

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**



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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán	3
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	11

## 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 38 ngày 24 tháng 11 năm 2016.

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Bùi Cao Nhật Quân	Phó chủ tịch Hội đồng Quản trị (bổ nhiệm từ 26.10.2016)
Ông Phan Thành Huy	Thành viên (bổ nhiệm từ 21.07.2016)
Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên (bổ nhiệm từ 11.11.2016)
Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên	Thành viên (bổ nhiệm từ 21.07.2016)
Ông Nguyễn Hiếu Liêm	Thành viên (miễn nhiệm từ 28.09.2016)
Ông Võ Đình Cường	Thành viên (miễn nhiệm từ 21.07.2016)

#### **Ban Kiểm soát**

Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Vũ Duy	Thành viên (bổ nhiệm từ 21.07.2016)
Bà Nguyễn Anh Thi	Thành viên (bổ nhiệm từ 21.07.2016)
Ông Phạm Hữu Quốc	Thành viên (miễn nhiệm từ 21.07.2016)
Ông Trà Trọng Nghĩa	Thành viên (miễn nhiệm từ 21.07.2016)

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Phan Thành Huy	Tổng Giám đốc
Ông Bùi Cao Nhật Quân	Phó Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Thu Châu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Xuân Huy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Eric Chan Hong Wai	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ 01.03.2016)
Bà Võ Thị Thu Vân	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ 06.10.2016)

#### **Người đại diện theo pháp luật**

Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
--------------------	----------------------------

#### **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**

## **THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

### **Văn phòng đại diện**

23 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### **Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va - Sàn giao dịch Bất động sản Novaland Group**

23 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### **Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va - Sàn giao dịch Bất động sản Novaland Quận 1**

65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### **Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va - Sàn Giao Dịch Bất Động Sản Novaland Phú Nhuận**

36-38 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### **Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC 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 các báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập các 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 các 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 lập các báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của các 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 ngăn ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

### PHÊ CHUẨN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn các báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 6 đến trang 73. Các báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 10 tháng 3 năm 2017

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2016, và được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt ngày 10 tháng 3 năm 2017. Các báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 6 đến trang 73.

### **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 các báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các qui 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 các 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 các báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu các 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 các 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 các 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 trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các 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, các báo cáo tài chính riêng 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 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam



  
Nguyễn Hoàng Nam  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán  
0849-2013-006-1  
Chữ ký được ủy quyền



Cao Thị Ngọc Loan  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
3030-2014-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM5698  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2017

Như đã nêu trong thuyết minh 2.1 của các báo cáo tài chính riêng, các báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam, và hơn nữa, cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và các thông lệ kế toán Việt Nam.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2016 VND	2015 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>11.309.645.554.183</b>	<b>6.606.632.855.495</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>2.153.027.696.086</b>	<b>1.811.176.648.805</b>
111	Tiền		472.905.282.697	337.493.760.746
112	Các khoản tương đương tiền		1.680.122.413.389	1.473.682.888.059
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>763.286.000.000</b>	<b>223.896.934.838</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	763.286.000.000	223.896.934.838
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.560.440.373.728</b>	<b>2.805.659.735.055</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	84.012.548.202	209.914.924.417
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	168.329.639.170	139.184.645.057
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	979.893.920.814	954.840.832.154
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	4.328.204.265.542	1.501.719.333.427
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.610.152.630.939</b>	<b>1.685.560.987.384</b>
141	Hàng tồn kho		2.610.152.630.939	1.685.560.987.384
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>222.738.853.430</b>	<b>80.338.549.413</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	34.273.189.647	46.895.847.541
152	Thuế GTGT được khấu trừ	18	127.296.421.310	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	61.169.242.473	33.442.701.872

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 73 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.



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

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2016 VND	2015 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>12.518.233.917.576</b>	<b>9.704.973.709.760</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>907.906.778.261</b>	<b>1.900.799.229.210</b>
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	907.906.778.261	1.900.799.229.210
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>119.757.184.853</b>	<b>61.948.280.736</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	12(a)	91.174.216.022	34.273.807.170
222	Nguyên giá		116.042.582.070	55.066.397.021
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(24.868.366.048)	(20.792.589.851)
227	Tài sản cố định vô hình	12(b)	28.582.968.831	27.674.473.566
228	Nguyên giá		29.773.073.718	28.106.427.481
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.190.104.887)	(431.953.915)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>308.170.066.254</b>	<b>49.078.589.102</b>
231	Nguyên giá		316.018.036.048	52.444.906.363
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.847.969.794)	(3.366.317.261)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>280.223.268.503</b>	<b>14.194.103.852</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14	233.819.522.165	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	46.403.746.338	14.194.103.852
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>10.742.536.587.895</b>	<b>7.608.091.903.895</b>
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	10.529.415.042.895	7.428.970.958.895
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	210.006.345.000	176.005.745.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	3.115.200.000	3.115.200.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>159.640.031.810</b>	<b>70.861.602.965</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	158.664.158.238	69.885.729.393
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22	975.873.572	975.873.572
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>23.827.879.471.759</b>	<b>16.311.606.565.255</b>

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 73 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2016 VND	2015 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>14.612.306.536.789</b>	<b>11.470.011.244.577</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>7.870.294.471.354</b>	<b>5.441.559.622.026</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	16	279.143.774.099	116.212.349.069
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	2.237.975.628.156	3.851.807.461.235
313	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	18	2.693.533.635	80.241.814.047
314	Phải trả người lao động		167.232.393.967	68.894.417.127
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	19	368.158.915.150	146.458.103.401
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		143.941.448	141.291.993
319	Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	754.774.450.500	128.985.721.354
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21(a)	4.053.475.469.104	1.042.122.098.505
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.696.365.295	6.696.365.295
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>6.742.012.065.435</b>	<b>6.028.451.622.551</b>
337	Phải trả dài hạn khác	20(b)	240.952.447.466	2.050.403.529.529
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21(b)	6.501.059.617.969	3.978.048.093.022
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>9.215.572.934.970</b>	<b>4.841.595.320.678</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>9.215.572.934.970</b>	<b>4.841.595.320.678</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	5.961.992.340.000	3.682.957.610.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.893.692.340.000	3.504.657.610.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		68.300.000.000	178.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	2.174.026.445.400	882.598.605.400
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24	1.079.554.149.570	276.039.105.278
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		222.549.105.278	42.849.468.355
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		857.005.044.292	233.189.636.923
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>23.827.879.471.759</b>	<b>16.311.606.565.255</b>

  
Đỗ Phương Thùy  
Người lập

  
Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



  
Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 10 tháng 3 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 73 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2016 VND	2015 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.739.648.758.345	2.031.336.399.272
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(6.776.714.246)	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.732.872.044.099	2.031.336.399.272
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(3.368.590.289.217)	(1.322.461.258.236)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	364.281.754.882	708.875.141.036
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.446.337.089.286	198.005.677.996
22	Chi phí tài chính	(812.634.467.272)	(250.578.112.537)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(677.897.599.474)	(207.608.287.937)
25	Chi phí bán hàng	(17.966.476.584)	(175.913.925.861)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(129.282.004.958)	(178.115.092.595)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	850.735.895.354	302.273.688.039
31	Thu nhập khác	24.313.394.126	13.203.373.246
32	Chi phí khác	(18.044.245.188)	(14.129.482.919)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	6.269.148.938	(926.109.673)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	857.005.044.292	301.347.578.366
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	(66.416.950.133)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(1.740.991.310)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	857.005.044.292	233.189.636.923



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 10 tháng 3 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 73 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.



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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2016 VND	2015 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>857.005.044.292</b>	<b>301.347.578.366</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	16.679.619.532	6.868.779.326
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	33.704.935.561	22.845.450.890
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.332.454.210.667)	(192.150.041.253)
06	Chi phí lãi vay	677.897.599.474	207.608.287.937
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>252.832.988.192</b>	<b>346.520.055.266</b>
09	Tăng các khoản phải thu	(1.891.404.222.956)	(2.954.026.813.232)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(1.388.040.945.405)	32.633.800.390
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(2.424.522.605.043)	3.498.505.134.613
12	Tăng chi phí trả trước	(60.965.550.427)	(80.440.286.243)
14	Tiền lãi vay đã trả	(579.758.818.599)	(158.196.604.480)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(67.153.094.070)	(74.908.559.107)
17	Chi khác từ hoạt động kinh doanh	-	(128.200.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(6.159.012.248.308)</b>	<b>609.958.527.207</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(160.785.964.624)	(22.530.559.071)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	10.245.671.963	200.500.000
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(2.912.909.048.050)	(3.840.232.785.906)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	2.348.466.894.228	2.976.353.471.125
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(5.187.538.384.000)	(4.968.406.345.000)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	2.053.093.700.000	-
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.362.270.232.641	111.249.345.330
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(2.487.156.897.842)</b>	<b>(5.743.366.373.522)</b>

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 73 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.

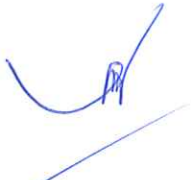
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2016 VND	2015 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu	3.570.462.570.000	2.015.527.990.000
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	12.547.797.361.811	6.269.740.369.584
34	Chi trả nợ gốc vay	(7.078.344.802.819)	(1.761.704.063.088)
36	Chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu	(53.490.000.000)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>8.986.425.128.992</b>	<b>6.523.564.296.496</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>340.255.982.842</b>	<b>1.390.156.450.181</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>3 1.811.176.648.805</b>	<b>421.020.198.624</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	1.595.064.439	-
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>3 2.153.027.696.086</b>	<b>1.811.176.648.805</b>

Các giao dịch trọng yếu không sử dụng tiền mặt trong năm tài chính được trình bày ở Thuyết minh 36.



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 10 tháng 3 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 73 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**

**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 38 ngày 24 tháng 11 năm 2016. 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 là 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 28 công ty con trực tiếp và 4 công ty liên kết trực tiếp như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư tài chính dài hạn. Ngoài ra, Công ty có 10 công ty con gián tiếp và 1 công ty liên kết gián tiếp như sau:

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ kiểm soát %	Vốn điều lệ VND
<b>(a) Công ty con gián tiếp</b>				
1	Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	Kinh doanh bất động sản	98,97	2.534.458.265.952
2	Công ty Cổ phần Nova Richstar	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	724.000.000.000
3	Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	Kinh doanh bất động sản	99,80	530.000.000.000
4	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	Kinh doanh bất động sản	99,90	367.500.000.000
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Nhà Rồng	Kinh doanh bất động sản	99,97	327.426.000.000
6	Công ty TNHH Mega Tie	Kinh doanh bất động sản	74,00	210.000.000.000
7	Công ty TNHH Phú Việt Tín	Kinh doanh bất động sản	99,90	190.000.000.000
8	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	Kinh doanh bất động sản	99,90	182.000.000.000
9	Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức	Kinh doanh bất động sản	70,00	6.000.000.000
10	Công ty TNHH Một thành viên Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	100,00	5.000.000.000
<b>(b) Công ty liên kết gián tiếp</b>				
1	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Kinh doanh sân golf, văn phòng cho thuê	50,00	200.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 2.129 nhân viên (2015: 1.374 nhân viên).

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

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

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

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

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

**2.2 Năm tài chính**

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

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

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

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

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

**2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****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 sở hạ tầng căn hộ, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

**2.7 Đầu tư****(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

**(b) Đầu tư vào công ty con**

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

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.7 Đầu tư (tiếp theo)****(c) Đầu tư vào các công ty liên kết**

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

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

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

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

**2.8 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	5 – 7 năm
Máy móc	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	6 – 8 năm
Thiết bị quản lý	3 – 7 năm
Phần mềm, bản quyền	2 – 7 năm

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

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

### 2.9 Thuê tài sản

Việc thuê tài sản mà bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê thì được hạch toán là thuê tài chính. Thuê tài chính được ghi nhận là tài sản tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản với giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cho thuê và giá trị hiện tại thuần của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản thanh toán tiền thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc để duy trì một tỉ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ thuê tài chính. Khoản phải trả nợ gốc không bao gồm chi phí tài chính, được hạch toán là nợ dài hạn. Chi phí tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao trong thời gian ngắn hơn giữa thời gian sử dụng ước tính của tài sản và thời gian thuê. Tuy nhiên nếu có sự chắc chắn hợp lý rằng bên thuê sẽ có quyền sở hữu ở cuối thời hạn thuê thì khấu hao sẽ được dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản.

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

### 2.10 Bất động sản đầu tư

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

#### *Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 – 50 năm

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

#### *Thanh lý*

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

### 2.11 Chi phí trả trước

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.12 Nợ phải trả**

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

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

**2.13 Chi phí đi vay**

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

**2.14 Vay và nợ thuê tài chính**

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

**2.15 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

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

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

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

**2.18 Doanh thu chưa thực hiện**

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

**2.19 Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

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

**2.20 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.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.20 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

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

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

**2.21 Phân chia lợi nhuận thuần**

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

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

**2.22 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

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

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

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

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

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

**(c) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**(d) Thu nhập từ cổ tức**

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

**2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

**2.24 Giá vốn**

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

**2.25 Chi phí tài chính**

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

**2.26 Chi phí bán hàng**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

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

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

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

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

**2.29 Chia cổ tức**

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

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

**2.31 Báo cáo bộ phận**

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

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

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	477.267.791	165.228.056
Tiền gửi ngân hàng	472.428.014.906	337.328.532.690
Các khoản tương đương tiền (*)	1.680.122.413.389	1.473.682.888.059
	<u>2.153.027.696.086</u>	<u>1.811.176.648.805</u>

(\*) 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 (2015: từ 4,5%/năm đến 5,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị của tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty là 1.008.296.470.998 Đồng (2015: 14.929.008.607 Đồng); giá trị tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 538.498.003.623 Đồng (2015: 152.973.272.468 Đồng).



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

Mẫu số B 09 – DN

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	2016			2015		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	763.286.000.000	-	763.286.000.000	223.896.934.838	-	223.896.934.838

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 6 tháng bằng Đồng Việt Nam và hưởng lãi suất từ 6,5%/năm đến 6,8%/năm (2015: từ 5,5%/năm đến 7,1%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không dùng khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để làm tài sản thế chấp, đảm bảo, bảo lãnh.

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(b) Đầu tư tài chính dài hạn**

*(i) Đầu tư vào công ty con*

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	2016				2015			
			Quyền sở hữu và biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Quyền sở hữu và biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
			%	VND	VND	VND	%	VND	VND	VND
1	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	98,00	5.880.000.000	(*)	-	100,00	5.880.000.000	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington (**)	Kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	99,90	586.712.700.000	(*)	-
3	Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	74,00	216.080.000.000	(*)	-	74,00	2.260.000.000	(*)	-
4	Công ty Cổ phần Nova Nippon	Kinh doanh bất động sản	99,98	19.996.000.000	(*)	-	60,00	12.000.000.000	(*)	-
5	Công ty TNHH Nova Sagel	Kinh doanh bất động sản	73,98	267.910.000.000	(*)	-	74,00	20.080.000.000	(*)	-
6	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	Kinh doanh bất động sản	99,98	292.126.098.895	(*)	-	99,90	251.999.698.895	(*)	-
7	Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phú Sa	Kinh doanh bất động sản	99,00	5.940.000.000	(*)	-	99,00	5.940.000.000	(*)	-
8	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	99,99	3.773.925.000.000	(*)	-	99,91	2.790.627.860.000	(*)	-
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	69,90	1.188.300.000.000	(*)	-	69,90	1.188.300.000.000	(*)	-
10	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	Kinh doanh bất động sản	99,99	327.393.300.000	(*)	-	99,00	5.940.000.000	(*)	-
11	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	98,00	151.376.700.000	(*)	-	98,00	151.376.700.000	(*)	-
12	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	329.967.000.000	(*)	-	99,63	1.600.012.000.000	(*)	-
13	Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100,00	20.000.000.000	(*)	-	100,00	6.000.000.000	(*)	-
14	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	65,00	29.250.000.000	(*)	-	65,00	29.250.000.000	(*)	-
15	Công ty Cổ phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	94,02	173.000.000.000	(*)	-	78,00	39.000.000.000	(*)	-

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	2016				2015			
			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
16	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,81	338.947.200.000	(*)	-	99,80	293.947.200.000	(*)	-
17	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa	Kinh doanh bất động sản	99,98	5.998.800.000	(*)	-	51,00	3.060.000.000	(*)	-
18	Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc Nova	Kinh doanh bất động sản	100,00	81.600.000.000	(*)	-	100,00	81.600.000.000	(*)	-
19	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	99,99	199.990.000.000	(*)	-	99,99	199.990.000.000	(*)	-
20	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	100,00	889.996.000.000	(*)	-	99,98	19.996.000.000	(*)	-
21	Công ty TNHH Nova Sasco	Kinh doanh bất động sản	74,00	318.191.400.000	(*)	-	74,00	129.000.000.000	(*)	-
22	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Mỹ Đình	Kinh doanh bất động sản	99,98	19.996.000.000	(*)	-	99,98	5.998.800.000	(*)	-
23	Công ty TNHH Nova RiverGate	Kinh doanh bất động sản	99,90	936.201.410.000	(*)	-	-	-	-	-
24	Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	74,00	16.998.000.000	(*)	-	-	-	-	-
25	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	366.707.530.000	(*)	-	-	-	-	-
26	Công ty TNHH Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	90,00	18.000.000.000	(*)	-	-	-	-	-
27	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vương Cung	Kinh doanh bất động sản	99,99	19.998.000.000	(*)	-	-	-	-	-
28	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tường Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	325.665.604.000	(*)	-	-	-	-	-
29	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	Kinh doanh bất động sản	99,99	189.981.000.000	(*)	-	-	-	-	-
				<u>10.529.415.042.895</u>				<u>7.428.970.958.895</u>		

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên 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.

(\*\*) Vào ngày 15 tháng 7 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng 36.715.000 cổ phần, tương ứng với 99,9% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington cho Công ty Cổ phần Nova Richstar (tên cũ trước đây là Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Tân Phú) với giá chuyển nhượng bằng với giá gốc của khoản đầu tư.

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

*(ii) Đầu tư vào công ty liên kết*

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	2016			2015				
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	49,99	2.999.400.000	(*)	-	
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 Cảng Phú Định	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	25,39	124.616.285.000	(*)	-	27,91	84.616.285.000	(*)	-
4	Công ty Cổ Phần Nova Đông Hải	Kinh doanh bất động sản	49,99	9.998.000.000	(*)	-	49,99	9.998.000.000	(*)	-
5	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	-	25,00	60.600.000.000	(*)	-
6	Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	50,00	3.000.000.000	(*)	-	
				<u>210.006.345.000</u>			<u>176.005.745.000</u>			

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

*(iii) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	2016			2015				
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Giày dép Nam Á	Bán lẻ thực phẩm; bán lẻ vải, len, sợi, chỉ khâu và hàng dệt; sản xuất và mua bán giày dép, túi xách	11,8	<u>3.115.200.000</u>	(*)	-	11,8	<u>3.115.200.000</u>	(*)	-

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa thể xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do 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**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bên thứ ba	41.687.599.982	177.626.205.405
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	42.324.948.220	32.288.719.012
	<u>84.012.548.202</u>	<u>209.914.924.417</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm trên 10% trong tổng khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng. Ngoài ra, 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**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Bên thứ ba</b>	<b>150.103.469.865</b>	<b>112.341.845.057</b>
<i>Công ty TNHH American General Construction</i>	<i>47.813.651.373</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn</i>	<i>46.070.042.873</i>	<i>-</i>
<i>Bên thứ ba khác</i>	<i>56.219.775.619</i>	<i>112.341.845.057</i>
<b>Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))</b>	<b>18.226.169.305</b>	<b>26.842.800.000</b>
	<u>168.329.639.170</u>	<u>139.184.645.057</u>

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**7 PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN**

	Tại ngày 1.1.2016 VND	Biến động do mua, bán, sáp nhập trong năm VND	Tăng khác VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2016 VND
<b>Bên thứ ba</b>	<b>797.835.016.535</b>	<b>(425.295.397.851)</b>	<b>459.072.333.572</b>	<b>(470.031.543.442)</b>	<b>361.580.408.814</b>
<i>Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú</i>	<i>311.580.408.814</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>311.580.408.814</i>
<i>Công ty TNHH Deawon Cantavil</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>50.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>50.000.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79</i>	<i>820.000.000</i>	<i>-</i>	<i>229.000.000.000</i>	<i>(229.820.000.000)</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>90.000.000.000</i>	<i>(90.000.000.000)</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>35.350.000.000</i>	<i>(35.350.000.000)</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Song Giang</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>30.000.000.000</i>	<i>(30.000.000.000)</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SSR</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>21.112.000.000</i>	<i>(21.112.000.000)</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Thành</i>	<i>5.139.209.870</i>	<i>-</i>	<i>3.610.333.572</i>	<i>(8.749.543.442)</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần Đức Khải</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(10.000.000.000)</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản LC</i>	<i>45.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(45.000.000.000)</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH Phú Việt Tín</i>	<i>160.716.923.359</i>	<i>(160.716.923.359)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên</i>	<i>264.578.474.492</i>	<i>(264.578.474.492)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))</b>	<b>157.005.815.619</b>	<b>425.295.397.851</b>	<b>1.655.280.264.031</b>	<b>(1.619.267.965.501)</b>	<b>618.313.512.000</b>
	<b>954.840.832.154</b>	<b>-</b>	<b>2.114.352.597.603</b>	<b>(2.089.299.508.943)</b>	<b>979.893.920.814</b>

Đây là các khoản cho vay ngắn hạn cho các bên thứ ba và bên liên quan, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 9,0%/năm đến 10,9%/năm (2015: từ 5,3%/năm đến 12%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản vay này là trong năm 2017.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, 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**

	2016		2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>(a) Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	1.649.213.192.246	-	-	-
Đặt cọc mua cổ phần	912.750.000.000	-	731.700.000.000	-
Phát triển, hợp tác kinh đầu tư dự án (i)	992.987.508.469	-	274.397.440.716	-
Đặt cọc chuyển nhượng dự án	233.420.000.000	-	172.650.239.160	-
Lãi cho vay phải thu	151.942.972.120	-	92.294.119.458	-
Đặt cọc, ký quỹ	9.717.607.272	-	15.476.525.000	-
Tạm ứng	238.390.727	-	1.377.743.855	-
Khác	377.934.594.708	-	213.823.265.238	-
	<u>4.328.204.265.542</u>	<u>-</u>	<u>1.501.719.333.427</u>	<u>-</u>

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

	2016		2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	3.172.663.687.825	-	1.242.684.212.128	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	1.155.540.577.717	-	259.035.121.299	-
	<u>4.328.204.265.542</u>	<u>-</u>	<u>1.501.719.333.427</u>	<u>-</u>

(\*) 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	2016 VND	2015 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SSR	Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	<u>1.649.213.192.246</u>	<u>-</u>



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

	2016		2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>(b) Phải thu dài hạn khác</b>				
Phát triển, hợp tác đầu tư				
dự án (i)	741.360.000.000	-	-	-
Đặt cọc hợp tác đầu tư	152.536.582.050	-	152.536.582.050	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	-	-	1.744.300.000.000	-
Phải thu khác	14.010.196.211	-	3.962.647.160	-
	<u>907.906.778.261</u>	<u>-</u>	<u>1.900.799.229.210</u>	<u>-</u>

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

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

	2016		2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	165.148.002.261	-	1.899.400.453.210	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	742.758.776.000	-	1.398.776.000	-
	<u>907.906.778.261</u>	<u>-</u>	<u>1.900.799.229.210</u>	<u>-</u>

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

Đối tượng	Bản chất	2016 VND	2015 VND
Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 2	Đặt cọc hợp tác đầu tư	152.536.582.050	152.536.582.050
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SSR	Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	-	1.744.300.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, 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 các báo cáo tài chính riêng.

**10 HÀNG TỒN KHO**

	<b>2016</b> <b>VND</b>	<b>2015</b> <b>VND</b>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.322.029.985.082	1.337.361.432.964
Hàng hóa bất động sản	167.349.686.941	181.696.504.668
Hàng hóa khác	3.204.181.743	2.428.221.353
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	117.568.777.173	164.074.828.399
	<u>2.610.152.630.939</u>	<u>1.685.560.987.384</u>

(i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, các dự án trong giai đoạn xây dựng và sẽ dự kiến hoàn thành và bàn giao trong năm 2017, 2018.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Lucky Dragon, tọa lạc tại mặt tiền Đường Đỗ Xuân Hợp và Đường 359, Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và của dự án Tropic Garden tháp A2, tọa lạc tại số 49, Đường 66, giáp trục Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, quyền phải thu từ dự án Tropic Garden được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 68.715 triệu Đồng (2015: 21.452 triệu Đồng).

**11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<b>2016</b> <b>VND</b>	<b>2015</b> <b>VND</b>
<b>(a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	27.622.052.863	40.267.804.371
Công cụ, dụng cụ	1.810.592.726	1.276.996.343
Chi phí trả trước khác	4.840.544.058	5.351.046.827
	<u>34.273.189.647</u>	<u>46.895.847.541</u>

**11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)**

	<b>2016</b> <b>VND</b>	<b>2015</b> <b>VND</b>
<b>(b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Chi phí lãi trái phiếu phát hành	92.425.330.834	-
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	2.379.920.906	11.104.457.213
Công cụ, dụng cụ	13.488.732.862	11.129.577.456
Chi phí chờ phân bổ khác	50.370.173.636	47.651.694.724
	<u>158.664.158.238</u>	<u>69.885.729.393</u>

Biến động của chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

	<b>2016</b> <b>VND</b>	<b>2015</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	69.885.729.393	32.343.419.680
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15)	15.190.220.524	38.801.048.158
Tăng	155.808.401.478	59.481.510.141
Phân bổ trong năm	(82.220.193.157)	(60.740.248.586)
Số dư cuối năm	<u>158.664.158.238</u>	<u>69.885.729.393</u>

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

Mẫu số B 09 – 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
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	6.534.955.668	3.701.566.926	37.451.806.671	7.279.067.756	99.000.000	<b>55.066.397.021</b>
Mua trong năm	39.746.072.552	1.455.769.213	24.916.209.091	3.352.825.789	-	<b>69.470.876.645</b>
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15)	5.127.692.732	-	3.177.536.000	-	-	<b>8.305.228.732</b>
Thanh lý, nhượng bán	(4.682.035.600)	-	(12.117.884.728)	-	-	<b>(16.799.920.328)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>46.726.685.352</u>	<u>5.157.336.139</u>	<u>53.427.667.034</u>	<u>10.631.893.545</u>	<u>99.000.000</u>	<b><u>116.042.582.070</u></b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	(6.502.466.780)	(1.434.594.996)	(11.358.987.803)	(1.444.456.950)	(52.083.322)	<b>(20.792.589.851)</b>
Khấu hao trong năm	(991.764.882)	(1.064.025.747)	(7.061.779.530)	(2.283.829.202)	(38.416.666)	<b>(11.439.816.027)</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	-	7.364.039.830	-	-	<b>7.364.039.830</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>(7.494.231.662)</u>	<u>(2.498.620.743)</u>	<u>(11.056.727.503)</u>	<u>(3.728.286.152)</u>	<u>(90.499.988)</u>	<b><u>(24.868.366.048)</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	<u>32.488.888</u>	<u>2.266.971.930</u>	<u>26.092.818.868</u>	<u>5.834.610.806</u>	<u>46.916.678</u>	<b><u>34.273.807.170</u></b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>39.232.453.690</u>	<u>2.658.715.396</u>	<u>42.370.939.531</u>	<u>6.903.607.393</u>	<u>8.500.012</u>	<b><u>91.174.216.022</u></b>

Nguyên giá của tài sản cố định (“TSCĐ”) hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có giá trị là 17.712 triệu Đồng (2015: 8.269 triệu Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không thể chấp TSCĐ hữu hình cho các khoản vay ngân hàng.

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)**

**(b) Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm, bản quyền VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	25.400.891.068	2.705.536.413	<b>28.106.427.481</b>
Mua trong năm	-	1.666.646.237	<b>1.666.646.237</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>25.400.891.068</u>	<u>4.372.182.650</u>	<u><b>29.773.073.718</b></u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	-	(431.953.915)	<b>(431.953.915)</b>
Khấu hao trong năm	-	(758.150.972)	<b>(758.150.972)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>-</u>	<u>(1.190.104.887)</u>	<u><b>(1.190.104.887)</b></u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	<u>25.400.891.068</u>	<u>2.273.582.498</u>	<u><b>27.674.473.566</b></u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u><u>25.400.891.068</u></u>	<u><u>3.182.077.763</u></u>	<u><u><b>28.582.968.831</b></u></u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không có TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng, và không thể chấp TSCĐ vô hình cho các khoản vay ngân hàng của Công ty.

**13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	3.366.317.261	49.078.589.102	<b>52.444.906.363</b>
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15)	235.650.000	33.707.700.000	<b>33.943.350.000</b>
Chuyển từ hàng tồn kho (*)	229.629.779.685	-	<b>229.629.779.685</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>233.231.746.946</u>	<u>82.786.289.102</u>	<b><u>316.018.036.048</u></b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	(3.366.317.261)	-	<b>(3.366.317.261)</b>
Khấu hao trong năm	(4.481.652.533)	-	<b>(4.481.652.533)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>(7.847.969.794)</u>	<u>-</u>	<b><u>(7.847.969.794)</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	-	49.078.589.102	<b>49.078.589.102</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>225.383.777.152</u>	<u>82.786.289.102</u>	<b><u>308.170.066.254</u></b>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không thể chấp bất động sản đầu tư cho các khoản vay ngân hàng.

**14 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH 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 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**

	2016 VND	2015 VND
Phí sửa chữa văn phòng	14.577.221.839	5.429.721.039
Thi công nhà mẫu	10.649.238.917	-
Chi phí phần mềm	6.267.620.938	-
Khác	14.909.664.644	8.764.382.813
	<u>46.403.746.338</u>	<u>14.194.103.852</u>

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

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

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	14.194.103.852	21.479.616.124
Mua sắm	90.826.086.006	41.187.717.906
Chuyển sang bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh 13)	(33.943.350.000)	-
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 11)	(15.190.220.524)	(38.801.048.158)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 12(a))	(8.305.228.732)	(9.183.252.990)
Ghi nhận vào chi phí bán hàng	(868.917.000)	-
Ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp	(308.727.264)	-
Giảm khác	-	(488.929.030)
	46.403.746.338	14.194.103.852

**16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	2016		2015	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba	279.143.774.099	279.143.774.099	99.225.848.163	99.225.848.163
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình</i>	47.199.278.188	47.199.278.188	27.843.604.748	27.843.604.748
<i>Công ty TNHH Kiến Phú Gia</i>	26.009.925.066	26.009.925.066	-	-
<i>Bên thứ ba khác</i>	205.934.570.845	205.934.570.845	71.382.243.415	71.382.243.415
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	-	-	16.986.500.906	16.986.500.906
	279.143.774.099	279.143.774.099	116.212.349.069	116.212.349.069

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không có khoản nợ quá hạn chưa thanh toán nào.

**17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

**18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	-	36.288.399.372
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	39.426.553.469
Thuế thu nhập cá nhân	2.626.071.891	4.526.861.206
Thuế khác	67.461.744	-
	<u>2.693.533.635</u>	<u>80.241.814.047</u>



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

**Mẫu số B 09 – DN**

**18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC (tiếp theo)**

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

	Tại ngày 1.1.2016 VND	Số phải nộp trong năm VND	Cấn trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31.12.2016 VND
<b>(a) Phải nộp</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.426.553.469	-	(3.353.110.857)	(36.073.442.612)	-
Thuế GTGT	36.288.399.372	186.410.910.776	(125.681.941.655)	(97.017.368.493)	-
Thuế thu nhập cá nhân	4.526.861.206	66.495.126.033	-	(68.395.915.348)	2.626.071.891
Thuế khác	-	55.086.621.878	-	(55.019.160.134)	67.461.744
<b>Cộng</b>	<u>80.241.814.047</u>	<u>307.992.658.687</u>	<u>(129.035.052.512)</u>	<u>(256.505.886.587)</u>	<u>2.693.533.635</u>
<b>(b) Phải thu</b>					
Thuế GTGT được khấu trừ	-	(252.978.362.965)	125.681.941.655	-	(127.296.421.310)
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	(33.442.701.872)	-	3.353.110.857	(11.076.486.580)	(41.166.077.595)
Thuế thu nhập doanh nghiệp theo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	-	-	-	(20.003.164.878)	(20.003.164.878)
<b>Cộng</b>	<u>(33.442.701.872)</u>	<u>(252.978.362.965)</u>	<u>129.035.052.512</u>	<u>(31.079.651.458)</u>	<u>(188.465.663.783)</u>

**19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	2016 VND	2015 VND
Chi phí lãi vay	127.428.471.170	53.524.592.358
Chi phí xây dựng	232.296.351.842	62.414.289.416
Chi phí khác	8.434.092.138	30.519.221.627
	<u>368.158.915.150</u>	<u>146.458.103.401</u>

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

	2016 VND	2015 VND
Bên thứ ba	323.466.213.499	144.894.950.700
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công</i>		
<i>Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh</i>	23.186.400.000	19.444.444.444
<i>Khác</i>	300.279.813.499	125.450.506.256
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	44.692.701.651	1.563.152.701
	<u>368.158.915.150</u>	<u>146.458.103.401</u>

**20 PHẢI TRẢ KHÁC**

**(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	2016 VND	2015 VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (i)	70.000.000.000	-
Cổ tức tạm ứng từ công ty con (ii)	251.896.476.000	-
Quỹ bảo tri phải trả (iii)	60.684.897.246	34.706.040.194
Nhận ký quỹ, đặt cọc (iv)	13.511.478.355	78.213.766.745
Phải trả, phải nộp khác	358.681.598.899	16.065.914.415
	<u>754.774.450.500</u>	<u>128.985.721.354</u>

(i) Đây là khoản tiền mà Công ty nhận hợp tác đầu tư phát triển dự án với các bên thứ ba. Khoản tiền này sẽ được Công ty hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Hàng năm, Công ty phải trả một khoản lãi cố định. Ngoài ra, Công ty sẽ phân chia lợi nhuận từ dự án sau khi dự án kết thúc dựa vào tỷ lệ góp vốn giữa các bên.

**20 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

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

(ii) Đây là khoản cổ tức nhận tạm ứng từ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long và Công ty Cổ phần The Prince Residence.

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

(iv) Đây là khoản tiền đặt cọc nhận từ khách hàng để mua căn hộ, lô thương mại.

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

	2016 VND	2015 VND
<b>Bên thứ ba</b>	167.131.654.500	128.985.721.354
<i>Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh</i>	70.000.000.000	-
<i>Khác</i>	97.131.654.500	128.985.721.354
<b>Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))</b>	587.642.796.000	-
	<u>754.774.450.500</u>	<u>128.985.721.354</u>

**(b) Phải trả dài hạn khác**

	2016 VND	2015 VND
Phát triển hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh 20(a)(i))	240.324.432.000	2.049.949.631.299
Khác	628.015.466	453.898.230
	<u>240.952.447.466</u>	<u>2.050.403.529.529</u>

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

	2016 VND	2015 VND
<b>Bên thứ ba</b>	115.452.447.466	30.444.209.529
<i>Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh</i>	113.000.000.000	-
<i>Khác</i>	2.452.447.466	30.444.209.529
<b>Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))</b>	125.500.000.000	2.019.959.320.000
	<u>240.952.447.466</u>	<u>2.050.403.529.529</u>

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**21 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Tại ngày 1.1.2016 VND	Tăng VND	Đánh giá chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2016 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngân hàng (*)	1.029.822.098.505	997.588.776.312	-	400.000.000.000	(1.552.576.496.855)	874.834.377.962
Vay bên liên quan (**) (Thuyết minh 37(a)(b))	12.300.000.000	2.692.615.836.342	-	-	(1.261.614.003.742)	1.443.301.832.600
Vay bên thứ ba (***)	-	2.288.142.560.764	-	-	(1.252.803.302.222)	1.035.339.258.542
Trái phiếu (****)	-	-	-	700.000.000.000	-	700.000.000.000
	<u>1.042.122.098.505</u>	<u>5.978.347.173.418</u>	<u>-</u>	<u>1.100.000.000.000</u>	<u>(4.066.993.802.819)</u>	<u>4.053.475.469.104</u>
<b>(b) Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng (*)	-	945.545.188.393	-	(400.000.000.000)	-	545.545.188.393
Vay bên liên quan (**) (Thuyết minh 37(a)(b))	51.151.000.000	-	-	-	(51.151.000.000)	-
Vay bên thứ ba (***)	676.200.000.000	2.471.600.000.000	35.300.000.000	-	(676.200.000.000)	2.506.900.000.000
Trái phiếu (****)	3.280.000.000.000	3.186.000.000.000	-	(700.000.000.000)	(2.284.000.000.000)	3.482.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(29.302.906.978)	(33.695.000.000)	-	-	29.612.336.554	(33.385.570.424)
	<u>3.978.048.093.022</u>	<u>6.569.450.188.393</u>	<u>35.300.000.000</u>	<u>(1.100.000.000.000)</u>	<u>(2.981.738.663.446)</u>	<u>6.501.059.617.969</u>

**21 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

	2016 VND	2015 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần (“TMCP”)		
Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao dịch (i)	250.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (ii)	160.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam		
- Chi nhánh Nam Sài Gòn (iii)	150.153.000.000	99.997.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh		
Sài Gòn (iv)	150.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh		
Gia Định (v)	98.828.896.087	75.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (vi)	65.852.481.875	241.836.098.505
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Sở giao dịch	-	449.989.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hàm		
Nghị - Phòng Giao dịch Phú Mỹ Hưng	-	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Á - Sở Giao dịch	-	63.000.000.000
	<u>874.834.377.962</u>	<u>1.029.822.098.505</u>
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín –		
Sở Giao dịch (i)	250.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi		
nhánh Sài Gòn (iv)	250.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam		
- Chi nhánh Sóc Trăng (vii)	45.545.188.393	-
	<u>545.545.188.393</u>	<u>-</u>

- (i) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng (“HĐTD”) có hạn mức 500.000.000.000 Đồng, có thời hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày giải ngân, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bắt đầu từ tháng thứ mười ba (13). Các khoản vay này chịu lãi suất 10%/năm cho sáu (6) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ bảy (7), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười ba (13) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng (+) biên độ 3%/năm. Các khoản vay này để hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Nova Sasco vào Dự án Botanica Premier và được đảm bảo bằng 16.700.000 cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.

**21 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

- (ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức 200.000.000.000 Đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có dư nợ là 160.000.000.000 Đồng với lãi suất sáu (6) tháng đầu tiên là 10%/năm, bắt đầu từ tháng thứ bảy (7), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm từ cá nhân (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam, có kỳ hạn mười ba (13) tháng, cộng (+) biên độ 3%/năm, định kỳ điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng 6.700.000 cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.
- (iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 250.000.000.000 Đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có dư nợ là 150.153.000.000 Đồng với lãi suất là 7%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm tối thiểu là 10%.
- (iv) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 400.000.000.000 Đồng, có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bắt đầu từ tháng thứ mười ba (13). Khoản vay này chịu lãi suất là 9,5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần theo lãi suất cho vay đối với khách hàng là doanh nghiệp, kỳ hạn mười hai (12) tháng cộng (+) biên độ 1,7%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: Bất động sản của Công ty TNHH I.V.C tại số 100, Đường Trường Sa, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng; toàn bộ phần góp vốn của Công ty vào Công ty TNHH Nova Nam Á, trị giá 216.080.000.000 Đồng; quyền sở hữu tài sản trong dự án Orchard Parkview bao gồm tài sản trên đất, các khoản phải thu và tài sản hình thành trong tương lai; và 22.173.000 cổ phần của Công ty sở hữu bởi các Cổ đông.
- (v) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 100.000.000.000 Đồng, có thời hạn là sáu (6) tháng và chịu lãi suất điều chỉnh theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có dư nợ là 98.828.896.087 Đồng chịu lãi suất là 8,7%/năm. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (vi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức ban đầu là 116.000.000.000 Đồng và được điều chỉnh lên 300.000.000.000 Đồng kể từ ngày 14 tháng 6 năm 2016, có thời hạn là mười hai (12) tháng kể từ ngày giải ngân. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có dư nợ là 65.852.481.875 Đồng bao gồm 35.852.481.875 Đồng chịu lãi suất là 9,3%/năm và 30.000.000.000 Đồng chịu lãi suất là 9,15%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo gồm: 16.707.807 cổ phần của Công ty Cổ phần Cảng Phú Định thuộc quyền sở hữu của các tổ chức, bao gồm : 8.377.850 cổ phần thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va; 7.496.967 cổ phần thuộc sở hữu Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp; 416.495 cổ phần thuộc sở hữu Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Cần Âu (tên mới Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal); 416.495 cổ phần thuộc sở hữu Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long.

**21 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(vii) Đây là các khoản vay bằng đồng Việt Nam theo HĐTĐ hạn mức 250.000.000.000 Đồng, có thời hạn là sáu mươi (60) tháng dùng để phát triển dự án Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Cồn Ấu. Khoản vay này chịu lãi suất là 9,4%/năm và cố định trong vòng ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Bắt đầu từ tháng thứ ba mươi bảy (37), lãi suất được điều chỉnh theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân, có kỳ hạn hai mươi bốn (24) tháng cộng (+) biên độ 3,6%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền trên đất thuộc dự án Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Cồn Ấu.

(\*\*) Đây là các khoản vay từ các công ty liên quan, đáo hạn trong năm 2017, chịu lãi suất từ 5%/năm đến 11%/năm và không có tài sản đảm bảo.

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

	2016 VND	2015 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (i)	1.035.339.258.542	-
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	1.367.400.000.000	676.200.000.000
Công ty Gw Supernova Pte.Ltd. (iii)	1.139.500.000.000	-
	<u>2.506.900.000.000</u>	<u>676.200.000.000</u>

(i) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn 5 tháng, chịu lãi suất từ 4,3%/năm đến 5%/năm và không có tài sản đảm bảo.

**21 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

- (ii) Vào tháng 7 năm 2016, Công ty cùng đại diện bên cho vay, đại diện ngân hàng bảo lãnh là Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore, đã ký một hợp đồng tín dụng có giá trị là 100.000.000 Đô la Mỹ, thời hạn là ba mươi (30) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR cộng với biên độ biên 5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (01) lần. Trong trường hợp ngày đáo hạn của khoản vay trước ngày Công ty hoàn tất thủ tục niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán, Công ty phải thanh toán khoản vay này cho bên cho vay bằng tiền. Ngược lại, nếu ngày Công ty niêm yết trước hay cùng vào ngày đáo hạn của khoản vay, thì Công ty hoặc bên cho vay có quyền chuyển đổi khoản vay thành cổ phiếu phổ thông của Công ty dưới hình thức Công ty phát hành thêm cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi khoản vay theo Thỏa thuận thanh toán bằng cổ phiếu. Vào thời điểm chuyển đổi, Công ty thực hiện phát hành cổ phần theo chỉ định của đại diện bên cho vay. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Ban Tổng Giám đốc ước tính giá trị khoản vay chuyển đổi cũng chính là giá trị phần nợ gốc của khoản vay. Do đó, giá trị cấu phần vốn của khoản vay chuyển đổi này không phát sinh. Ngoài ra, Công ty đã niêm yết thành công trên Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 28 tháng 12 năm 2016 với mã chứng khoán NVL.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 Đô la Mỹ, tương đương 1.367.400.000.000 Đồng. Nếu thực hiện quyền chuyển đổi, số cổ phần có thể chuyển đổi tối đa theo gói vay chuyển đổi là 33.459.554 cổ phần. Tại ngày phát hành các báo cáo tài chính này, khoản vay đang trong quá trình chuyển đổi.

- (iii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng có giá trị là 50.000.000 Đô la Mỹ với Công ty GW Supernova PTE Ltd., (“bên cho vay”) có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm khoản vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 Đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 Đô la Mỹ. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (01) lần. Công ty phải hoàn trả toàn bộ nợ gốc vay một lần vào cuối kỳ. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Bên cho vay có thể chuyển đổi gói vay chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại bất kỳ thời điểm nào sau mười (10) tháng kể từ ngày giải ngân hoặc sáu (6) tháng kể từ ngày chuyển đổi của khoản vay từ Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (thuyết minh 21(\*\*\*)(ii)), tùy thuộc vào điều khoản nào đến trước. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Ban Tổng Giám đốc ước tính giá trị khoản vay chuyển đổi cũng chính là giá trị phần nợ gốc của khoản vay. Do đó, giá trị cấu phần vốn của khoản vay chuyển đổi này không phát sinh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ. Nếu thực hiện quyền chuyển đổi, số cổ phần có thể chuyển đổi tối đa theo gói vay chuyển đổi là 15.723.325 cổ phần. Tại ngày phát hành các báo cáo tài chính này, khoản vay vẫn chưa được chuyển đổi.



## 21 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	2016 VND	2015 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
<b>Loại phát hành có chiết khấu</b>		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (i)	700.000.000.000	-
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
<b>Loại phát hành có chiết khấu</b>		
Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương (ii)	450.000.000.000	-
<b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	1.732.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (iv)	500.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (v)	400.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (vi)	300.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (v)	100.000.000.000	-
Công ty Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1	-	3.280.000.000.000
	<u>3.482.000.000.000</u>	<u>3.280.000.000.000</u>
	<u>4.182.000.000.000</u>	<u>3.280.000.000.000</u>

- (i) Đây là các khoản vay bằng việc phát hành trái phiếu có chiết khấu bằng Đồng Việt Nam cho Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương với tư cách là Bên đặt mua trái phiếu ban đầu, có tổng mệnh giá 700.000.000.000 Đồng được phát hành với giá 634.173.582.430 Đồng, lãi suất 0%/năm, đáo hạn vào tháng 9 năm 2017. Khoản vay bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (ii) Đây là các khoản vay bằng việc phát hành trái phiếu có chiết khấu bằng Đồng Việt Nam cho Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương với tư cách là Bên đặt mua trái phiếu ban đầu, có tổng mệnh giá 450.000.000.000 Đồng được phát hành với giá là 389.419.211.877 Đồng, lãi suất 0%/năm, đáo hạn vào tháng 4 năm 2018. Khoản vay bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

**21 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

- (iii) Đây là các khoản vay bằng việc 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, bao gồm:
- gói trái phiếu có mệnh giá 2.000.000.000.000 Đồng, sẽ đáo hạn vào tháng 5 năm 2019, chịu lãi suất từ 10,5%/năm đến 10,8%/năm. Dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 của gói trái phiếu này là 996.000.000.000 Đồng và đã được Công ty thanh toán trước hạn vào ngày 12 tháng 1 năm 2017; và
  - gói trái phiếu có tổng mệnh giá 736.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 8 năm 2020, chịu lãi suất là 10%/năm cho ba (3) tháng đầu. Các kỳ tính lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân (lãi trả sau) bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng tại ngày xác định lãi suất.

Các khoản vay có 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, vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng và một phần vốn góp của Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng tại Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21.

- (iv) Đây là các khoản vay bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương với tư cách là Bên đặt mua trái phiếu ban đầu, có mệnh giá là 500.000.000.000 Đồng được phát hành với giá 500.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2018, chịu lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ xác định lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cùng kỳ cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Kỳ xác định lãi suất là mỗi giai đoạn kéo dài sáu (6) tháng liên tục từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố vào ngày làm việc thứ bảy (7) trước ngày đầu tiên của kỳ xác định lãi suất bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Sở giao dịch, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tp. Hà Nội và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Sở giao dịch. Các khoản vay trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (v) Đây là các khoản vay bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Bắc Sài Gòn, 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 vay 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. Mục đích của việc phát hành trái phiếu này là tăng quy mô hoạt động và góp vốn theo hợp đồng nguyên tắc với Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Nhà Rồng nhằm mục tiêu thực hiện Dự án Sài Gòn Royal.

**21 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Tại ngày 29 tháng 11 năm 2016, Ngân hàng TMCP Quân đội – Bắc Sài Gòn đã chuyển nhượng một khối lượng trái phiếu trị giá 100.000.000.000 Đồng cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo hợp đồng mua bán trái phiếu số 29112016/NOVALAND-GROUP/TPB-MB.

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

**22 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Chi tiết tài sản thuế thu nhập hoãn lại như sau:

	2016 VND	2015 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
	<u>975.873.572</u>	<u>975.873.572</u>
Biến động của tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm như sau:		
	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	975.873.572	2.716.864.882
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 33)	-	(1.740.991.310)
Số dư cuối năm	<u>975.873.572</u>	<u>975.873.572</u>

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh chủ yếu từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến khấu hao tài sản cố định, lãi vay và các khoản chi phí hoạt động được trích trước. Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại năm 2016 là 20% (2015: 20%).

**22 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI (tiếp theo)**

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

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

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ tính thuế phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2016	Chưa quyết toán	195.175.938.590	-	195.175.938.590

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế trên vì khả năng Công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn.

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

	2016		2015	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phần đăng ký	589.369.234	6.830.000	350.465.761	17.830.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	589.369.234	6.830.000	350.465.761	17.830.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	589.369.234	6.830.000	350.465.761	17.830.000

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

	Cổ phần thường VND	Cổ phần ưu đãi VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	230.000.000	-	230.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	120.465.761	17.830.000	138.295.761
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	350.465.761	17.830.000	368.295.761
Cổ phiếu mới phát hành	205.903.473	-	205.903.473
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	33.000.000	(11.000.000)	22.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	589.369.234	6.830.000	596.199.234

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 09 – DN**

**24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
	Cổ phần thường VND	Cổ phần ưu đãi VND			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	2.300.000.000.000	-	35.718.605.400	238.909.085.733	<b>2.574.627.691.133</b>
Phát hành cổ phần phổ thông	974.657.610.000	-	-	-	<b>974.657.610.000</b>
Phát hành cổ phần ưu đãi	-	178.300.000.000	881.380.000.000	-	<b>1.059.680.000.000</b>
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	34.500.000.000	-	(34.500.000.000)	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	195.500.000.000	-	-	(195.500.000.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	233.189.636.923	<b>233.189.636.923</b>
Giảm khác	-	-	-	(559.617.378)	<b>(559.617.378)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	3.504.657.610.000	178.300.000.000	882.598.605.400	276.039.105.278	<b>4.841.595.320.678</b>
Phát hành cổ phần phổ thông (i)	1.017.039.570.000	-	-	-	<b>1.017.039.570.000</b>
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (ii)	519.995.160.000	-	(519.995.160.000)	-	-
Chào bán riêng lẻ (iii)	522.000.000.000	-	2.031.423.000.000	-	<b>2.553.423.000.000</b>
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông (iv)	330.000.000.000	(110.000.000.000)	(220.000.000.000)	-	-
Chia cổ tức (v)	-	-	-	(53.490.000.000)	<b>(53.490.000.000)</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	857.005.044.292	<b>857.005.044.292</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	5.893.692.340.000	68.300.000.000	2.174.026.445.400	1.079.554.149.570	<b>9.215.572.934.970</b>

**24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

- (i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 3 tháng 2 năm 2016, Công ty đã phát hành 101.703.957 cổ phần phổ thông bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1000 cổ phần thì được mua 342 cổ phần mới, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 3.682.957.610.000 Đồng lên thành 4.699.997.180.000 Đồng.
- (ii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 21 tháng 7 năm 2016, Công ty đã phát hành 51.999.516 cổ phần phổ thông từ thặng dư vốn cổ phần cho các cổ đông, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 4.699.997.180.000 Đồng lên thành 5.219.992.340.000 Đồng.
- (iii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 3 tháng 11 năm 2016, Công ty đã phát hành 52.200.000 cổ phần phổ thông từ ra công chúng, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 5.219.992.340.000 Đồng lên thành 5.741.992.340.000 Đồng để bổ sung vốn đầu tư và kinh doanh, tăng năng lực thực hiện dự án.
- (iv) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 21 tháng 7 năm 2016, Công ty đã chuyển đổi 11 triệu cổ phần ưu đãi thành 33 triệu cổ phần phổ thông từ thặng dư vốn cổ phần, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 5.741.992.340.000 Đồng lên thành 5.961.992.340.000 Đồng.
- (v) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2016 ngày 21 tháng 7 năm 2016, Đại hội đồng Cổ đông đã phê duyệt việc chi trả cổ tức cho các cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi của Công ty vào ngày 21 tháng 6 năm 2016 theo cam kết về việc thanh toán cổ tức tròn năm sau ngày phát hành.

**25 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**(a) Ngoại tệ các loại**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Vàng (lượng)	2,4	2,4
Đô la Mỹ	13.446.129,85	5.037,14

**(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 81.695.822.000 Đồng và 149.858.014.400 Đồng tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015 (Thuyết minh 38).

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

Mẫu số B 09 – DN

26 DOANH THU

	2016 VND	2015 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án và tư vấn bán hàng	1.030.568.368.448	532.772.228.190
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.343.594.743.672	1.466.084.864.863
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	1.314.472.367.613	-
Doanh thu cho thuê tài sản	51.013.278.612	32.479.306.219
	<u>3.739.648.758.345</u>	<u>2.031.336.399.272</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Chiết khấu thương mại	(887.416.113)	-
Hàng bán bị trả lại	(5.889.298.133)	-
	<u>(6.776.714.246)</u>	<u>-</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án và tư vấn bán hàng	1.030.568.368.448	532.772.228.190
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	1.336.818.029.426	1.466.084.864.863
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	1.314.472.367.613	-
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	51.013.278.612	32.479.306.219
	<u>3.732.872.044.099</u>	<u>2.031.336.399.272</u>

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2016 VND	2015 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án và tư vấn bán hàng	984.579.899.349	416.439.710.953
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	1.292.427.715.275	-
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.063.077.413.518	892.880.746.293
Giá vốn cho thuê tài sản	28.505.261.075	13.140.800.990
	<u>3.368.590.289.217</u>	<u>1.322.461.258.236</u>

**28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>2016</b> <b>VND</b>	<b>2015</b> <b>VND</b>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.080.113.176.465	106.608.200
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	251.531.242.737	196.920.304.887
Lãi từ hợp tác đầu tư	90.552.467.106	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	24.014.952.486	969.482.176
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	-	373.510
Khác	125.250.492	8.909.223
	<u>1.446.337.089.286</u>	<u>198.005.677.996</u>

**29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2016</b> <b>VND</b>	<b>2015</b> <b>VND</b>
Lãi tiền vay	648.285.262.920	186.653.310.496
Chi phí liên quan đến các khoản vay	73.783.490.758	-
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	33.704.935.561	22.845.824.400
Chi phí phát hành trái phiếu	29.612.336.554	-
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	14.471.497.717	3.479.719
Chiết khấu thanh toán cho người mua	12.606.943.762	18.403.427.143
Lãi từ hợp tác kinh doanh	-	20.954.977.441
Khác	170.000.000	1.717.093.338
	<u>812.634.467.272</u>	<u>250.578.112.537</u>

**30 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<b>2016</b> <b>VND</b>	<b>2015</b> <b>VND</b>
Chi phí nhân viên	583.042.682	96.318.242.198
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	-	508.565.108
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	3.426.521.917
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	1.033.173.039
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.606.752.266	50.721.932.028
Chi phí bằng tiền khác	7.776.681.636	23.905.491.571
	<u>17.966.476.584</u>	<u>175.913.925.861</u>



**31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>2016</b> <b>VND</b>	<b>2015</b> <b>VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	9.999.726.755	83.306.084.620
Chi phí vật liệu quản lý	1.030.880	1.221.430.953
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	6.578.492.458
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	3.442.851.305
Thuế, phí và lệ phí	1.769.446	140.635.952
Chi phí dịch vụ mua ngoài	64.372.703.100	50.451.184.992
Chi phí bằng tiền khác	54.906.774.777	32.974.412.315
	<u>129.282.004.958</u>	<u>178.115.092.595</u>

**32 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<b>2016</b> <b>VND</b>	<b>2015</b> <b>VND</b>
<b>Thu nhập khác</b>		
Tiền phạt thu được	13.442.741.158	6.281.194.696
Khác	10.870.652.968	6.922.178.550
	<u>24.313.394.126</u>	<u>13.203.373.246</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	(391.263.929)
Các khoản tiền phạt	(10.773.877.227)	(8.448.948.008)
Khác	(7.270.367.961)	(5.289.270.982)
	<u>(18.044.245.188)</u>	<u>(14.129.482.919)</u>
<b>Lợi nhuận/(lỗ) khác</b>	<u>6.269.148.938</u>	<u>(926.109.673)</u>

**33 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% (2015:22%) như sau:

	2016 VND	2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	857.005.044.292	301.347.578.366
Thuế tính ở thuế suất 20% (2015: 22%)	171.401.008.858	66.296.467.241
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(216.022.635.293)	(21.321.640)
Chi phí không được khấu trừ	5.586.438.717	1.785.208.445
Ảnh hưởng của thay đổi thuế suất	-	97.587.397
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	39.035.187.718	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	68.157.941.443
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	-	66.416.950.133
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 22)	-	1.740.991.310
	-	68.157.941.443

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

**34 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	2016 VND	2015 VND
Chi phí xây dựng và giá trị đất	2.223.197.664.044	1.333.125.211.739
Chi phí nhân công	190.339.343.446	179.624.326.818
Chi phí khấu hao TSCĐ	16.679.619.532	6.868.779.326
Chi phí dịch vụ mua ngoài	166.757.648.583	101.439.724.582
Các chi phí khác bằng tiền	135.264.697.501	70.558.639.228
	2.732.238.973.106	1.691.616.681.693

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

Mẫu số B 09 – DN

**35 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*

Doanh thu thuần , giá vốn theo lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty như sau:

	<b>2016</b>				
	Dịch vụ tư vấn quản lý VND	Chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản VND	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cho thuê VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	1.030.568.368.448	1.314.472.367.613	1.336.818.029.426	51.013.278.612	<b>3.732.872.044.099</b>
Giá vốn	(984.579.899.349)	(1.292.427.715.275)	(1.063.077.413.518)	(28.505.261.075)	<b>(3.368.590.289.217)</b>
Lợi nhuận gộp	<u>45.988.469.099</u>	<u>22.044.652.338</u>	<u>273.740.615.908</u>	<u>22.508.017.537</u>	<u><b>364.281.754.882</b></u>
	<b>2015</b>				
	Dịch vụ tư vấn quản lý VND	Chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản VND	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cho thuê VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	532.772.228.190	-	1.466.084.864.863	32.479.306.219	<b>2.031.336.399.272</b>
Giá vốn	(416.439.710.953)	-	(892.880.746.293)	(13.140.800.990)	<b>(1.322.461.258.236)</b>
Lợi nhuận gộp	<u>116.332.517.237</u>	<u>-</u>	<u>573.204.118.570</u>	<u>19.338.505.229</u>	<u><b>708.875.141.036</b></u>

**36 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**(a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

	2016 VND	2015 VND
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	519.995.160.000	34.500.000.000
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần thường	330.000.000.000	18.809.620.000
Chi phí lãi vay trả trước của trái phiếu phát hành có chiết khấu	126.407.205.693	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	195.500.000.000
	<u>519.995.160.000</u>	<u>195.500.000.000</u>

**(b) Số tiền cho vay thực chi trong năm**

	2016 VND	2015 VND
Cho vay theo kế ước thông thường	<u>2.912.909.048.050</u>	<u>3.840.232.785.906</u>

**(c) Số tiền cho vay thực thu trong năm**

	2016 VND	2015 VND
Thu tiền cho vay theo kế ước thông thường	<u>2.348.466.894.228</u>	<u>2.976.353.471.125</u>

**(d) Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	2016 VND	2015 VND
Vay theo kế ước thông thường	9.395.492.361.811	3.008.966.098.505
Phát hành trái phiếu thường	<u>3.152.305.000.000</u>	<u>3.260.774.271.079</u>

**36 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)**

**(e) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	4.794.344.802.819	1.761.704.063.088
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	2.284.000.000.000	-

**37 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tên</b>
Công ty con	Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc No Va
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal
Công ty con	Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phú Sa
Công ty con	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Festival
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 Bất động sản Nova Lexington
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa
Công ty con	Công ty TNHH Một Thành viên 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 TNHH Bất động sản Khải Hưng
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Nippon
Công ty con	Công ty TNHH Nova Nam Á
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Richstar
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Quảng trường Mê Linh
Công ty con	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega

**37 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Mối quan hệ	Tên
Công ty con	Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21
Công ty con	Công ty Cổ Phần Bất động sản Thanh Niên
Công ty con	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên
Công ty con	Công ty TNHH Mega Tie
Công ty con	Công ty TNHH No Va Thảo Điền
Công ty con	Công ty TNHH Nova An Phú
Công ty con	Công ty TNHH Nova Rivergate
Công ty con	Công ty TNHH Nova Sagel
Công ty con	Công ty TNHH Nova Sasco
Công ty con	Công ty TNHH Phú Việt Tín
Công ty liên kết	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Nova Đông Hải
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành
Công ty thuộc sở hữu của Cổ đông Công ty	Công ty TNHH Nova Thanh Niên
Cổ đông	Công ty Cổ phần Diamond Properties
Cổ đông	Bùi Thành Nhơn
Cổ đông	Bùi Cao Nhật Quân
Cổ đông	Bùi Phan Phú Lộc
Cổ đông	Cao Thị Ngọc Sương

## 37 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Giao dịch với các bên liên quan được trình bày kể từ thời điểm các bên này chính thức trở thành bên liên quan. Trong năm, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

i) *Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm Thuế GTGT)*

	2016 VND	2015 VND
Công ty Cổ phần Nova Richstar	54.201.444.000	660.000.000
Công ty Cổ Phần Bất động sản Thanh Niên	52.880.636.119	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	49.504.834.459	17.922.543.397
Công ty TNHH Nova Sagel	48.797.100.000	6.013.700.000
Công ty TNHH Nova Sasco	35.456.256.000	33.000.000
Công ty TNHH Nova Nam Á	33.872.848.281	-
Công ty TNHH Phú Việt Tín	33.300.327.304	-
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	27.635.256.000	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	27.180.795.610	66.000.000
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	17.025.316.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	14.034.943.655	55.543.854.281
Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	12.162.677.032	4.463.506.071
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	10.778.953.156	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	9.858.191.126	62.926.248.599
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	8.021.428.250	34.125.001.169
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	7.864.923.000	-
Công ty Cổ phần The Prince Residence	6.956.418.390	37.436.554.875
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	3.252.387.600	15.752.387.600
Công ty Cổ phần Nova Nippon	302.500.000	137.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	302.500.000	198.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phù Sa	264.000.000	19.800.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	250.800.000	52.800.000
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	236.500.000	110.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức	231.000.000	154.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	224.400.000	19.800.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	38.500.000	-
Công ty TNHH Mega Tie	33.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại và Dịch vụ Hà An	27.500.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	26.400.000	28.600.000
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	26.400.000	81.400.000
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	13.200.000	13.200.000
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	13.200.000	-
	<b>454.774.635.982</b>	<b>235.757.895.992</b>

**37 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	2016 VND	2015 VND
<b>ii) Mua hàng hóa</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	585.052.393.339	-
Công ty TNHH Phú Việt Tín	531.130.609.153	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	176.244.712.784	-
	<u>1.292.427.715.276</u>	<u>-</u>
<b>iii) Cho vay</b>		
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	351.310.000.000	1.089.074.505.595
Công ty TNHH Phú Việt Tín	306.779.302.070	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	241.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	153.337.331.961	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	136.120.000.000	-
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	130.881.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	95.000.000.000	48.000.000.000
Công ty TNHH Nova An Phú	88.130.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	85.632.630.000	44.431.310.024
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	43.420.000.000	-
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	12.700.000.000	310.560.000.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	10.320.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quảng trường Mê Linh	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	-	64.093.000.000
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	-	153.000.000.000
	<u>1.655.280.264.031</u>	<u>1.709.158.815.619</u>



**37 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	2016 VND	2015 VND
<b>iv) Thu hồi vốn cho vay</b>		
Công ty TNHH Phú Việt Tín	467.496.225.429	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	417.915.806.453	-
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	288.384.505.595	978.060.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	241.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	130.063.940.024	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	45.322.488.000	233.000.000.000
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	14.175.000.000	-
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	12.700.000.000	310.560.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	1.560.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quảng trường Mê Linh	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	-	64.093.000.000
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	-	153.000.000.000
	<u>1.619.267.965.501</u>	<u>1.738.713.000.000</u>
<b>v) Nhận tiền hợp tác kinh doanh</b>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	230.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	406.020.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	-	281.000.000.000
	<u>230.000.000.000</u>	<u>687.020.000.000</u>
<b>vi) Hoàn tiền hợp tác kinh doanh</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	1.018.213.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	406.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	230.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	155.500.000.000	-
	<u>1.809.713.000.000</u>	<u>-</u>

37 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	2016 VND	2015 VND
<b>vii) Đi vay</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	770.048.000.000	-
Công ty Cổ phần The Prince Residence	346.000.000.000	30.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	279.000.000.000	62.000.000.000
Công ty TNHH Nova Nam Á	249.730.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	246.600.000.000	-
Công ty TNHH Nova Sasco	193.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Richstar	159.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	120.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động Sản Nova Lexington	84.000.000.000	55.000.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	69.554.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	68.300.000.000	180.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	33.600.000.000	-
Công ty TNHH Nova Sagel	28.000.000.000	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	21.020.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	8.813.836.342	-
Công ty TNHH Nova An Phú	8.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	5.700.000.000	-
Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An	-	108.092.926.440
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	-	97.400.000.000
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	-	41.050.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh	-	8.907.073.560
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	-	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	-	6.000.000.000
	2.692.615.836.342	609.450.000.000

37 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

viii) Trả tiền vay

	2016 VND	2015 VND
Bùi Phan Phú Lộc	11.020.000.000	3.660.000.000
Bùi Cao Nhật Quân	14.581.000.000	5.834.000.000
Bùi Thành Nhơn	16.550.000.000	6.700.000.000
Cao Thị Ngọc Sương	9.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần The Prince Residence	346.000.000.000	30.000.000.000
Công ty TNHH Nova Nam Á	249.730.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Richstar	159.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	134.100.167.400	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	120.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	68.300.000.000	289.917.693.088
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	33.600.000.000	-
Công ty TNHH Nova Sasco	31.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	31.000.000.000	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	21.020.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	20.000.000.000	62.000.000.000
Công ty TNHH Nova Sagel	16.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	12.300.000.000	85.100.000.000
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	8.813.836.342	149.190.000.000
Công ty TNHH Nova An Phú	8.750.000.000	-
Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	200.000.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động Sản Nova Nova Lexington	-	55.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An	-	108.092.926.440
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	-	41.050.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh	-	8.907.073.560
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	-	6.000.000.000
	1.312.765.003.742	875.451.693.088

**37 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

*ix) Lãi cho vay*

	2016 VND	2015 VND
Công ty TNHH Nova Sasco	37.310.358.332	-
Công ty TNHH Nova Nam Á	35.199.999.998	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	20.060.861.327	-
Công ty TNHH Phú Việt Tín	11.963.074.335	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	7.235.880.452	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	7.140.220.611	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	5.663.960.136	7.954.253.751
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	5.645.327.091	-
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	4.956.506.393	39.406.608.839
Công ty TNHH Nova An Phú	4.133.525.249	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	2.392.678.065	27.090.271.065
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà RỒNG	1.020.833.333	-
Công ty TNHH Nova Rivergate	578.063.334	-
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	46.864.999	7.045.694.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Quảng Trường Mê Linh	5.450.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	-	412.718.422
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	-	39.950.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	-	60.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc No Va	-	1.716.149.680
Công ty TNHH Nova Sagel	-	47.653.100
	143.353.603.655	83.773.299.357

37 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

x) *Lãi đi vay*

	2016 VND	2015 VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	25.488.177.448	-
Công ty TNHH Nova Nam Á	8.639.463.889	-
Công ty TNHH Nova Sasco	8.104.888.888	-
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	7.036.320.000	-
Công ty Cổ phần Nova Richstar	3.219.450.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	1.825.000.000	558.555.555
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	1.380.430.113	85.555.556
Công ty Cổ phần The Prince Residence	999.625.001	233.750.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	700.617.501	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	648.958.334	49.333.836
Công ty TNHH Nova Sagel	564.444.446	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	443.333.333	12.355.363.855
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	259.513.890	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	143.902.778	222.625.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	143.291.667	1.694.277.777
Công ty TNHH Nova An Phú	101.111.111	-
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	86.179.733	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	33.333.333	-
Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	22.763.889	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An	-	302.745.822
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	-	129.408.333
Công ty Cổ phần Đầu tư Quảng Trường Mê Linh	-	32.782.979
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	-	2.375.000
Bùi Phan Phú Lộc	893.135.751	1.352.339.250
Bùi Cao Nhật Quân	1.473.383.453	2.047.703.929
Bùi Thành Nhơn	1.098.287.323	2.285.041.341
Cao Thị Ngọc Sương	732.370.395	1.106.642.764
	<u>64.037.982.276</u>	<u>22.458.500.997</u>

**37 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

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

	2016 VND	2015 VND
Lương và các quyền lợi gộp khác	25.579.078.298	7.837.219.185

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

	2016 VND	2015 VND
<b>i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)</b>		
Công ty Cổ phần Diamond Properties	42.324.948.220	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington	-	2.289.130.326
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	3.052.633.961
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	-	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	9.441.960.000
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	-	271.032.300
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	2.404.294.394
Công ty Cổ phần Nova Richstar	-	660.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	-	1.290.325.148
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	10.183.175.704
Công ty TNHH Nova Sagel	-	2.520.167.179
Công ty Cổ phần Đầu tư Quảng trường Mê Linh	-	176.000.000
	<u>42.324.948.220</u>	<u>32.288.719.012</u>
<b>ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>		
Công ty Cổ phần Nova Festival	18.226.169.305	-
Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc No Va	-	26.842.800.000
	<u>18.226.169.305</u>	<u>26.842.800.000</u>

37 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	2016 VND	2015 VND
<b>iii) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)</b>		
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	173.940.000.000	111.014.505.595
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	136.120.000.000	-
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	116.706.000.000	-
Công ty TNHH Nova An Phú	88.130.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	49.677.512.000	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	43.420.000.000	1.560.000.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	10.320.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	44.431.310.024
	<u>618.313.512.000</u>	<u>157.005.815.619</u>
<b>iv) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	516.644.455.411	-
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	295.984.250.596	160.000.000.000
Công ty TNHH Nova Sasco	257.986.105.555	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	41.330.603.446	42.457.801.723
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	19.354.461.970	15.721.397.797
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	7.488.554.333	-
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	5.645.327.091	-
Công ty TNHH Nova An Phú	4.133.525.249	-
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	4.002.552.667	39.406.608.839
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	2.392.678.065	-
Công ty TNHH Nova Rivergate	578.063.334	-
Công ty TNHH Nova Sagel	-	36.653.100
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	1.106.020.385
Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc No Va	-	288.112.720
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	-	17.526.735
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	-	1.000.000
	<u>1.155.540.577.717</u>	<u>259.035.121.299</u>

**37 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	2016 VND	2015 VND
<b>v) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))</b>		
Công ty TNHH Nova Sasco	341.360.000.000	-
Công ty TNHH Nova Nam Á	400.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	1.398.776.000	1.398.776.000
	<u>742.758.776.000</u>	<u>1.398.776.000</u>
<b>vi) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16)</b>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	-	16.448.141.711
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	407.198.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	-	131.161.195
	<u>-</u>	<u>16.986.500.906</u>
<b>vii) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 20(a))</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	335.746.320.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	219.810.000.000	-
Công ty Cổ phần The Prince Residence	32.086.476.000	-
	<u>587.642.796.000</u>	<u>-</u>
<b>viii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 20(b))</b>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	125.500.000.000	281.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	-	- 1.332.959.320.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	- 406.000.000.000
	<u>125.500.000.000</u>	<u>2.019.959.320.000</u>



**37 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	2016 VND	2015 VND
<b>ix) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 19)</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	25.488.177.448	-
Công ty TNHH Nova Sasco	8.104.888.888	-
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	7.233.600.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	1.825.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	700.617.501	-
Công ty TNHH Nova Sagel	564.444.446	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	271.000.000	1.372.833.333
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	259.513.890	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	143.902.778	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	101.556.700	-
Bùi Phan Phú Lộc	-	10.147.583
Bùi Thành Nhơn	-	15.239.792
Bùi Cao Nhật Quân	-	156.644.493
Cao Thị Ngọc Sương	-	8.287.500
	<u>44.692.701.651</u>	<u>1.563.152.701</u>

**x) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 21(a))**

Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	635.947.832.600	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	259.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	246.600.000.000	-
Công ty TNHH Nova Sasco	161.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	84.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	38.554.000.000	-
Công ty TNHH Nova Sagel	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	5.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	-	12.300.000.000
	<u>1.443.301.832.600</u>	<u>12.300.000.000</u>

**37 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	<b>2016 VND</b>	<b>2015 VND</b>
<b>xi) Vay dài hạn (Thuyết minh 21(b))</b>		
Bùi Thành Nhơn	-	16.550.000.000
Bùi Cao Nhật Quân	-	14.581.000.000
Cao Thị Ngọc Sương	-	9.000.000.000
Bùi Phan Phú Lộc	-	11.020.000.000
	<u>-</u>	<u>51.151.000.000</u>

**38 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

	<b>2016 VND</b>	<b>2015 VND</b>
Trong vòng một năm	39.822.327.200	52.519.328.400
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	41.873.494.800	97.338.686.000
	<u>81.695.822.000</u>	<u>149.858.014.400</u>

**39 CAM KẾT VỐN**


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

	<b>2016 VND</b>	<b>2015 VND</b>
Chi phí xây dựng dự án	<u>824.270.733.559</u>	<u>84.780.368.907</u>

40 SỐ LIỆU SO SÁNH

Một vài số liệu không trọng yếu của năm trước đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của năm nay.

Báo cáo tài chính riêng đã được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt ngày 10 tháng 3 năm 2017.



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

