	<u>2.574.627.691.133</u>

28. DOANH THU THUẬN

	2014 VND	2013 VND
Doanh thu bán bất động sản	457.382.808.739	12.503.756.716
Doanh thu cung cấp dịch vụ bán hàng	76.525.959.830	16.918.730.938
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn, quản lý	43.874.465.260	29.722.999.831
Doanh thu cho thuê tài sản	11.897.381.490	5.260.004.328
	<u>589.680.615.319</u>	<u>64.405.491.813</u>

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2014 VND	2013 VND
Giá vốn bán bất động sản	301.910.926.549	9.558.542.480
Giá vốn cung cấp dịch vụ bán hàng	53.412.188.164	14.279.973.783
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn, quản lý	1.128.935.722	1.381.354.049
Giá vốn cho thuê tài sản	2.515.374.246	341.399.368
	<u>358.967.424.681</u>	<u>25.561.269.680</u>

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2014 VND	2013 VND
Lãi cho vay	33.585.335.618	7.267.486.944
Lãi tiền gửi	2.317.032.706	2.581.279.166
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.703.501	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.535.121
	<u>35.904.071.825</u>	<u>9.850.301.231</u>

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

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	2014	2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	4.632.849.190	4.090.814.674
Chi phí lãi hợp tác kinh doanh	29.700.872.921	7.153.764.970
Lỗ bán cổ phiếu	693.872.000	-
Chi thanh toán lãi trả trước hạn cho khách hàng	2.392.788.416	264.243.266
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	23.411.107	-
	<u>37.443.793.634</u>	<u>11.508.822.910</u>

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2014	2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí xây dựng và quyền sử dụng đất	301.150.139.082	9.558.542.480
Chi phí nhân công	91.704.472.043	25.787.981.969
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.960.550.647	3.945.950.768
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.161.370.737	12.166.196.471
Chi phí khác bằng tiền khác	19.299.790.972	4.502.505.433
	<u>468.276.323.481</u>	<u>55.961.177.121</u>

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	2014	2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	128.368.464.007	10.514.230.201
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	8.648.329.965	6.028.857.772
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	<u>(9.313.072.919)</u>	<u>(5.480.983.738)</u>
Thu nhập tính thuế	<u>127.703.721.053</u>	<u>11.062.104.235</u>
Thuế suất	22%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>28.094.818.632</u>	<u>2.765.526.059</u>

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 22% (năm 2013: 25%) trên thu nhập chịu thuế.

34. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

Tiền lãi vay đã trả không bao gồm 4.218.587.694 đồng (năm 2013: 1.927.263.263 đồng), là số chi phí lãi vay phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải trả.

Tiền thu từ lãi tiền gửi không bao gồm số tiền là 6.295.645.223 đồng (năm 2013: 717.986.590 đồng), là khoản lãi tiền gửi phát sinh trong năm nhưng chưa thu được. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải thu.

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

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***35. CÁC KHOẢN CAM KẾT CHI TIÊU VỐN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa phát sinh nên chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	<u>477.382.696.786</u>	<u>247.281.178.291</u>

36. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trong vòng một năm	11.312.012.724	4.700.160.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	33.259.954.089	18.915.840.000
	<u>44.571.966.813</u>	<u>23.616.000.000</u>

Các khoản thanh toán thuê hoạt động là tiền thuê văn phòng.

37. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 20 và 26 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Các khoản vay	509.063.683.088	128.922.326.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(421.020.198.624)	(44.330.513.755)
Nợ thuần	88.043.484.464	84.591.812.245
Vốn chủ sở hữu	<u>2.574.627.691.133</u>	<u>1.066.344.404.981</u>
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<u>0,03</u>	<u>0,08</u>

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	421.020.198.624	44.330.513.755
Các khoản đầu tư	315.950.452.211	264.129.500.000
Phải thu khách hàng và phải thu khác	235.218.099.810	13.878.488.694
Các khoản ký quỹ	337.918.815.665	1.314.544.000
	<u>1.310.107.566.310</u>	<u>323.653.046.449</u>
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	1.626.584.901.918	1.803.370.224.389
Chi phí phải trả	110.294.449.396	28.480.333.089
Các khoản vay	509.063.683.088	128.922.326.000
	<u>2.245.943.034.402</u>	<u>1.960.772.883.478</u>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá hàng hóa), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá hàng hóa. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện hầu hết các giao dịch trọng yếu bằng đơn vị tiền tệ Việt Nam đồng, theo đó Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá là không đáng kể.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức rủi ro thanh khoản ở mức thấp và tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Tại ngày 31/12/2014	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	421.020.198.624	-	421.020.198.624
Các khoản đầu tư	314.858.452.211	1.092.000.000	315.950.452.211
Phải thu khách hàng và phải thu khác	235.218.099.810	-	235.218.099.810
Các khoản ký quỹ	182.958.287.815	154.960.527.850	337.918.815.665
Tổng	1.154.055.038.460	156.052.527.850	1.310.107.566.310
	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	551.048.613.532	1.075.536.288.386	1.626.584.901.918
Chi phí phải trả	110.294.449.396	-	110.294.449.396
Các khoản vay	498.647.029.088	10.416.654.000	509.063.683.088
Tổng	1.159.990.092.016	1.085.952.942.386	2.245.943.034.402
Chênh lệch thanh khoản thuần	(5.935.053.556)	(929.900.414.536)	(935.835.468.092)

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

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan như sau:

	Giá trị giao dịch trong năm		Số dư tại ngày 31 tháng 12	
	2014 VND	2013 VND	2014 VND	2013 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va				
Cung cấp dịch vụ	42.777.508.534	27.658.101.711	443.057.723	131.315.432
Chi phí lãi vay	722.487.985	243.395.004	572.487.985	-
Thu nhập từ tiền lãi	25.086.805.555	6.069.444.444	4.946.180.555	-
Thu nhập khác	-	-	-	-
Khoản vay	169.917.693.088	29.186.055.777	109.917.693.088	-
Thanh toán các khoản vay	60.000.000.000	32.866.664.403	-	-
Góp vốn chủ sở hữu	-	-	1.188.300.000.000	1.188.300.000.000
Chi trả tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	418.240.000.000	176.875.478.967	-	418.240.000.000
Nhận tiền hợp tác kinh doanh	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Mua lại cổ phiếu quỹ	792.780.000.000	4.500.000.000	-	792.780.000.000
Nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	-	-	282.489.180.000
Tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng	-	-	33.943.163.858	33.940.188.968
Cho vay ngắn hạn	-	324.093.000.000	185.000.000.000	230.000.000.000
Thu hồi khoản cho vay ngắn hạn	45.000.000.000	94.093.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc No Va				
Phạt lãi do vi phạm hợp đồng	1.143.055.900	921.751.925	861.206.500	97.081.460
Cung cấp dịch vụ	-	3.300.000	-	-
Nhận cung cấp dịch vụ	405.000.000	-	445.500.000	-
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	-	-	26.842.800.000	26.842.800.000
Góp vốn chủ sở hữu	-	-	81.600.000.000	81.600.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Côn Ấu				
Góp vốn chủ sở hữu	-	-	5.940.000.000	5.940.000.000
Vay ngắn hạn	1.711.000.000	-	1.711.000.000	-
Chi phí lãi vay	10.551.166	-	10.551.166	-
Phải trả khác	-	-	-	5.930.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng NoVa Phù Sa				
Góp vốn chủ sở hữu	-	-	5.940.000.000	5.940.000.000
Các khoản phải thu khác	-	20.000.000	-	20.000.000

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

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

	Giá trị giao dịch trong năm		Số dư tại ngày 31 tháng 12	
	2014 VND	2013 VND	2014 VND	2013 VND
Công ty Cổ phần No Va Thảo Điền				
Cung cấp dịch vụ	12.000.000	44.400.000	-	-
Phải trả khác	-	-	2.371.000.000	2.371.000.000
Chi phí lãi vay	-	13.805.331	-	-
Góp vốn chủ sở hữu	-	-	3.060.000.000	3.060.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn				
Người mua trả tiền trước	-	5.950.000.000	5.800.000.000	5.950.000.000
Vay ngắn hạn	150.000.000	-	150.000.000	-
Chi phí lãi vay	9.000.000	-	9.000.000	-
Góp vốn chủ sở hữu	-	5.880.000.000	5.880.000.000	5.880.000.000
Công ty Cổ phần The Prince Residence				
Cung cấp dịch vụ	25.643.586.635	7.733.447.871	27.556.802	814.250.032
Phải trả tiền hợp tác đầu tư	141.766.431.759	-	141.766.431.759	-
Vay ngắn hạn	37.000.000.000	-	-	-
Chi phí lãi vay	92.500.000	-	-	-
Góp vốn chủ sở hữu	116.640.000.000	-	179.640.000.000	63.000.000.000
Mua lại cổ phiếu quỹ	45.463.568.241	5.470.000.000	-	45.463.568.241
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega				
Góp vốn chủ sở hữu	-	1.200.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư No Va				
Cung cấp dịch vụ	26.880.000	26.880.000	-	-
Phí tư vấn	360.000.000	360.000.000	-	-
Các khoản phải trả khác	-	100.000.000	-	100.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival				
Phải thu khác	19.100.000.000	-	19.100.000.000	-
Góp vốn chủ sở hữu	4.680.000.000	-	4.680.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Lucky Palace				
Phải thu khác	-	-	11.000.000	-
Cung cấp dịch vụ	5.340.245.587	-	423.943.631	-
Cho vay ngắn hạn	3.000.000.000	-	-	-
Thu nhập từ tiền cho vay	2.465.753	-	-	-
Góp vốn chủ sở hữu	99.990.000.000	-	99.990.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington				
Cung cấp dịch vụ	34.214.306.668	-	7.461.373.417	-
Cho vay ngắn hạn	9.985.000.000	-	-	-
Thanh toán lãi vay	46.455.616	-	-	-
Góp vốn chủ sở hữu	349.650.000.000	-	349.650.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy				
Cung cấp dịch vụ	17.127.971.065	-	95.909.115	-
Nhận tiền hợp tác kinh doanh	28.800.000.000	-	28.800.000.000	-
Góp vốn chủ sở hữu	99.900.000.000	-	99.900.000.000	-
Vay ngắn hạn	59.000.000.000	-	-	-
Chi phí lãi vay	351.730.000	-	-	-

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

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

	Giá trị giao dịch trong năm		Số dư tại ngày 31 tháng 12	
	2014 VND	2013 VND	2014 VND	2013 VND
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn				
Chi tiền hợp tác đầu tư	9.200.000.000	-	9.200.000.000	-
Phải thu khác	-	-	244.271.502	4.535.751
Góp vốn chủ sở hữu	<u>4.996.820.000</u>	-	<u>4.996.820.000</u>	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn				
Cung cấp dịch vụ	24.000.000	-	2.200.000	-
Thanh toán chuyển nhượng cổ phần	76.900.783.000	-	-	-
Góp vốn chủ sở hữu	<u>49.000.000.000</u>	-	<u>49.000.000.000</u>	-
Công ty Cổ phần A No Va				
Thế chấp tài sản cho các khoản vay ngân hàng	-	-	509.637.000	509.637.000
Cung cấp dịch vụ	-	858.174.273	-	30.340.420
Công ty Cổ phần Thức ăn No Va				
Thế chấp tài sản cho các khoản vay ngân hàng	11.860.762.727	-	23.047.522.727	15.693.712.727
Cung cấp dịch vụ	-	858.174.273	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại No Va				
Thế chấp tài sản cho các khoản vay ngân hàng	10.605.257.000	-	14.839.419.337	4.234.162.337
Công ty TNHH MTV Địa ốc An Phú An				
Hợp tác kinh doanh	183.769.786.200	280.017.265.480	233.769.786.200	280.017.265.480
Chi phí lãi vay	29.700.872.921	7.153.764.970	907.351.963	4.653.764.970
Cung cấp dịch vụ	72.000.000	8.006.000.000	-	8.800.000.000
Chi phí dịch vụ và mua hàng	7.803.527.272	1.900.000.000	7.052.000.000	2.090.000.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc				
Ông Bùi Thành Nhơn				
Khoản vay	-	-	23.250.000.000	29.950.000.000
Thanh toán các khoản vay	6.700.000.000	6.700.000.000	-	-
Phải thu khác	-	-	7.927.973.000	-
Thế chấp tài sản cho các khoản vay ngân hàng	-	-	22.364.330.876	30.816.137.296
Nhận giữ hộ	334.285.024.675	26.245.945.929	-	6.521.393.000
Chi phí lãi vay	<u>3.181.404.240</u>	<u>4.633.531.289</u>	<u>35.690.789</u>	<u>61.476.316</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

	Giá trị giao dịch trong năm		Số dư tại ngày 31 tháng 12	
	2014 VND	2013 VND	2014 VND	2013 VND
Thành viên Ban Tổng Giám đốc				
Ông Bùi Cao Nhật Quân				
Chi phí lãi vay	2.811.203.157	4.099.972.282	219.351.232	340.828.958
Khoản vay	-	-	20.415.000.000	26.249.000.000
Thanh toán các khoản vay	5.834.000.000	5.834.000.000	-	-
Thế chấp tài sản cho các khoản vay ngân hàng	-	-	27.545.175.000	41.598.894.626
Phải trả khác	-	-	2.735.996.111	-
Phải thu khác	-	-	25.768.373	-
Bán khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Tây	-	50.000.000.000	-	-
Các Cổ đông				
Ông Bùi Phan Phú Lộc				
Thế chấp tài sản cho các khoản vay ngân hàng	-	-	25.738.452.000	36.737.012.216
Khoản vay	-	-	14.680.000.000	18.340.000.000
Thanh toán các khoản vay	3.660.000.000	3.660.000.000	-	-
Chi phí lãi vay	1.801.067.369	2.654.149.212	22.535.088	37.645.263
Cá nhân có liên quan				
Bà Cao Thị Ngọc Sương				
Khoản vay	-	-	12.000.000.000	15.000.000.000
Thanh toán các khoản vay	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
Chi phí lãi vay	1.473.394.734	2.172.828.947	18.421.052	30.789.474

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	2014 VND	2013 VND
Lương, các khoản thưởng và phúc lợi khác	2.941.773.554	2.769.561.493

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Nghiệp vụ phân loại lại số dư đầu kỳ được thực hiện trong năm nhằm bảo đảm tính so sánh với thông tin trình bày trên báo cáo trong năm nay. Nghiệp vụ phân loại lại cho các tài khoản chi tiết sau:

Tên tài khoản	Mã số	Số liệu năm trước VND	Phân loại lại VND	Số sau phân loại VND
Bảng cân đối kế toán				
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	1.032.896.080.866	280.017.265.480	1.312.913.346.346
Phải trả dài hạn khác	333	<u>842.827.355.812</u>	<u>(280.017.265.480)</u>	<u>562.810.090.332</u>



Hoàng Trọng Minh Trí
Người lập biểu



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng




Bùi Thành Nhơn
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 3 năm 2015

