

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

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

| NỘI DUNG | TRANG |
|---|--------------|
| Thông tin về doanh nghiệp | 1 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 |
| Báo cáo kiểm toán | 3 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN) | 5 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN) | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN) | 9 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN) | 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 21.7.2016) |
| Bà Hoàng Thu Châu | Thành viên (bổ nhiệm từ 11.11.2016) |
| Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên | Thành viên (bổ nhiệm từ 21.7.2016) |
| Ông Nguyễn Hiếu Liêm | Thành viên (miễn nhiệm từ 28.9.2016) |
| Ông Võ Đình Cường | Thành viên (miễn nhiệm từ 21.7.2016) |

Ban Kiểm soát

| | |
|--------------------------|---|
| Bà Nguyễn Thị Minh Thanh | Trưởng Ban Kiểm soát |
| Ông Nguyễn Vũ Duy | Thành viên (bổ nhiệm từ 21.7.2016) |
| Bà Nguyễn Anh Thi | Thành viên (bổ nhiệm từ 21.7.2016) |
| Ông Phạm Hữu Quốc | Thành viên (miễn nhiệm từ 21.7.2016) |
| Ông Trà Trọng Nghĩa | Thành viên (miễn nhiệm từ 21.7.2016) |

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 1.3.2016) |
| Bà Võ Thị Thu Vân | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ 6.10.2016) |

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 kiểm toán

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam



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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2016 và được Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt ngày 10 tháng 3 năm 2017. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 80.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất.

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 : HCM5721
TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2017

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Tại ngày 31 tháng 12 năm | |
|------------|--|--------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | 2016 VND | 2015 VND |
| 100 | TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 30.288.729.450.391 | 18.133.289.908.529 |
| 110 | Tiền và các khoản tương đương tiền | 4 | 3.336.969.432.791 | 3.859.710.163.282 |
| 111 | Tiền | | 808.215.895.293 | 805.375.183.664 |
| 112 | Các khoản tương đương tiền | | 2.528.753.537.498 | 3.054.334.979.618 |
| 120 | Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | | 964.822.616.829 | 818.888.056.357 |
| 123 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 5(a) | 964.822.616.829 | 818.888.056.357 |
| 130 | Các khoản phải thu ngắn hạn | | 9.635.748.057.226 | 6.058.945.996.358 |
| 131 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6 | 333.223.529.420 | 420.931.792.461 |
| 132 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7 | 936.793.642.253 | 283.928.585.866 |
| 135 | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 8 | 3.313.658.593.511 | 1.267.616.016.535 |
| 136 | Phải thu ngắn hạn khác | 9(a) | 5.065.734.101.184 | 4.092.329.912.657 |
| 137 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 10 | (13.661.809.142) | (5.860.311.161) |
| 140 | Hàng tồn kho | 11(a) | 15.789.641.948.072 | 7.158.828.473.488 |
| 141 | Hàng tồn kho | | 15.795.037.614.256 | 7.201.718.027.433 |
| 149 | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (5.395.666.184) | (42.889.553.945) |
| 150 | Tài sản ngắn hạn khác | | 561.547.395.473 | 236.917.219.044 |
| 151 | Chi phí trả trước ngắn hạn | 12(a) | 51.738.280.747 | 62.376.783.190 |
| 152 | Thuế GTGT được khấu trừ | 20(b) | 381.804.313.170 | 80.608.375.548 |
| 153 | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 20(a) | 128.004.801.556 | 93.932.060.306 |

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 80 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN (tiếp theo) | Thuyết minh | Tại ngày 31 tháng 12 năm | |
|------------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | 2016 VND | 2015 VND |
| 200 | TÀI SẢN DÀI HẠN | | 6.238.346.263.606 | 8.437.118.726.514 |
| 210 | Các khoản phải thu dài hạn | | 911.972.303.351 | 3.306.248.186.210 |
| 212 | Trả trước cho người bán dài hạn | | 953.750.090 | 147.000.000 |
| 216 | Phải thu dài hạn khác | 9(b) | 911.018.553.261 | 3.306.101.186.210 |
| 220 | Tài sản cố định | | 148.823.215.155 | 87.792.452.983 |
| 221 | Tài sản cố định hữu hình | 13 | 120.180.246.302 | 60.086.312.739 |
| 222 | Nguyên giá | | 162.134.437.319 | 95.306.706.054 |
| 223 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (41.954.191.017) | (35.220.393.315) |
| 227 | Tài sản cố định vô hình | 14 | 28.642.968.853 | 27.706.140.244 |
| 228 | Nguyên giá | | 30.025.329.118 | 28.423.682.881 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (1.382.360.265) | (717.542.637) |
| 230 | Bất động sản đầu tư | 15 | 1.945.013.110.252 | 1.082.785.523.673 |
| 231 | Nguyên giá | | 2.022.070.991.658 | 1.116.651.068.799 |
| 232 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (77.057.881.406) | (33.865.545.126) |
| 240 | Tài sản dở dang dài hạn | | 285.199.310.593 | 1.069.151.366.643 |
| 241 | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 11(b) | 233.819.522.165 | - |
| 242 | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 16 | 51.379.788.428 | 1.069.151.366.643 |
| 250 | Đầu tư tài chính dài hạn | 5(b) | 374.785.832.914 | 1.584.992.869.261 |
| 252 | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 371.670.632.914 | 1.526.233.919.261 |
| 253 | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 3.115.200.000 | 58.758.950.000 |
| 260 | Tài sản dài hạn khác | | 2.572.552.491.341 | 1.306.148.327.744 |
| 261 | Chi phí trả trước dài hạn | 12(b) | 288.077.446.389 | 160.651.074.570 |
| 262 | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 38(a) | 66.869.015.901 | 25.612.519.257 |
| 269 | Lợi thế thương mại | 17 | 2.217.606.029.051 | 1.119.884.733.917 |
| 270 | TỔNG TÀI SẢN | | 36.527.075.713.997 | 26.570.408.635.043 |

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 80 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Tại ngày 31 tháng 12 năm | |
|------------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | 2016 VND | 2015 VND |
| 300 | NỢ PHẢI TRẢ | | 26.480.185.576.926 | 20.475.199.219.625 |
| 310 | Nợ ngắn hạn | | 15.011.223.881.816 | 13.354.623.721.533 |
| 311 | Phải trả người bán ngắn hạn | 18 | 1.505.728.428.659 | 822.690.590.358 |
| 312 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 19 | 5.954.806.119.381 | 8.146.870.114.590 |
| 313 | Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước | 20(b) | 122.954.010.058 | 193.390.774.652 |
| 314 | Phải trả người lao động | 21 | 172.542.007.199 | 92.448.123.775 |
| 315 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 22 | 666.762.531.707 | 826.578.979.746 |
| 318 | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | 2.201.411.807 | 2.300.539.353 |
| 319 | Phải trả ngắn hạn khác | 23(a) | 983.763.264.057 | 738.841.288.807 |
| 320 | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 24(a) | 5.595.769.743.653 | 2.513.142.521.645 |
| 321 | Dự phòng phải trả ngắn hạn | | - | 11.664.423.312 |
| 322 | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 6.696.365.295 | 6.696.365.295 |
| 330 | Nợ dài hạn | | 11.468.961.695.110 | 7.120.575.498.092 |
| 336 | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | | 35.480.545.489 | 72.396.304.425 |
| 337 | Phải trả dài hạn khác | 23(b) | 2.048.219.507.098 | 1.475.711.799.129 |
| 338 | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 24(b) | 7.907.493.558.081 | 5.480.587.851.378 |
| 341 | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 38(a) | 1.477.768.084.442 | 91.879.543.160 |
| 400 | VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 10.046.890.137.071 | 6.095.209.415.418 |
| 410 | Vốn chủ sở hữu | | 10.046.890.137.071 | 6.095.209.415.418 |
| 411 | Vốn góp của chủ sở hữu | 25, 26 | 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 | 26 | 2.174.026.445.400 | 882.598.605.400 |
| 421 | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 26 | 952.449.830.514 | 550.370.777.697 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 496.880.777.697 | 134.948.113.685 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | | 455.569.052.817 | 415.422.664.012 |
| 429 | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 27 | 958.421.521.157 | 979.282.422.321 |
| 440 | TỔNG NGUỒN VỐN | | 36.527.075.713.997 | 26.570.408.635.043 |


Nguyễn Ngọc Băng
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 11 đến trang 80 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

| 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 | 7.369.463.145.396 | 6.692.627.652.016 |
| 02 | Các khoản giảm trừ doanh thu | (10.282.224.581) | (19.192.626.026) |
| 10 | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 30 7.359.180.920.815 | 6.673.435.025.990 |
| 11 | Giá vốn hàng bán | 31 (5.776.101.411.561) | (5.333.572.153.182) |
| 20 | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1.583.079.509.254 | 1.339.862.872.808 |
| 21 | Doanh thu hoạt động tài chính | 32 2.523.042.548.253 | 334.610.510.102 |
| 22 | Chi phí tài chính | 33 (1.115.230.030.171) | (440.474.549.151) |
| 23 | - Trong đó: Chi phí lãi vay | 33 (863.073.263.518) | (351.425.428.041) |
| 24 | Phần lãi trong công ty liên kết | 498.537.487 | 992.746.135 |
| 25 | Chi phí bán hàng | 34 (165.484.975.281) | (238.914.350.343) |
| 26 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 35 (641.600.989.722) | (359.824.463.054) |
| 30 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 2.184.304.599.820 | 636.252.766.497 |
| 31 | Thu nhập khác | 36 44.524.814.573 | 32.757.004.998 |
| 32 | Chi phí khác | 37 (39.125.801.538) | (60.896.807.714) |
| 40 | Lợi nhuận/(lỗ) khác | 5.399.013.035 | (28.139.802.716) |
| 50 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 2.189.703.612.855 | 608.112.963.781 |
| 51 | Chi phí thuế TNDN hiện hành | 38(b) (327.371.479.437) | (204.312.351.202) |
| 52 | Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 38(a) (202.982.820.440) | 37.959.337.948 |
| 60 | Lợi nhuận sau thuế TNDN | 1.659.349.312.978 | 441.759.950.527 |
| 61 | Phân bổ cho: Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | 1.665.077.557.360 | 415.422.664.012 |
| 62 | (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của các cổ đông không kiểm soát | (5.728.244.382) | 26.337.286.515 |
| 70 | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 28(a) 3.396 | 1.374 |
| 71 | Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 28(b) 3.059 | 1.168 |



Nguyễn Ngọc Bằng
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 11 đến trang 80 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

| Mã số | Thuyết minh | Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm | |
|--|---|--|----------------------------|
| | | 2016 VND | 2015 VND |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Lợi nhuận trước thuế | 2.189.703.612.855 | 608.112.963.781 |
| | Điều chỉnh cho các khoản: | | |
| 02 | Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại | 226.331.076.287 | 68.393.673.167 |
| 03 | (Hoàn nhập các khoản dự phòng)/Các khoản dự phòng | (41.356.813.092) | 51.972.653.196 |
| 04 | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện | 34.551.090.149 | 21.879.821.943 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | (2.228.127.795.722) | (331.279.777.789) |
| 06 | Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu | 910.387.721.293 | 359.337.521.058 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | 1.091.488.891.770 | 778.416.855.356 |
| 09 | Giảm/(tăng) các khoản phải thu | 3.960.297.279.419 | (4.625.495.394.936) |
| 10 | Giảm hàng tồn kho | 93.805.533.648 | 279.858.958.947 |
| 11 | (Giảm)/tăng các khoản phải trả | (3.561.263.899.138) | 1.953.335.836.895 |
| 12 | Tăng chi phí trả trước | (99.019.085.556) | (120.603.156.057) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | (849.017.262.276) | (519.785.506.480) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | (431.733.905.624) | (47.093.302.287) |
| 17 | Chi khác từ hoạt động kinh doanh | - | (128.200.000) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 204.557.552.243 | (2.301.493.908.562) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | (215.251.612.635) | (33.647.160.381) |
| 22 | Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn | 15.646.566.319 | 9.187.362.668 |
| 23 | Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | (7.672.922.664.879) | (6.399.955.276.371) |
| 24 | Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 6.258.296.050.163 | 6.462.652.418.650 |
| 25 | Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | (7.218.477.119.177) | (3.288.764.833.329) |
| 26 | Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 2.048.210.045.846 | - |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 180.791.013.185 | 300.231.743.455 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | (6.603.707.721.178) | (2.950.295.745.308) |

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 80 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

| Mã số | Thuyết minh | Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm | |
|---|---|---|--------------------------|
| | | 2016 VND | 2015 VND |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 31 | Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 3.985.340.870.000 | 2.034.337.610.000 |
| 33 | Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn | 12.884.785.455.043 | 7.012.431.454.579 |
| 34 | Chi trả nợ gốc vay | (10.939.826.576.518) | (2.714.683.880.779) |
| 36 | Chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu | (54.639.219.932) | - |
| 40 | Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính | 5.875.660.528.593 | 6.332.085.183.800 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | (523.489.640.342) | 1.080.295.529.930 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | 4 3.859.710.163.282 | 2.779.414.633.352 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 748.909.851 | - |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 4 3.336.969.432.791 | 3.859.710.163.282 |


Nguyễn Ngọc Băng
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 11 đến trang 80 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 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. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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

Hoạt động chính của Công ty 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.

Hoạt động chính của Tập đoàn là phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

Các văn phòng đại diện và giao dịch của Tập đoàn bao gồm:

- 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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của mỗi dự án của Tập đoàn là trong vòng 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn có 38 công ty con và 5 công ty liên kết như sau:

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

| STT | Tên | Địa điểm | Hoạt động kinh doanh chính | 2016 | | 2015 | |
|------------------------|---|----------------|--|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| | | | | Quyền sở hữu (%) | Quyền biểu quyết (%) | Quyền sở hữu (%) | Quyền biểu quyết (%) |
| I - Công ty con | | | | | | | |
| 1 | Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 69,90 | 69,90 | 69,90 | 69,90 |
| 2 | Công ty TNHH No Va Thảo Điền | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 100,00 | 100,00 | 99,98 | 99,98 |
| 3 | Công ty Cổ phần Nova Festival | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 94,02 | 94,02 | 78,00 | 78,00 |
| 4 | Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc No Va | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 5 | Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 99,99 | 99,00 | 99,00 |
| 6 | Công ty Cổ phần Du Lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phú Sa | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,00 | 99,00 | 99,00 | 99,00 |
| 7 | Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 98,00 | 98,00 | 98,00 | 98,00 |
| 8 | Công ty TNHH No Va Lucky Palace | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 100,00 | 100,00 | 99,99 | 99,99 |
| 9 | Công ty Cổ phần The Prince Residence | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,81 | 99,81 | 99,80 | 99,80 |
| 10 | Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 98,00 | 98,00 | 98,00 | 98,00 |
| 11 | Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,98 | 99,98 | 99,90 | 99,90 |
| 12 | Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,90 | 99,90 | 99,90 | 99,90 |
| 13 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,98 | 99,98 | 51,00 | 51,00 |
| 14 | Công ty TNHH Nova Sagel | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 73,98 | 74,00 | 92,53 | 92,53 |
| 15 | Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 16 | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 99,99 | 99,63 | 99,63 |
| 17 | Công ty Cổ phần Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 65,00 | 65,00 | 65,00 | 65,00 |
| 18 | Công ty Cổ phần Nova Richstar | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho | 99,99 | 99,99 | 85,21 | 99,90 |
| 19 | Công ty Cổ phần Nova Nippon | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,98 | 99,98 | 60,00 | 60,00 |
| 20 | Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 99,99 | 99,91 | 99,91 |
| 21 | Công ty TNHH Nova Nam Á | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 74,00 | 74,00 | 74,00 | 74,00 |
| 22 | Công ty TNHH Nova Sasco | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 74,00 | 74,00 | 74,00 | 74,00 |
| 23 | Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,98 | 99,98 | 99,98 | 99,98 |
| 24 | Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 70,00 | 70,00 | 69,94 | 70,00 |

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

| STT | Tên | Địa điểm | Hoạt động kinh doanh chính | 2016 | | 2015 | |
|------------------------------------|---|----------------|---|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| | | | | Quyền sở hữu (%) | Quyền biểu quyết (%) | Quyền sở hữu (%) | Quyền biểu quyết (%) |
| I - Công ty con (tiếp theo) | | | | | | | |
| 25 | Công ty TNHH Một Thành viên Thành Nhơn | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 98,00 | 100,00 | 98,00 | 100,00 |
| 26 | Công ty TNHH Nova An Phú | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 90,00 | 90,00 | - | - |
| 27 | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 99,99 | - | - |
| 28 | Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 99,99 | - | - |
| 29 | Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 98,96 | 98,97 | 50,00 | 50,00 |
| 30 | Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,89 | 99,90 | - | - |
| 31 | Công ty TNHH Nova Rivergate | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,90 | 99,90 | - | - |
| 32 | Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,70 | 99,80 | - | - |
| 33 | Công ty Cổ phần Nova Princess Residence | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,90 | 99,90 | - | - |
| 34 | Công ty TNHH Phú Việt Tín | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,89 | 99,90 | - | - |
| 35 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,96 | 99,97 | - | - |
| 36 | Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 84,99 | 84,99 | 49,90 | 49,90 |
| 37 | Công ty TNHH Mega Tie | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 62,89 | 74,00 | - | - |
| 38 | Công ty TNHH Đầu tư BĐS Vương Cung | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 99,99 | 99,99 | - | - |
| II - Công ty liên kết | | | | | | | |
| 1 | Công ty Cổ phần Cảng Phú Định | TP Hồ Chí Minh | Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản | 27,64 | 27,64 | 27,91 | 27,91 |
| 2 | Công ty Cổ phần Nova Đông Hải | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 49,99 | 49,99 | 49,00 | 49,00 |
| 3 | Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông | 33,31 | 33,31 | 33,31 | 33,31 |
| 4 | Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Nhà Bến Thành | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 25,00 | 25,00 | 25,00 | 25,00 |
| 5 | Công ty TNHH Sài Gòn Gôn | TP Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | 49,00 | 50,00 | 77,42 | 79,00 |

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và 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 Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 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 hợp nhất là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

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

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

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Tập đoàn soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư 202/2014/TT-BTC – Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)*****Công ty con (tiếp theo)***

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông thiểu số. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Công ty liên doanh và công ty liên kết

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong liên doanh và các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên doanh và các công ty liên kết.

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

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty liên doanh và công ty liên kết (tiếp theo)

Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết theo quy định kế toán hiện hành. Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

2.5 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.7 Khoản phải thu khách hàng

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Hàng tồn kho**

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí xây dựng sở hạ tầng căn hộ, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong 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.

2.9 Đầu tư tài chính**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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

(b) Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.4)

(c) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

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

2.10 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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.10 Tài sản cố định (tiếp theo)***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. Thời gian khấu hao của các nhóm tài sản như sau:

| | |
|---------------------------|------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 5 – 7 năm |
| Máy móc thiết bị | 3 – 7 năm |
| Phương tiện vận tải | 6 – 10 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 3 – 7 năm |
| Phần mềm | 2 – 7 năm |
| Nhãn hiệu, tên thương mại | 3 năm |
| Tài sản khác | 3 – 4 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, nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.11 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

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

2.12 Bất động sản đầu tư cho thuê

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

Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 – 50 năm

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

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Thanh lý

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

2.13 Chi phí trả trước

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

2.14 Nợ phải trả

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

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

2.15 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.16 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.

2.17 Các khoản vay

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 2.16.

2.18 Các khoản dự phòng

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

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

2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

2.20 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.21 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

2.22 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.23 Phân chia lợi nhuận thuần

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.24 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, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(b) Doanh thu 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 điều kiện sau:

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

(c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(d) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập cổ tức được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

2.25 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ tiêu thụ trong 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.

2.26 Giá vốn hàng bán

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.27 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 phát sinh từ hoạt động đi vay và phát hành trái phiếu, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và chiết khấu thanh toán.

2.28 Chi phí bán hàng

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

2.29 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...) và chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

2.30 Chia cổ tức

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

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

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

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

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

2.32 Các bên liên quan

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

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

2.33 Báo cáo bộ phận

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

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

2.34 Sử dụng các ước tính kế toán

Việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả thiết có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ đang báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH

(a) Mua nhóm các công ty: Công ty TNHH Nova Rivergate (“Rivergate”) và Công ty Cổ phần Bất động Sản Thanh Niên (“Thanh Niên”)

Vào tháng 6 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,9% lợi ích vốn chủ sở hữu của Rivergate với tổng giá phí là 936.201.410.000 Đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Thanh Niên do Rivergate nắm giữ 99,8% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thanh Niên.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(a) Mua nhóm các công ty: Công ty TNHH Nova Rivergate (“Rivergate”) và Công ty Cổ phần Bất động Sản Thanh Niên (“Thanh Niên”) (tiếp theo)

Việc hợp nhất kinh doanh này ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

| | Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND | Điều chỉnh giá trị hợp lý VND | Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND |
|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Tài sản | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 26.568.523.345 | - | 26.568.523.345 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 720.835.870.211 | - | 720.835.870.211 |
| Hàng tồn kho | 589.197.100.100 | 674.684.409.233 | 1.263.881.509.333 |
| Tài sản khác | 30.596.372.524 | - | 30.596.372.524 |
| | 1.367.197.866.180 | | 2.041.882.275.413 |
| Nợ phải trả | | | |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 820.620.875.073 | - | 820.620.875.073 |
| Phải trả khác | 282.382.191.880 | - | 282.382.191.880 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | - | 134.936.881.847 | 134.936.881.847 |
| | 1.103.003.066.953 | | 1.237.939.948.800 |
| Tài sản thuần | 264.194.799.227 | | 803.942.326.613 |
| Lợi thế thương mại | | | 134.686.409.868 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | | (2.427.326.481) |
| Tổng giá phí | | | 936.201.410.000 |
| Khoản tiền thu được | | | (26.568.523.345) |
| Tiền thuần chi ra | | | 909.632.886.655 |

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(b) Mua Công ty TNHH Phú Việt Tín (“Phú Việt Tín”)

Vào tháng 6 năm 2016, một công ty con trong Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,9% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phú Việt Tín với tổng giá phí là 976.187.315.000 Đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

| | Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND | Điều chỉnh giá trị hợp lý VND | Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND |
|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Tài sản | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 6.044.547.619 | - | 6.044.547.619 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 833.642.806.637 | - | 833.642.806.637 |
| Hàng tồn kho | 448.226.346.036 | 793.556.971.530 | 1.241.783.317.566 |
| Tài sản khác | 24.958.122.791 | - | 24.958.122.791 |
| | 1.312.871.823.083 | | 2.106.428.794.613 |
| Nợ phải trả | | | |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 990.316.435.328 | - | 990.316.435.328 |
| Phải trả khác | 138.941.731.071 | - | 138.941.731.071 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | - | 158.711.394.306 | 158.711.394.306 |
| | 1.129.258.166.399 | | 1.287.969.560.705 |
| Tài sản thuần | 183.613.656.684 | | 818.459.233.908 |
| Lợi thế thương mại | | | 158.530.685.672 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | | (802.604.580) |
| Tổng giá phí | | | 976.187.315.000 |
| Khoản tiền thu được | | | (6.044.547.619) |
| Tiền thuần chi ra | | | 970.142.767.381 |

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(c) Mua nhóm công ty: Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh (“Tường Minh”) và Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông (“Phương Đông”)

Vào tháng 5 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Tường Minh với tổng giá phí là 325.665.604.000 Đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Phương Đông do Tường Minh nắm giữ 99,9% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phương Đông.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

| | Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND | Điều chỉnh giá trị hợp lý VND | Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND |
|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Tài sản | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 5.521.815.805 | - | 5.521.815.805 |
| Các khoản phải thu | 276.772.613.313 | - | 276.772.613.313 |
| Hàng tồn kho | 195.683.834.280 | 158.727.871.488 | 354.411.705.768 |
| Tài sản khác | 2.880.617.564 | - | 2.880.617.564 |
| | 480.858.880.962 | | 639.586.752.450 |
| Nợ phải trả | | | |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 329.364.060.285 | - | 329.364.060.285 |
| Phải trả khác | 11.716.175.104 | - | 11.716.175.104 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | - | 31.745.574.298 | 31.745.574.298 |
| | 341.080.235.389 | | 372.825.809.687 |
| Tài sản thuần mua được | 139.778.645.573 | | 266.760.942.763 |
| Lợi thế thương mại | | | 59.230.370.957 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | | (325.709.720) |
| Tổng giá phí | | | 325.665.604.000 |
| Khoản tiền thu được | | | (5.521.815.805) |
| Tiền thuần chi ra | | | 320.143.788.195 |

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(d) Mua Công ty Cổ phần Nova Princess Residence (“Princess”)

Vào tháng 5 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,9% lợi ích vốn chủ sở hữu của Princess với tổng giá phí là 366.707.530.000 Đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

| | Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND | Điều chỉnh giá trị hợp lý VND | Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND |
|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Tài sản | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 13.430.575.435 | - | 13.430.575.435 |
| Các khoản phải thu | 296.110.556.872 | - | 296.110.556.872 |
| Hàng tồn kho | 585.068.287.996 | 93.022.117.585 | 678.090.405.581 |
| Tài sản khác | 30.686.419.304 | - | 30.686.419.304 |
| | 925.295.839.607 | | 1.018.317.957.192 |
| Nợ phải trả | | | |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 590.607.650.858 | | 590.607.650.858 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | - | 18.604.423.517 | 18.604.423.517 |
| Phải trả khác | 41.854.839.614 | | 41.854.839.614 |
| | 632.462.490.472 | | 651.066.913.989 |
| Tài sản thuần mua được | 292.833.349.135 | | 367.251.043.203 |
| Lợi thế thương mại | | | (176.262.160) |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | | (367.251.043) |
| Tổng giá phí | | | 366.707.530.000 |
| Khoản tiền thu được | | | (13.430.575.435) |
| Tiền thuần chi ra | | | 353.276.954.565 |

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(e) Mua Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 (“Thế kỷ 21”)

Vào tháng 9 năm 2015, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,91% lợi ích vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Bất Động sản Khải Hưng (“Khải Hưng”), qua đó sở hữu 50% vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 (“Thế kỷ 21”) với giá phí lần 1 là 1.306.822.860.000 Đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc, Tập đoàn chưa thể kiểm soát được Thế kỷ 21 thông qua việc hợp nhất kinh doanh với Khải Hưng và trình bày khoản đầu tư này theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Vào tháng 4 năm 2016, Khải Hưng tiếp tục hoàn tất việc mua thêm 32,46% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thế kỷ 21 với giá phí lần 2 là 2.648.988.523.362 Đồng. Qua đó, Tập đoàn đã nắm giữ 82,46% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thế kỷ 21 qua đó nắm quyền kiểm soát Thế kỷ 21. Sau khi nắm giữ quyền kiểm soát, Tập đoàn đã mua thêm 16,51% lợi ích vốn chủ sở hữu để nắm giữ 98,97% vốn chủ sở hữu của Thế kỷ 21.

Việc hợp nhất kinh doanh này ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

| | Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND | Điều chỉnh giá trị hợp lý VND | Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND |
|--|---------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Tài sản | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 376.257.092.308 | - | 376.257.092.308 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 18.000.000.000 | - | 18.000.000.000 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 907.768.712.503 | - | 907.768.712.503 |
| Hàng tồn kho | 2.104.937.242.463 | 3.292.667.844.679 | 5.397.605.087.142 |
| Phải thu dài hạn khác | 1.332.959.320.000 | - | 1.332.959.320.000 |
| Tài sản khác | 203.349.930.441 | - | 203.349.930.441 |
| | 4.943.272.297.715 | | 8.235.940.142.394 |
| Nợ phải trả | | | |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 1.356.433.940.111 | - | 1.356.433.940.111 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | - | 658.533.568.936 | 658.533.568.936 |
| Phải trả khác | 1.184.925.960.838 | - | 1.184.925.960.838 |
| | 2.541.359.900.949 | | 3.199.893.469.885 |
| Tài sản thuần mua được | 2.401.912.396.766 | | 5.036.046.672.509 |
| Lợi thế thương mại | | | 1.343.458.274.347 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | | (883.226.302.773) |
| Tổng giá phí | | | 5.496.278.644.083 |
| <i>Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i> | | | 1.306.006.026.645 |
| <i>Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua (*)</i> | | | 1.541.284.094.076 |
| <i>Giá mua lần 2 trong năm 2016</i> | | | 2.648.988.523.362 |
| <i>Khoản tiền thu được</i> | | | (376.257.092.308) |
| Tiền thuần chi ra (**) | | | 3.578.737.457.699 |

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(e) Mua Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 (“Thế kỷ 21”) (tiếp theo)

(*) Đây là khoản chênh lệch đánh giá lại giá trị đầu tư ban đầu của Tập đoàn vào Thế kỷ 21. Khoản đầu tư ban đầu này được trình bày là khoản đầu tư vào công ty liên kết tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2015. Khoản đầu tư ban đầu này được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày Tập đoàn nắm được quyền kiểm soát Thế kỷ 21.

(**) Tiền thuần chi ra đã bao gồm 1.306.822.860.000 Đồng chi ra trong năm 2015.

(f) Mua Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà RỒNG (“Nhà Rồng”)

Vào tháng 7 năm 2016, Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Cồn Ấu (Từ 15 tháng 9 năm 2016 đã đổi tên thành Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal) hoàn tất việc mua 99,97% lợi ích vốn chủ sở hữu của Nhà Rồng với tổng giá phí là 917.226.186.551 Đồng. Qua đó, Tập đoàn đã nắm giữ 99,96% lợi ích vốn chủ sở hữu của Nhà Rồng và nắm quyền kiểm soát Nhà Rồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

| | Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND | Điều chỉnh giá trị hợp lý VND | Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND |
|---|---------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Tài sản thuần mua được | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 235.095.106 | - | 235.095.106 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 300.382.869.614 | - | 300.382.869.614 |
| Hàng tồn kho | 300.124.352.684 | 742.841.000.000 | 1.042.965.352.684 |
| Tài sản khác | 6.463.930.091 | - | 6.463.930.091 |
| | <u>607.206.247.495</u> | - | <u>1.350.047.247.495</u> |
| Nợ phải trả | | | |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 475.898.662.638 | - | 475.898.662.638 |
| Phải trả khác | 13.642.613.461 | - | 13.642.613.461 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | - | 148.568.200.000 | 148.568.200.000 |
| | <u>489.541.276.099</u> | | <u>638.109.476.099</u> |
| Tài sản thuần nhận được | <u>117.664.971.396</u> | | <u>711.937.771.396</u> |
| Lợi thế thương mại | | | 205.448.339.075 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | | (159.923.920) |
| Tổng giá phí | | | 917.226.186.551 |
| <i>Giá mua lần 1 trong năm 2015</i> | | | <i>50.583.750.000</i> |
| <i>Đánh giá lại khoản đầu tư tại ngày mua</i> | | | <i>55.767.289.431</i> |
| <i>Giá mua lần 2 trong năm 2016</i> | | | <i>810.875.147.120</i> |
| Khoản tiền thu được | | | (235.095.106) |
| Tiền thuần chi ra mua công ty | | | <u>861.223.802.014</u> |

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(g) Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega (“Ngôi nhà Mega”) và Công ty TNHH Mega Tie (“Mega Tie”)

Vào tháng 7 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 84,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Ngôi nhà Mega với tổng giá phí là 16.794.040.800 Đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Mega Tie do Ngôi nhà Mega nắm giữ 74,00% lợi ích vốn chủ sở hữu của Mega Tie.

Việc hợp nhất kinh doanh này ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

| | Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND | Điều chỉnh giá trị hợp lý VND | Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND |
|--|---------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Tài sản | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 195.522.248 | - | 195.522.248 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 195.053.025.659 | - | 195.053.025.659 |
| Hàng tồn kho | 24.827.909.687 | - | 24.827.909.687 |
| Tài sản khác | 2.583.838.623 | - | 2.583.838.623 |
| | 222.660.296.217 | | 222.660.296.217 |
| Nợ phải trả | | | |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 164.110.000.000 | - | 164.110.000.000 |
| Phải trả khác | 2.685.981.059 | - | 2.685.981.059 |
| | 166.795.981.059 | | 166.795.981.059 |
| Tài sản thuần mua được | 55.864.315.158 | - | 55.864.315.158 |
| Lợi thế thương mại | | | 11.879.710.890 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | | (50.949.985.248) |
| Tổng giá phí | | | 16.794.040.800 |
| <i>Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i> | | | 2.354.880.585 |
| <i>Đánh giá lại khoản đầu tư tại ngày mua</i> | | | 440.560.215 |
| <i>Giá mua lần 2 trong năm 2016</i> | | | 13.998.600.000 |
| Khoản tiền thu được | | | (195.522.248) |
| Tiền thuần chi ra | | | 16.157.958.337 |

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(h) Mua Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vương Cung (“Vương Cung”)

Vào tháng 7 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Vương Cung với tổng giá phí là 19.998.000.000 Đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

| | Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND | Điều chỉnh giá trị hợp lý VND | Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND |
|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Tài sản | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 312.826.517 | - | 312.826.517 |
| Phải thu ngắn hạn | 18.679.961.110 | - | 18.679.961.110 |
| Tài sản khác | 892.384 | - | 892.384 |
| | <u>18.993.680.011</u> | - | <u>18.993.680.011</u> |
| Tài sản thuần mua được | | | |
| Lợi thế thương mại | | | 1.006.219.357 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | | (1.899.368) |
| Tổng giá phí | | | 19.998.000.000 |
| Khoản tiền thu được | | | (312.826.517) |
| | | | <u>19.685.173.483</u> |

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tiền mặt | 679.014.510 | 436.098.315 |
| Tiền gửi ngân hàng | 807.536.880.783 | 804.939.085.349 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 2.528.753.537.498 | 3.054.334.979.618 |
| | <u>3.336.969.432.791</u> | <u>3.859.710.163.282</u> |

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,5%/năm đến 5,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: từ 4%/năm đến 5,5%/năm)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 1.137.281 triệu Đồng (2015: 730.339 triệu Đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 943.271 triệu Đồng (2015: 863.455 triệu Đồng).

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 2016 | | 2015 | |
|--------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị ghi sổ VND | Giá gốc VND | Giá trị ghi sổ VND |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 964.822.616.829 | 964.822.616.829 | 818.888.056.357 | 818.888.056.357 |

Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu trên ba tháng và dưới mười hai tháng tại các ngân hàng thương mại, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 5,7%/năm đến 6,8%/năm (2015: 5%/năm đến 7,3%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, tiền gửi có kỳ hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 1.537 triệu Đồng (2015: 42.783 triệu Đồng), tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 960.536 triệu Đồng (2015: 0 Đồng)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 2016 | | | 2015 | | |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| Đầu tư vào công ty liên kết (i) | 371.670.632.914 | 371.670.632.914 | - | 1.526.233.919.261 | 1.526.233.919.261 | - |
| Đầu tư vào đơn vị khác (ii) | 3.115.200.000 | 3.115.200.000 | - | 58.758.950.000 | 58.758.950.000 | - |
| | <u>374.785.832.914</u> | <u>374.785.832.914</u> | <u>-</u> | <u>1.584.992.869.261</u> | <u>1.584.992.869.261</u> | <u>-</u> |

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(i) Đầu tư vào công ty liên kết

| Tên công ty | Hoạt động chính | 2016 | | | 2015 | | |
|--|---|------------------------|--------------------|--------------|--------------------------|--------------------|--------------|
| | | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 | Kinh doanh bất động sản | - | (*) | - | 1.342.635.516.042 | (*) | - |
| Công ty Cổ phần Cảng Phú Định | Hoạt động hỗ trợ liên quan vận tải, kinh doanh bất động sản | 133.176.686.804 | (*) | - | 93.097.780.664 | (*) | - |
| Công ty TNHH Sài Gòn Gòn | Kinh doanh bất động sản | 150.598.742.092 | (*) | - | - | (*) | - |
| Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển nhà Bến Thành | Kinh doanh bất động sản | 63.560.189.142 | (*) | - | 60.600.000.000 | (*) | - |
| Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn | Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông | 14.297.950.313 | (*) | - | 14.999.154.301 | (*) | - |
| Công ty Cổ phần Nova Đông Hải | Kinh doanh bất động sản | 10.037.064.563 | (*) | - | 10.003.418.179 | (*) | - |
| Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega | Kinh doanh bất động sản | - | (*) | - | 2.929.644.563 | (*) | - |
| Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79 | Kinh doanh bất động sản | - | (*) | - | 1.968.405.512 | (*) | - |
| | | <u>371.670.632.914</u> | | <u>-</u> | <u>1.526.233.919.261</u> | | <u>-</u> |

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn 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.

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)***(i) Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

Biến động của đầu tư vào công ty liên kết trong năm như sau:

| | 2016 | 2015 |
|---|------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Số dư đầu năm | 1.526.233.919.261 | 15.787.773.973 |
| Đầu tư thêm trong năm | 40.000.000.000 | 1.509.249.113.126 |
| Lãi từ các công ty liên kết | 498.537.487 | 992.746.135 |
| Chuyển từ công ty con sang công ty liên kết | 150.598.742.092 | - |
| Đầu tư thêm để nắm quyền kiểm soát và phân loại lại thành công ty con | (1.342.290.520.919) | - |
| Khác | (3.370.045.007) | 204.286.027 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Số dư cuối năm | <u>371.670.632.914</u> | <u>1.526.233.919.261</u> |

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(ii) Đầu tư 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 Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng | Kinh doanh bất động sản | - | - | - | - | 4,76 | 50.583.750.000 | (*) | - |
| 2 | 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 | 11,80 | 3.115.200.000 | (*) | - | 11,80 | 3.115.200.000 | (*) | - |
| | Công ty khác | | - | - | - | - | 1,00 | 5.060.000.000 | (*) | - |
| | | | | <u>3.115.200.000</u> | | <u>-</u> | | <u>58.758.950.000</u> | | <u>-</u> |

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn 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.

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 2016 VND | 2015 VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản | | |
| Bên thứ ba (*) | 319.117.669.711 | 331.021.543.478 |
| Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác | | |
| Bên thứ ba (*) | 14.105.859.709 | 87.710.248.983 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 41(b)) | - | 2.200.000.000 |
| | 14.105.859.709 | 89.910.248.983 |
| | 333.223.529.420 | 420.931.792.461 |

(*) 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, dự phòng khó đòi các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng được trình bày tại Thuyết minh 10.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--|-----------------|-----------------|
| Bên liên quan (Thuyết minh 41(b)) | 52.000.000.000 | - |
| Bên thứ ba | 884.793.642.253 | 283.928.585.866 |
| <i>Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Tân Kỳ</i> | 143.924.098.922 | - |
| <i>Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc An Phú An</i> | 111.343.000.000 | 188.100.000 |
| <i>Công ty Florida Yachts International</i> | 93.757.653.303 | - |
| <i>Công ty TNHH American General Construction</i> | 91.561.366.686 | 69.707.013.747 |
| <i>Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây Dựng</i> | 75.996.448.616 | - |
| <i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn</i> | 46.070.042.873 | 43.610.714.560 |
| <i>Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hoà Bình</i> | 40.952.056.606 | - |
| <i>Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Phát Lộc</i> | 30.200.000.000 | - |
| <i>Công ty Cổ phần Cơ khí và Đầu tư Xây dựng số 9</i> | 24.899.541.263 | - |
| <i>Công ty Cổ phần Xây dựng Số 14</i> | 19.536.322.940 | - |
| <i>Công ty TNHH Thương mại Ha Lô</i> | 17.036.498.056 | 10.429.972.561 |
| <i>Công ty TNHH Schindler Việt Nam</i> | 16.539.669.467 | - |
| <i>Công ty TNHH Một Thành viên Du lịch Thanh Niên Việt Nam</i> | - | 26.550.000.000 |
| <i>Khác</i> | 172.976.943.521 | 133.442.784.998 |
| | 936.793.642.253 | 283.928.585.866 |

Dự phòng khó đòi các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn được trình bày tại Thuyết minh 10.

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Bên liên quan (Thuyết minh 41(b)) | 43.420.000.000 | 418.601.000.000 |
| Bên thứ ba (*) | 3.270.238.593.511 | 849.015.016.535 |
| <i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89</i> | 2.106.700.000.000 | - |
| <i>Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú</i> | 311.580.408.814 | 311.580.408.814 |
| <i>Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Song Giang</i> | 255.380.000.000 | - |
| <i>Công ty TNHH Phú Việt Tín</i> | - | 160.716.923.359 |
| <i>Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên</i> | - | 264.578.474.492 |
| <i>Khác</i> | 596.578.184.697 | 112.139.209.870 |
| | <u>3.313.658.593.511</u> | <u>1.267.616.016.535</u> |

(*) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 5,0%/năm đến 12,2%/năm (2015: từ 5,3%/năm đến 12,5%/năm). Thời gian đáo hạn của khoản vay này là từ 3 tháng đến 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn không có khoản phải thu về cho vay ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9 PHẢI THU KHÁC

(a) Phải thu ngắn hạn khác

| | 2016 | | 2015 | |
|---|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Đặt cọc mua cổ phần (*) | 912.750.000.000 | - | 2.977.080.000.000 | - |
| Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư (**) | 2.600.713.192.246 | - | 246.400.000.000 | - |
| Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (***) | 248.061.940.913 | - | 274.397.440.716 | - |
| Đặt cọc chuyển nhượng dự án | 233.420.000.000 | - | 172.650.239.160 | - |
| Phải thu lãi tiền gửi và cho vay | 182.157.995.996 | - | 63.461.821.762 | - |
| Đặt cọc, ký quỹ | 125.996.829.272 | - | 15.583.525.000 | - |
| Tạm ứng cho các dự án | 366.734.361.189 | - | 1.413.807.911 | - |
| Phải thu khác | 395.899.781.568 | - | 341.343.078.108 | - |
| | <u>5.065.734.101.184</u> | | <u>4.092.329.912.657</u> | |

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

| | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------|---|--------------------------|---|
| Bên thứ ba | 4.705.049.035.768 | - | 1.627.137.525.908 | - |
| Bên liên quan (Thuyết minh 41(b)) | 360.685.065.416 | - | 2.465.192.386.749 | - |
| | <u>5.065.734.101.184</u> | | <u>4.092.329.912.657</u> | |

(*) Đây là các khoản tiền đặt cọc để mua cổ phần của các công ty mà Tập đoàn đang đầu tư, khoản tiền này sẽ được chuyển sang như một khoản đầu tư vào công ty con hay liên kết khi Tập đoàn hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần.

(**) Khoản tiền này thể hiện các khoản tiền đặt cọc như một khoản đảm bảo cho hợp đồng tư vấn đầu tư với các đối tác chủ yếu liên quan đến Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SSR và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trung Sơn A. Theo hợp đồng, bên đối tác sẽ tư vấn, tìm kiếm và lựa chọn các dự án đầu tư phù hợp với Tập đoàn, phí dịch vụ tư vấn được trả trên cơ sở tỉ lệ phần trăm của giao dịch thành công.

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

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Phải thu dài hạn khác

| | 2016 | | 2015 | |
|---|------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư (thuyết minh 9(a)) | - | - | 2.337.600.000.000 | - |
| Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (thuyết minh 9(a)) | 782.536.582.050 | - | 964.336.582.050 | - |
| Phải thu khác | 128.481.971.211 | - | 4.164.604.160 | - |
| | <u>911.018.553.261</u> | | <u>3.306.101.186.210</u> | |
| Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau: | | | | |
| Bên thứ ba | 504.619.777.261 | - | 2.899.702.410.210 | - |
| Bên liên quan (Thuyết minh 41(b)) | 406.398.776.000 | - | 406.398.776.000 | - |
| | <u>911.018.553.261</u> | | <u>3.306.101.186.210</u> | |

10 NỢ XẤU

| | 2016 | | | | 2015 | | | |
|---|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND | Dự phòng VND | Số ngày quá hạn Ngày | Giá gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND | Dự phòng VND | Số ngày quá hạn Ngày |
| Tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán | | | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (*) | 26.004.993.270 | 18.203.495.289 | 7.801.497.981 | Dưới 1 năm | - | - | - | - |
| Tổng giá trị các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn quá hạn thanh toán | | | | | | | | |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ & Sản xuất Phi Kha Miền Bắc | 5.860.311.161 | - | 5.860.311.161 | Trên 3 năm | 5.860.311.161 | - | 5.860.311.161 | Trên 3 năm |
| | <u>31.865.304.431</u> | <u>18.203.495.289</u> | <u>13.661.809.142</u> | | <u>5.860.311.161</u> | <u>-</u> | <u>5.860.311.161</u> | |

(*) Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản phải thu quá hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam đã được thu hồi toàn bộ.

11 HÀNG TỒN KHO

(a) Hàng tồn kho

| | 2016 | | 2015 | |
|--|---------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Bất động sản đang xây dựng (i) | 15.127.829.614.894 | - | 3.238.919.778.815 | - |
| Bất động sản đã xây dựng hoàn thành (ii) | 487.034.387.442 | (5.395.666.184) | 3.714.486.289.961 | (42.889.553.945) |
| Hàng hóa bất động sản | 176.783.952.157 | - | 248.311.958.657 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 3.389.659.763 | - | - | - |
| | <u>15.795.037.614.256</u> | <u>(5.395.666.184)</u> | <u>7.201.718.027.433</u> | <u>(42.889.553.945)</u> |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (5.395.666.184) | | (42.889.553.945) | |
| | <u>15.789.641.948.072</u> | | <u>7.158.828.473.488</u> | |

Biến động về dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm như sau:

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Số dư đầu năm | (42.889.553.945) | (8.441.635.222) |
| Tăng dự phòng | (1.728.453.945) | (41.744.288.054) |
| Hoàn nhập dự phòng | 39.222.341.706 | 7.296.369.331 |
| Số dư cuối năm | <u>(5.395.666.184)</u> | <u>(42.889.553.945)</u> |

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 trả cho nhà thầu và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến các dự án.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 2.314.035 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 1.948.497 triệu Đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm 111.971 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 21.452 triệu Đồng).

11 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**(b) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

Đây là phần chi phí xây dựng dở dang của các dự án tọa lạc tại Thành phố Hồ Chí Minh. Các dự án này đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai do thay đổi mục đích công năng.

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

| | 2016 VND | 2015 VND |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Công cụ dụng cụ | 2.482.258.721 | 1.851.719.257 |
| Chi phí chờ phân bổ | 49.256.022.026 | 60.525.063.933 |
| | <u>51.738.280.747</u> | <u>62.376.783.190</u> |

(b) Chi phí trả trước dài hạn

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí lãi trái phiếu phát hành | 92.425.330.834 | - |
| Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng cho thuê | 52.001.544.127 | 39.079.022.851 |
| Công cụ dụng cụ | 21.268.916.161 | 23.908.525.990 |
| Chi phí chờ phân bổ | 122.381.655.267 | 97.663.525.729 |
| | <u>288.077.446.389</u> | <u>160.651.074.570</u> |

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

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Số dư đầu năm | 160.651.074.570 | 97.148.602.621 |
| Tăng | 246.211.242.829 | 211.551.302.099 |
| Chuyển từ XD/CB dở dang (Thuyết minh 16) | 15.667.954.697 | - |
| Phân bổ trong năm | <u>(134.452.825.707)</u> | <u>(148.048.830.150)</u> |
| Số dư cuối năm | <u>288.077.446.389</u> | <u>160.651.074.570</u> |

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Máy móc và thiết bị VND | Phương tiện vận tải VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý VND | Tài sản cố định khác VND | Tổng cộng VND |
|--|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016 | 13.223.361.505 | 7.304.888.753 | 49.620.988.474 | 24.595.738.870 | 561.728.452 | 95.306.706.054 |
| Phân loại lại | - | 8.168.553.500 | - | (8.228.243.500) | 59.690.000 | - |
| Mua trong năm | 39.746.072.552 | 2.765.289.613 | 36.087.175.637 | 7.311.835.413 | 343.200.000 | 86.253.573.215 |
| Tặng do mua công ty con | - | 54.336.364 | 1.089.371.818 | 197.561.881 | 444.090.909 | 1.785.360.972 |
| Chuyển từ XDCB dở dang (Thuyết minh 16) | 6.173.813.491 | - | 3.177.536.000 | - | - | 9.351.349.491 |
| Thanh lý, nhượng bán | (9.581.077.800) | (1.033.877.356) | (18.627.470.894) | (397.217.272) | (401.818.182) | (30.041.461.504) |
| Giảm do bán công ty con | - | - | (335.000.000) | (94.272.727) | (91.818.182) | (521.090.909) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 | <u>49.562.169.748</u> | <u>17.259.190.874</u> | <u>71.012.601.035</u> | <u>23.385.402.665</u> | <u>915.072.997</u> | <u>162.134.437.319</u> |
| Khấu hao lũy kế | | | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016 | (8.766.741.505) | (2.020.455.123) | (14.847.550.531) | (9.331.495.550) | (254.150.606) | (35.220.393.315) |
| Phân loại lại | - | (5.548.382.903) | - | 5.581.504.019 | (33.121.116) | - |
| Khấu hao trong năm | (1.544.454.918) | (3.199.430.827) | (8.630.645.695) | (5.289.786.262) | (308.259.431) | (18.972.577.133) |
| Tặng do mua công ty con | - | (54.336.364) | (247.337.925) | (117.949.925) | (91.376.258) | (511.000.472) |
| Thanh lý, nhượng bán | 1.564.971.846 | 511.824.374 | 10.197.721.269 | 150.014.453 | 207.323.217 | 12.631.855.159 |
| Giảm do bán công ty con | - | - | 27.916.665 | 10.942.424 | 79.065.655 | 117.924.744 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 | <u>(8.746.224.577)</u> | <u>(10.310.780.843)</u> | <u>(13.499.896.217)</u> | <u>(8.996.770.841)</u> | <u>(400.518.539)</u> | <u>(41.954.191.017)</u> |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016 | <u>4.456.620.000</u> | <u>5.284.433.630</u> | <u>34.773.437.943</u> | <u>15.264.243.320</u> | <u>307.577.846</u> | <u>60.086.312.739</u> |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 | <u>40.815.945.171</u> | <u>6.948.410.031</u> | <u>57.512.704.818</u> | <u>14.388.631.824</u> | <u>514.554.458</u> | <u>120.180.246.302</u> |

Nguyên giá của tài sản cố định (“TSCĐ”) hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 24.543 triệu Đồng (2015: 10.783 triệu Đồng).

Tập đoàn không thể chấp TSCĐ hữu hình cho các khoản vay ngân hàng của Tập đoàn.

14 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất VND | Nhãn hiệu, tên thương mại VND | Phần mềm VND | Tổng cộng VND |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016 | 25.400.891.068 | 30.000.000 | 2.992.791.813 | 28.423.682.881 |
| Phân loại lại | - | 112.225.000 | (112.225.000) | - |
| Mua trong năm | - | - | 1.721.646.237 | 1.721.646.237 |
| Giảm do bán công ty con | - | - | (120.000.000) | (120.000.000) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 | <u>25.400.891.068</u> | <u>142.225.000</u> | <u>4.482.213.050</u> | <u>30.025.329.118</u> |
| Khấu hao lũy kế | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016 | - | (14.999.982) | (702.542.655) | (717.542.637) |
| Phân loại lại | - | (18.704.168) | 18.704.168 | - |
| Khấu hao trong năm | - | (66.112.500) | (718.705.128) | (784.817.628) |
| Giảm do bán công ty con | - | - | 120.000.000 | 120.000.000 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 | <u>-</u> | <u>(99.816.650)</u> | <u>(1.282.543.615)</u> | <u>(1.382.360.265)</u> |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016 | <u>25.400.891.068</u> | <u>15.000.018</u> | <u>2.290.249.158</u> | <u>27.706.140.244</u> |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 | <u>25.400.891.068</u> | <u>42.408.350</u> | <u>3.199.669.435</u> | <u>28.642.968.853</u> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 167 triệu Đồng (2015: 287 triệu Đồng), Tập đoàn không thể chấp TSCĐ vô hình cho các khoản vay ngân hàng của Tập đoàn.

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

| | Quyền sử dụng đất VND | Nhà cửa VND | Nhà cửa và vật kiến trúc VND | Cơ sở hạ tầng VND | Tổng cộng VND |
|--|--------------------------|------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016 | 44.138.299.530 | 85.023.755.031 | 52.444.906.363 | 935.044.107.875 | 1.116.651.068.799 |
| Phân loại lại | 49.078.589.103 | (85.023.755.031) | 970.989.273.803 | (935.044.107.875) | - |
| Chuyển từ hàng tồn kho | 63.841.776.091 | - | 930.892.792.594 | - | 994.734.568.685 |
| Chuyển từ XDCB dở dang (Thuyết minh 16) | - | - | 10.819.815.083 | - | 10.819.815.083 |
| Chuyển sang hàng tồn kho | - | - | (100.134.460.909) | - | (100.134.460.909) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 | 157.058.664.724 | - | 1.865.012.326.934 | - | 2.022.070.991.658 |
| Khấu hao lũy kế | | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016 | - | (2.692.840.232) | (3.366.317.261) | (27.806.387.633) | (33.865.545.126) |
| Phân loại lại | - | 2.692.840.232 | (30.499.227.865) | 27.806.387.633 | - |
| Khấu hao trong năm | - | - | (44.894.791.220) | - | (44.894.791.220) |
| Chuyển sang hàng tồn kho | - | - | 1.702.454.940 | - | 1.702.454.940 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 | - | - | (77.057.881.406) | - | (77.057.881.406) |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016 | 44.138.299.530 | 82.330.914.799 | 49.078.589.102 | 907.237.720.242 | 1.082.785.523.673 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 | 157.058.664.724 | - | 1.787.954.445.528 | - | 1.945.013.110.252 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, không có bất động sản đầu tư được thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng và trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn (2015: 335.159 triệu Đồng).

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | 2016 VND | 2015 VND |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Mua sắm TSCĐ | 6.133.252.000 | 4.424.673.000 |
| Xây dựng cơ bản dở dang | 41.953.674.197 | 1.059.296.972.604 |
| Sửa chữa lớn TSCĐ | 3.292.862.231 | 5.429.721.039 |
| | <u>51.379.788.428</u> | <u>1.069.151.366.643</u> |

Biến động chi phí xây dựng cơ bản ("XDCB") dở dang trong năm như sau:

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Số dư đầu năm | 1.069.151.366.643 | 85.775.562.901 |
| Mua sắm | 461.819.737.956 | 1.046.091.846.378 |
| Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13) | (9.351.349.491) | (59.386.097.912) |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh 15) | (10.819.815.083) | (3.329.944.724) |
| Chuyển sang hàng tồn kho | (1.434.713.119.624) | - |
| Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 12) | (15.667.954.697) | - |
| Giảm do hợp nhất kinh doanh | (7.861.433.012) | - |
| Giảm khác | (1.177.644.264) | - |
| | <u>51.379.788.428</u> | <u>1.069.151.366.643</u> |

17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Đầu năm | 1.119.884.733.917 | 102.371.310.691 |
| Tăng trong năm (*) | 1.917.657.294.239 | 1.077.165.190.569 |
| Giảm trong năm do bán công ty con (**) | (597.391.461.867) | - |
| Phân bổ trong năm | (222.544.537.238) | (59.651.767.343) |
| | <u>2.217.606.029.051</u> | <u>1.119.884.733.917</u> |

17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI (tiếp theo)

(*) Chi tiết lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh trong năm và thời gian phân bổ ước tính như sau:

| | Lợi thế thương mại VND | Thời gian phân bổ Năm |
|--|------------------------------|-----------------------------|
| Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 | 1.343.458.274.347 | 10 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng | 205.448.339.075 | 10 |
| Công ty TNHH Phú Việt Tín | 158.530.685.672 | 10 |
| Công ty TNHH Nova RiverGate | 138.103.693.941 | 10 |
| Công ty Cổ phần Cao Ốc Phương Đông | 31.780.744.978 | 10 |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tường Minh | 27.449.625.979 | 10 |
| Công ty TNHH Mega Tie | 10.928.628.686 | 10 |
| Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega | 951.082.204 | 10 |
| Công ty TNHH Đầu tư BĐS Vương Cung | 1.006.219.357 | 10 |
| | <u>1.917.657.294.239</u> | |

Chi tiết lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được trình bày ở Thuyết minh 3.

(**) Các khoản giảm lợi thế thương mại chủ yếu liên quan đến việc thoái vốn tại nhóm các công ty con gồm: Công ty Cổ phần Attland, Công ty Cổ phần Hà An, Công ty Cổ phần Mê Linh và Công ty Cổ phần Đầu tư Quảng Trường Mê Linh (tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl).

18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 2016 | 2015 |
|--|--------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Bên thứ ba | | |
| Công ty TNHH Henry Enterprise Group | 679.680.395.588 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình | 84.896.786.277 | 47.320.961.601 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec | 81.672.729.738 | 132.393.794.691 |
| Công ty TNHH Xây dựng Bình Định | 42.444.326.009 | - |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova | 41.374.058.935 | - |
| Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Delta | 30.676.894.152 | - |
| Công ty TNHH Xây dựng Tài Việt Tín | 30.575.354.224 | - |
| Công ty TNHH Kiến Phú Gia | 26.009.925.066 | - |
| Công ty TNHH American General Construction | 21.883.830.416 | - |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Cơ Điện lạnh P&M | 21.185.801.357 | 56.390.952.963 |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng – Phát triển Nhà Hoàng Phúc | 20.000.000.000 | 104.311.242.881 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 | - | 25.275.609.131 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Sân bay Tân Sơn Nhất | 7.338.988 | 55.380.000.000 |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam | - | 17.750.000.001 |
| Khác | 425.320.987.909 | 382.707.069.895 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 41(b)) | - | 1.160.959.195 |
| | <u>1.505.728.428.659</u> | <u>822.690.590.358</u> |

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

19 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.

20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC**(a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% | 83.142.669.324 | 88.668.142.493 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa | 24.830.306.933 | 5.215.059.598 |
| Thuế GTGT nộp thừa | 20.031.825.299 | - |
| Khác | - | 48.858.215 |
| | <u>128.004.801.556</u> | <u>93.932.060.306</u> |

(b) Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 36.614.066.025 | 126.344.426.169 |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 82.859.123.162 | 61.868.885.936 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 3.413.359.127 | 5.157.860.240 |
| Khác | 67.461.744 | 19.602.307 |
| | <u>122.954.010.058</u> | <u>193.390.774.652</u> |

20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, 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 phát sinh trong năm VND | Cấn trừ trong năm VND | Số đã thực nộp trong năm VND | Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh VND | Tại ngày 31.12.2016 VND |
|--|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|---|-------------------------------|
| (a) Phải nộp | | | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 126.344.426.169 | 322.024.940.688 | (45.507.042.865) | (366.248.257.967) | - | 36.614.066.025 |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 61.868.885.936 | 637.093.155.189 | (268.363.460.899) | (347.739.457.064) | - | 82.859.123.162 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 5.157.860.240 | 80.116.441.836 | - | (82.672.807.623) | 811.864.674 | 3.413.359.127 |
| Thuế khác | 19.602.307 | 200.964.356.473 | - | (200.900.283.783) | (16.213.253) | 67.461.744 |
| Cộng | <u>193.390.774.652</u> | <u>1.240.198.894.186</u> | <u>(313.870.503.764)</u> | <u>(997.560.806.437)</u> | <u>795.651.421</u> | <u>122.954.010.058</u> |
| (b) Phải thu | | | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% | (88.668.142.493) | 5.904.448.514 | 44.708.804.185 | (45.087.779.530) | - | (83.142.669.324) |
| Thuế GTGT được khấu trừ | (80.608.375.548) | (557.139.384.956) | 314.217.571.454 | 33.349.255.250 | (91.623.379.370) | (381.804.313.170) |
| Thuế GTGT nộp thừa | - | - | - | (20.031.825.299) | - | (20.031.825.299) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (nộp thừa) | (5.215.059.598) | (114.390.311) | 798.238.680 | (20.397.868.127) | 98.772.423 | (24.830.306.933) |
| Thuế khác | (48.858.215) | - | - | - | 48.858.215 | - |
| Cộng | <u>(174.540.435.854)</u> | <u>(551.349.326.753)</u> | <u>359.724.614.319</u> | <u>(52.168.217.706)</u> | <u>(91.475.748.732)</u> | <u>(509.809.114.726)</u> |

21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

| | 2016 VND | 2015 VND |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tiền lương | 161.463.623 | 1.142.118.477 |
| Tiền lương tháng 13, thưởng | 172.380.543.576 | 91.306.005.298 |
| | <u>172.542.007.199</u> | <u>92.448.123.775</u> |

22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 2016 VND | 2015 VND |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí xây dựng | 401.605.406.335 | 717.348.665.541 |
| Chi phí lãi vay | 201.705.978.172 | 85.197.671.541 |
| Chi phí khác | 63.451.147.200 | 24.032.642.664 |
| | <u>666.762.531.707</u> | <u>826.578.979.746</u> |

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

| | | |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Bên thứ ba | 666.184.072.854 | 826.356.732.600 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 41(b)) | 578.458.853 | 222.247.146 |
| | <u>666.762.531.707</u> | <u>826.578.979.746</u> |

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

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Đặt cọc mua căn hộ, lô thương mại | 26.679.764.500 | 412.957.077.187 |
| Quý bảo trì (i) | 253.397.315.185 | 231.404.553.527 |
| Phải trả do chuyển nhượng dự án | - | 60.000.000.000 |
| Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh 23(b)(*)) | 270.000.000.000 | - |
| Tạm ứng (ii) | 311.488.843.401 | - |
| Phải trả khác | 122.197.340.971 | 34.479.658.093 |
| | <u>983.763.264.057</u> | <u>738.841.288.807</u> |

23 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**(a) Phải trả ngắn hạn khác (tiếp theo)**

- (i) Quỹ bảo trì thể hiện tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Tập đoàn đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi thành lập.
- (ii) Đây là khoản tiền tạm ứng nhận từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà NoVa, không chịu lãi suất và không có tài sản đảm bảo.

(b) Phải trả dài hạn khác

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Hợp tác đầu tư (*) | 2.044.034.432.000 | 1.472.949.631.299 |
| - Bên thứ ba | 1.764.824.432.000 | 139.990.311.299 |
| - Bên liên quan (Thuyết minh 41(b)) | 279.210.000.000 | 1.332.959.320.000 |
| Phải trả khác | 4.185.075.098 | 2.762.167.830 |
| | <u>2.048.219.507.098</u> | <u>1.475.711.799.129</u> |

- (*) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư phát triển dự án với các bên thứ ba và bên liên quan. Khoản tiền này sẽ được Tập đoàn hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Ngoài việc Tập đoàn sẽ 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 Tập đoàn sẽ phải trả một khoản lãi cố định.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| | Tại ngày 1.1.2016 VND | Tăng VND | Giảm VND | Vay dài hạn đến hạn trả VND | Tại ngày 31.12.2016 VND |
|--|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| (a) Vay ngắn hạn | | | | | |
| - Vay ngân hàng (*) | 1.922.213.521.645 | 1.210.834.377.962 | (2.477.013.521.645) | 540.500.000.000 | 1.196.534.377.962 |
| - Phát hành trái phiếu (**) | 580.989.000.000 | - | (580.989.000.000) | 1.296.000.000.004 | 1.296.000.000.004 |
| - Vay bên thứ ba (***) | - | 5.783.416.262.200 | (2.689.645.896.513) | - | 3.093.770.365.687 |
| - Vay bên liên quan (Thuyết minh 41(b)) | 9.940.000.000 | 32.449.000.000 | (32.924.000.000) | - | 9.465.000.000 |
| | <u>2.513.142.521.645</u> | <u>7.026.699.640.162</u> | <u>(5.780.572.418.158)</u> | <u>1.836.500.000.004</u> | <u>5.595.769.743.653</u> |
| (b) Vay dài hạn | | | | | |
| - Vay ngân hàng (*) | 317.434.758.361 | 3.294.522.528.504 | (1.119.478.158.360) | (540.500.000.000) | 1.951.979.128.505 |
| - Phát hành trái phiếu (**) | 4.435.802.093.017 | 4.132.882.336.563 | (3.824.070.000.000) | (1.296.000.000.004) | 3.448.614.429.576 |
| - Vay bên thứ ba (***) | 676.200.000.000 | 2.590.900.000.000 | (760.200.000.000) | - | 2.506.900.000.000 |
| - Vay bên liên quan (Thuyết minh 41(b)) | 51.151.000.000 | - | (51.151.000.000) | - | - |
| | <u>5.480.587.851.378</u> | <u>10.018.304.865.067</u> | <u>(5.754.899.158.360)</u> | <u>(1.836.500.000.004)</u> | <u>7.907.493.558.081</u> |

24 VAY VÀ NỢ THUẾ 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 |
|--|-------------------|-------------------|
| (a) Vay ngắn hạn | | |
| 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 Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn (iii) | 140.500.000.000 | 140.500.000.000 |
| Ngân hàng Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (iv) | 181.200.000.000 | 440.978.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (v) | 150.153.000.000 | 99.997.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Bản Việt – Chi nhánh Gia Định (vi) | 98.828.896.087 | 75.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (vii) | 65.852.481.875 | 241.836.098.505 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn (viii) | 150.000.000.000 | - |
| Ngân hàng TMCP Quốc Dân – Sở giao dịch | - | 449.989.000.000 |
| Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín | - | 235.913.423.140 |
| Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Hàm Nghi – Phòng giao dịch Phú Mỹ Hưng | - | 100.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Đồng Nai | - | 75.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Việt Á – Sở giao dịch | - | 63.000.000.000 |
| | 1.196.534.377.962 | 1.922.213.521.645 |

24 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

| | 2016 VND | 2015 VND |
|---|-------------------|-----------------|
| (b) Vay dài hạn | | |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP HCM (ix) | 1.206.433.940.112 | - |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Sở giao dịch (i) | 250.000.000.000 | - |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn (viii) | 250.000.000.000 | - |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh TP HCM (x) | 200.000.000.000 | - |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sóc Trăng (xi) | 45.545.188.393 | - |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong | - | 140.500.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín | - | 176.934.758.361 |
| | 1.951.979.128.505 | 317.434.758.361 |

- (i) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng (“HĐTĐ”) có hạn mức 500.000.000.000 Đồng, có thời hạn 24 tháng kể từ ngày giải ngân, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bắt đầu từ tháng thứ mười ba (13). Các khoản vay này chịu lãi suất 10%/năm cho sáu (6) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ bảy (7), lãi suất được áp dụng theo 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 mẹ thuộc sở hữu của các Cổ đông.
- (ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTĐ hạn mức 200.000.000.000 Đồng, có thời hạn 12 tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn 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 bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân, có kỳ hạn 13 tháng, trả lãi cuối kỳ 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 mẹ thuộc sở hữu của các Cổ đông.
- (iii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam có thời gian đáo hạn đến năm 2017 và chịu lãi suất 9,7%/năm. Khoản vay được thế chấp bằng: bất động sản thuộc sở hữu của bên thứ ba là Công ty TNHH I.V.C tại địa chỉ Thửa đất số 100, Tờ bản đồ số 68, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng; cổ phần Công ty mẹ thuộc sở hữu của các cổ đông; khoản phải thu từ các hợp đồng đặt cọc, góp vốn, mua bán căn hộ, sàn thương mại thuộc Dự án Khu phức hợp và Thương mại Dịch vụ tại địa chỉ khu đất số 104 Đường Phổ Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của Công ty mẹ.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (iv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (“bên cho vay”) theo HĐTD có hạn mức là 441.678.000.000 Đồng nhằm bổ sung vốn lưu động và thanh toán tiền đặt cọc mua cổ phần của Tập đoàn. Khoản vay này có thời hạn là mười hai (12) tháng kể từ ngày 25 tháng 5 năm 2016 và chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm của hợp đồng tiền gửi dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay cộng (+) biên độ 1,1%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi giá trị 185.888.000.000 Đồng thuộc sở hữu của Công ty mẹ.
- (v) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 250.000.000.000 Đồng, có thời hạn 12 tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn 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%.
- (vi) 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, Tập đoàn 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.
- (vii) 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, Tập đoàn 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 mẹ; 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 Cồn Ấu (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.
- (viii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 400.000.000.000 Đồng, có thời hạn là 36 tháng kể từ ngày giải ngân, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bắt đầu từ tháng thứ mười ba (13). Khoản vay này chịu lãi suất là 9,5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần theo lãi suất cho vay đối với khách hàng là doanh nghiệp, kỳ hạn mười hai (12) tháng cộng (+) biên độ 1,7%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: 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 mẹ sở hữu bởi các Cổ đông.

24 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (ix) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức 3.400.000.000.000 Đồng, có thời hạn là bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 3 tháng 8 năm 2016. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Bình Khánh.
- (x) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức 200.000.000.000 Đồng, có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 22 tháng 8 năm 2016. Khoản vay này chịu lãi suất là 11%/năm và được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay này được đảm bảo bằng 7.650.000 cổ phần của Công ty mẹ thuộc sở hữu của cổ đông.
- (xi) Đây là các khoản vay bằng đồng Việt Nam theo HĐTD 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.

24 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

| | Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 | | | Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 | | |
|--|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| | Nợ gốc VND | Vay dài hạn đến hạn trả VND | Vay dài hạn VND | Nợ gốc VND | Vay dài hạn đến hạn trả VND | Vay dài hạn VND |
| Loại phát hành có chiết khấu | | | | | | |
| Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (i) | 1.150.000.000.000 | (700.000.000.000) | 450.000.000.000 | - | - | - |
| Loại phát hành theo mệnh giá | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (ii) | 1.732.000.000.000 | - | 1.732.000.000.000 | 3.280.000.000.000 | - | 3.280.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội (iii) | 1.000.000.000.000 | (600.000.000.000) | 400.000.000.000 | 250.000.000.000 | - | 250.000.000.000 |
| Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (iv) | 500.000.000.000 | - | 500.000.000.000 | 350.000.000.000 | - | 350.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Bảo Việt (v) | 300.000.000.000 | - | 300.000.000.000 | - | - | - |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii) | 100.000.000.000 | - | 100.000.000.000 | 300.000.000.000 | - | 300.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | - | - | - | 580.989.000.000 | (580.989.000.000) | - |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng | - | - | - | 300.000.000.000 | - | 300.000.000.000 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | (37.385.570.420) | 3.999.999.996 | (33.385.570.424) | (44.197.906.983) | - | (44.197.906.983) |
| | <u>4.744.614.429.580</u> | <u>(1.296.000.000.004)</u> | <u>3.448.614.429.576</u> | <u>5.016.791.093.017</u> | <u>(580.989.000.000)</u> | <u>4.435.802.093.017</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, bao gồm:
- Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 700.000.000.000 Đồng được phát hành với giá 634.173.582.430 Đồng, chịu lãi suất 0%/năm, đáo hạn vào tháng 9 năm 2017. Khoản vay bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông.
 - Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 450.000.000.000 Đồng được phát hành với giá là 389.419.211.877 Đồng, chịu lãi suất 0%/năm, đáo hạn vào tháng 4 năm 2018. Khoản vay bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(ii) 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 3 tháng đầu. Các kỳ tính lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi, 03 tháng điều chỉnh 1 lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau tại ngày xác định lãi suất.

Các khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông, các khoản phải thu liên quan đến một dự án của Công ty mẹ, vốn góp của Công ty mẹ 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.

(iii) 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, bao gồm:

- Gói trái phiếu có tổng giá trị 500.000.000.000 Đồng, sẽ đáo hạn vào năm 2019, chịu lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội. Khoản 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. 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.
- 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 với tổng giá trị 600.000.000.000 Đồng, sẽ đáo hạn vào năm 2019, chịu lãi suất cố định 10%/năm trong mười hai (12) tháng đầu tiên. Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi tiếp theo sẽ bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (lãi trả sau) bằng Đồng Việt Nam của bốn (4) ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Quân Đội và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Khoản vay trái phiếu này được đảm bảo bằng nguồn thu từ động sản và tài sản phát sinh từ dự án Sunrise City (Central); quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của các thửa đất có tổng diện tích 913,8 m² và 2.261,5 m² tại Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; 13,75 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va thuộc sở hữu của Cổ đông Công ty; 73% cổ phần của Công ty TNHH Nova Sagel do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va sở hữu; hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội có giá trị 112.078.549.232 tỷ đồng. Khoản vay từ phát hành trái phiếu này được sử dụng để tăng quy mô hoạt động cho Tập đoàn. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã mua lại toàn bộ khoản phát hành trái phiếu này và toàn bộ tài sản thế chấp cho khoản vay này đã được giải chấp.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (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 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 mẹ 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 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 mẹ 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 Tập đoàn.

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

| | 2016 VND | 2015 VND |
|-------------------------------------|-------------------|-------------|
| (a) Vay ngắn hạn | | |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova | 3.093.770.365.687 | - |

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

| | 2016 VND | 2015 VND |
|---|--------------------------|------------------------|
| (b) Vay dài hạn | | |
| Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i) | 1.367.400.000.000 | 676.200.000.000 |
| Gw Supernova Pte.Ltd. (ii) | 1.139.500.000.000 | - |
| | <u>2.506.900.000.000</u> | <u>676.200.000.000</u> |

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (i) 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 là 33.459.554 cổ phần. Tại ngày của báo cáo tài chính này, khoản vay này đang thực hiện các thủ tục để chuyển đổi.

- (ii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng có giá trị là 50.000.000 Đô la Mỹ với Công ty GW Supernova PTE Ltd., (“bên cho vay”) có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm 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 phần phổ thông tại bất kỳ thời điểm nào sau mười (10) tháng kể từ ngày giải ngân hoặc sáu (6) tháng kể từ ngày chuyển đổi của khoản vay từ Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (thuyết minh 21^(***)(i)), 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 của báo cáo tài chính hợp nhất này, gói vay chuyển đổi chưa được thực hiện.

25 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 |

25 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần**

| | Cổ phần thường | Cổ phần ưu đãi | Tổng cộng |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|
| 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 |
| Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi | 33.000.000 | (11.000.000) | 22.000.000 |
| Cổ phiếu mới phát hành | 205.903.473 | - | 205.903.473 |
| 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.

26 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

| | Cổ phần thường VND | Cổ phần ưu đãi VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND | Tổng cộng VND |
|---|--------------------------|-----------------------|--------------------------------|--|----------------------------|
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015 | 2.300.000.000.000 | - | 35.718.605.400 | 331.007.731.063 | 2.666.726.336.463 |
| Phát hành cổ phần phổ thông | 974.657.610.000 | - | - | - | 974.657.610.000 |
| Phát hành cổ phần ưu đãi | - | 178.300.000.000 | 881.380.000.000 | - | 1.059.680.000.000 |
| 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 | - | - | - | 415.422.664.012 | 415.422.664.012 |
| Giảm khác | - | - | - | (559.617.378) | (559.617.378) |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 | 3.504.657.610.000 | 178.300.000.000 | 882.598.605.400 | 550.370.777.697 | 5.115.926.993.097 |
| Phát hành cổ phần phổ thông (i) | 1.017.039.570.000 | - | - | - | 1.017.039.570.000 |
| 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 | - | 2.553.423.000.000 |
| Chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông (iv) | 330.000.000.000 | (110.000.000.000) | (220.000.000.000) | - | - |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | 1.665.077.557.360 | 1.665.077.557.360 |
| Chia cổ tức (v) | - | - | - | (53.490.000.000) | (53.490.000.000) |
| Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát (vi) | - | - | - | (1.209.508.504.543) | (1.209.508.504.543) |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 | 5.893.692.340.000 | 68.300.000.000 | 2.174.026.445.400 | 952.449.830.514 | 9.088.468.615.914 |

26 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 1,000 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.
- (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.
- (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.
- (vi) Đây là những khoản điều chỉnh ảnh hưởng vốn chủ sở hữu (trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối) do ảnh hưởng của sự thay đổi tỷ lệ sở hữu của công ty mẹ trong các công ty con khi công ty mẹ đã nắm quyền kiểm soát vào công ty con. Chi tiết của ảnh hưởng từ những công ty con chủ yếu như sau:

| Công ty | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng/(giảm) VND |
|--|--|
| Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21 | (1.071.517.104.543) |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington | (70.000.000.000) |
| Công ty Cổ phần The Prince Residence | (36.000.000.000) |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy | (32.000.000.000) |
| Công ty TNHH Nova Sasco | 8.600.000 |
| | (1.209.508.504.543) |

27 CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con tại ngày kết thúc niên độ.

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Chi tiết như sau: | | |
| Vốn điều lệ | 871.671.325.519 | 906.263.386.453 |
| Các quỹ khác | 406.052 | 406.052 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 86.749.789.586 | 73.018.629.816 |
| Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | 958.421.521.157 | 979.282.422.321 |

Biến động trong lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày như sau:

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Số dư đầu năm | 979.282.422.321 | 695.618.952.488 |
| (Lỗ)/Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm | (5.728.244.382) | 26.337.286.515 |
| Tăng do mua mới công ty con | 940.280.003.133 | 122.002.167.784 |
| (Giảm)/tăng do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong năm | (456.762.798.943) | 128.370.663.429 |
| Giảm do thoái vốn các công ty con | (498.392.904.795) | - |
| Giảm do nhận cổ tức | (1.149.219.932) | - |
| Khác | 892.263.755 | 6.953.352.105 |
| Số dư cuối năm | <u>958.421.521.157</u> | <u>979.282.422.321</u> |

28 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ.

| | 2016 | 2015 |
|--|--------------------------|------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn (VND) | 1.665.077.557.360 | 415.422.664.012 |
| Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND) | (53.490.000.000) | - |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND) | <u>1.611.587.557.360</u> | <u>415.422.664.012</u> |
| Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu) | <u>474.606.674</u> | <u>302.268.407</u> |
| Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND) | <u>3.396</u> | <u>1.374</u> |

28 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho tổng của số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm trong năm đến từ việc chuyển đổi công cụ tài chính khác sang cổ phiếu phổ thông.

| | 2016 | 2015 |
|---|--------------------------|------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn (VND) | 1.665.077.557.360 | 415.422.664.012 |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND) | <u>1.665.077.557.360</u> | <u>415.422.664.012</u> |
| Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu) | 474.606.674 | 302.268.407 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*) | 69.672.879 | 53.490.000 |
| Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu) | <u>544.279.553</u> | <u>355.758.407</u> |
| Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND) | <u>3.059</u> | <u>1.168</u> |

(*) Đây là số lượng cổ phiếu tiềm năng giả định được chuyển đổi từ khoản vay chuyển đổi và cổ phiếu ưu đãi sẽ được Tập đoàn chuyển đổi trong tương lai (Thuyết minh 24 và 26).

29 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------------|-------------------|--------------|
| Kim khí quý, đá quý (lượng vàng) | 4,4 | 2,4 |
| Ngoại tệ các loại (USD) | <u>13.854.560</u> | <u>2.361</u> |

30 DOANH THU

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 6.641.625.495.259 | 6.029.404.819.161 |
| Doanh thu tư vấn quản lý và phát triển dự án | 633.507.895.302 | 101.538.533.394 |
| Doanh thu cho thuê tài sản | 82.387.768.792 | 48.985.025.044 |
| Doanh thu khác | 11.941.986.043 | 512.699.274.417 |
| | <u>7.369.463.145.396</u> | <u>6.692.627.652.016</u> |
| Các khoản giảm trừ | | |
| Chiết khấu thương mại | (887.416.113) | - |
| Hàng bán bị trả lại | (9.394.808.468) | (19.192.626.026) |
| | <u>(10.282.224.581)</u> | <u>(19.192.626.026)</u> |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản | 6.631.343.270.678 | 6.010.212.193.135 |
| Doanh thu thuần tư vấn quản lý và phát triển dự án | 633.507.895.302 | 101.538.533.394 |
| Doanh thu thuần cho thuê tài sản | 82.387.768.792 | 48.985.025.044 |
| Doanh thu thuần khác | 11.941.986.043 | 512.699.274.417 |
| | <u>7.359.180.920.815</u> | <u>6.673.435.025.990</u> |

31 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 5.096.423.899.209 | 4.571.608.087.441 |
| Giá vốn tư vấn quản lý và phát triển dự án | 603.834.889.042 | 221.140.937.815 |
| Giá vốn cho thuê tài sản | 66.989.670.540 | 26.831.105.401 |
| Giá vốn khác | 8.852.952.770 | 513.992.022.525 |
| | <u>5.776.101.411.561</u> | <u>5.333.572.153.182</u> |

32 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | 2016 VND | 2015 VND |
|---|--------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 184.209.664.925 | 166.312.385.637 |
| Lãi tiền cho vay | 173.413.124.016 | 166.424.941.603 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 24.182.746.881 | 1.274.535.046 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 269.040.000 | 106.608.200 |
| Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn (*) | 1.597.491.943.722 | - |
| Lãi chuyển nhượng vốn (**) | 457.368.734.563 | - |
| Lãi từ giao dịch mua rẻ | 3.593.546.233 | - |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 82.513.747.913 | 492.039.616 |
| | <u>2.523.042.548.253</u> | <u>334.610.510.102</u> |

(*) Đây là khoản đánh giá lại khoản đầu tư ban đầu của Tập đoàn vào các công ty: Thế kỷ 21, Nhà Rông và Ngôi nhà Mega tại ngày có được quyền kiểm soát (Thuyết minh 3).

(**) Khoản tiền này chủ yếu liên quan đến việc thoái vốn tại nhóm các công ty con gồm: Công ty Cổ phần Attland, Công ty Cổ phần Hà An, Công ty Cổ phần Mê Linh và Công ty Cổ phần Đầu tư Quảng Trường Mê Linh (tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl).

33 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--|--------------------------|------------------------|
| Chi phí lãi vay | 863.073.263.518 | 351.425.428.041 |
| Lãi hợp tác đầu tư | 55.285.496.805 | 20.954.977.441 |
| Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm | 34.551.090.149 | 21.879.821.943 |
| Chiết khấu thanh toán cho người mua | 17.124.316.699 | 29.731.722.799 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 14.501.149.994 | 5.920.632.148 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 47.314.457.775 | 7.912.093.017 |
| Lỗ từ thoái vốn công ty con | 4.660.910.103 | - |
| Chi phí tài chính khác | 78.719.345.128 | 2.649.873.762 |
| | <u>1.115.230.030.171</u> | <u>440.474.549.151</u> |

34 CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | 2016 VND | 2015 VND |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí nhân viên | 53.200.987.158 | 60.386.828.013 |
| Chi phí nguyên vật liệu, bao bì | 370.452.973 | 1.014.398.957 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | 1.971.773.920 | 5.378.422.000 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 2.270.015.328 | 2.012.031.499 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 87.710.106.551 | 140.135.898.409 |
| Chi phí bằng tiền khác | 19.961.639.351 | 29.986.771.465 |
| | <u>165.484.975.281</u> | <u>238.914.350.343</u> |

35 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí nhân viên | 197.367.837.877 | 141.503.990.849 |
| Chi phí vật liệu quản lý | 710.598.349 | 2.187.934.766 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 3.807.245.822 | 11.226.489.499 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 5.110.069.954 | 6.729.874.325 |
| Thuế, phí và lệ phí | 4.622.911.716 | 2.488.407.311 |
| (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng | (962.925.331) | 17.524.734.473 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 111.745.823.728 | 59.186.633.189 |
| Chi phí bằng tiền khác | 96.654.890.369 | 59.324.631.299 |
| Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 17) | 222.544.537.238 | 59.651.767.343 |
| | <u>641.600.989.722</u> | <u>359.824.463.054</u> |

36 THU NHẬP KHÁC

| | 2016 VND | 2015 VND |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng | 23.579.521.375 | 19.215.879.748 |
| Lãi do thanh lý TSCĐ | 3.706.526.952 | 913.331.955 |
| Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ | 2.909.410.023 | - |
| Các khoản thu nhập khác | 14.329.356.223 | 12.627.793.295 |
| | <u>44.524.814.573</u> | <u>32.757.004.998</u> |

37 CHI PHÍ KHÁC

| | 2016 VND | 2015 VND |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng | 18.752.961.278 | 36.847.509.988 |
| Lỗ do thanh lý TSCĐ | 7.068.050.084 | 913.711.815 |
| Các khoản chi phí khác | 13.304.790.176 | 23.135.585.911 |
| | <u>39.125.801.538</u> | <u>60.896.807.714</u> |

38 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại như sau:

| | 2016 VND | 2015 VND |
|---|----------------------------|---------------------------|
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 25.612.519.257 | 5.193.698.958 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | (91.879.543.160) | - |
| Số dư đầu năm | (66.267.023.903) | 5.193.698.958 |
| Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | (202.982.820.440) | 37.959.337.948 |
| Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh trong năm (*) | (1.151.100.042.904) | (10.372.053.367) |
| Ảnh hưởng do thoái vốn công ty con | 9.445.191.457 | - |
| Điều chỉnh ghi nhận do hợp nhất kinh doanh năm trước (**) | - | (98.887.178.510) |
| Khác | 5.627.249 | (160.828.932) |
| Số dư cuối năm | <u>(1.410.899.068.541)</u> | <u>(66.267.023.903)</u> |
| Trong đó: | | |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 66.869.015.901 | 25.612.519.257 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | <u>(1.477.768.084.442)</u> | <u>(91.879.543.160)</u> |

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh chủ yếu từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh khi hợp nhất kinh doanh.

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả năm 2016 là 20% (2015: 20%).

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

38 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp theo)

(*) Đây là thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ hợp nhất kinh doanh trong kỳ (Thuyết minh 3).

(**) Đây là khoản điều chỉnh ghi nhận thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh do chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua do hợp nhất kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2014 được điều chỉnh trong năm 2015.

(b) Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% (2015: 22%) như sau:

| | 2016 VND | 2015 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 2.189.703.612.855 | 608.112.963.781 |
| Thuế tính ở thuế suất 20% (2015: 22%) | 437.940.722.571 | 133.784.852.032 |
| Điều chỉnh: | | |
| Thu nhập không chịu thuế | (53.808.000) | - |
| Lợi thế thương mại phân bổ | 33.513.574.009 | 11.930.353.469 |
| Chi phí không được khấu trừ | 13.942.509.249 | 2.768.371.076 |
| Lỗi tính thuế đã được sử dụng | (8.632.161.914) | (3.752.294.375) |
| Dự phòng thiếu các năm trước | - | 1.895.942.297 |
| Chênh lệch tạm thời các năm trước chưa ghi nhận thuế hoãn lại phải trả | 190.977.184 | 2.768.343.205 |
| Lỗi tính thuế không ghi nhận tài sản thuế hoãn lại | 73.024.221.592 | 16.229.693.211 |
| Ảnh hưởng của thay đổi thuế suất | (6.621.042.363) | 727.752.339 |
| Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con | (12.770.051.538) | - |
| Phần lãi trong công ty liên kết | (99.707.497) | - |
| Lãi từ mua công ty con trong năm | (718.709.247) | - |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước | 637.775.831 | - |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*) | <u>530.354.299.877</u> | <u>166.353.013.254</u> |
| 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 | 327.371.479.437 | 204.312.351.202 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 38(a)) | 202.982.820.440 | (37.959.337.948) |
| | <u>530.354.299.877</u> | <u>166.353.013.254</u> |

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế có bao gồm loại trừ chi phí tính thuế TNDN theo tính toán của Tập đoàn. Số liệu này chưa qua kiểm tra của cơ quan thuế.

41 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Tập đoàn có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

| Mối quan hệ | Tên |
|--|--|
| Công ty liên kết | Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn |
| Công ty liên kết | Công ty Cổ phần Cảng Phú Định |
| Công ty liên kết | Công ty Cổ phần Nova Đông Hải |
| Công ty liên kết | Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành |
| Công ty liên kết | Công ty TNHH Sài Gòn Gòn |
| Cổ đông | Ông Bùi Thành Nhơn |
| Cổ đông | Ông Bùi Cao Nhật Quân |
| Người liên quan của cổ đông | Bà Cao Thị Ngọc Thương |
| Người liên quan của cổ đông | Ông Bùi Phan Phú Lộc |
| Công ty thuộc sở hữu của cổ đông | Công ty Cổ phần Bất động sản BNP Global |
| Công ty là cổ đông lớn của công ty con | Công ty Cổ phần Him Lam |

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | 2016 VND | 2015 VND |
|---|--------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Nova Đông Hải | 357.045.455 | 137.500.000 |
| Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79 (**) | - | 2.200.000.000 |
| Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega (*) | - | 15.400.000 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản BNP Global | - | 158.400.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tư vấn Trúc Vân (tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư No Va) (**) | - | 29.568.000 |
| | <u>357.045.455</u> | <u>2.540.868.000</u> |

ii) Mua dịch vụ

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH Một Thành Viên Phát triển Nhà Bến Thành | 25.873.944.785 | 9.584.604.740 |
| Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn | - | 5.788.102.947 |
| Công ty Cổ phần Cảng Phú Định | 9.880.143.090 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tư vấn Trúc Vân (tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư No Va) (**) | - | 3.964.300.000 |
| | <u>35.754.087.875</u> | <u>19.337.007.687</u> |

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

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

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--|----------------|-------------------|
| iii) Cho vay | | |
| Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn | 43.420.000.000 | 1.560.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản BNP Global | - | 538.150.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tư vấn Trúc Vân (tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư No Va) (**) | - | 250.445.000.000 |
| Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79 (**) | - | 172.800.000.000 |
| Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega (*) | - | 4.600.000.000 |
| Ông Bùi Cao Nhật Quân | - | 66.550.555.278 |
| Ông Nguyễn Hiếu Liêm | - | 30.000.000.000 |
| | 43.420.000.000 | 1.064.105.555.278 |
| iv) Thanh toán tiền vay | | |
| Ông Bùi Thành Nhơn | 16.550.000.000 | 6.700.000.000 |
| Ông Bùi Cao Nhật Quân | 14.581.000.000 | 5.834.000.000 |
| Ông Bùi Phan Phú Lộc | 11.020.000.000 | 3.660.000.000 |
| Bà Cao Thị Ngọc Sương | 9.000.000.000 | 3.000.000.000 |
| | 51.151.000.000 | 19.194.000.000 |
| v) Chi hợp tác đầu tư | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 (*) | - | 160.000.000.000 |
| Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Nhà Bến Thành | - | 40.660.000.000 |
| Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn | - | 5.950.239.160 |
| | - | 206.610.239.160 |
| vi) Chi tiền đặt cọc | | |
| Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn | 5.000.000.000 | - |
| Ông Bùi Cao Nhật Quân | 57.436.400.000 | - |
| | 62.436.400.000 | - |
| vii) Thu hồi tiền đặt cọc | | |
| Ông Bùi Cao Nhật Quân | 57.436.400.000 | - |

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

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

| | 2016 VND | 2015 VND |
|---|-----------------------|------------------------|
| viii) Chi tạm ứng | | |
| Ông Bùi Thành Nhơn | 29.062.157 | 267.492.788.594 |
| Ông Bùi Cao Nhật Quân | 10.444.530 | 627.067.955 |
| | <u>39.506.687</u> | <u>268.119.856.549</u> |
| ix) Thu hoàn tạm ứng | | |
| Ông Bùi Thành Nhơn | 928.394.256 | 281.840.505.604 |
| Ông Bùi Cao Nhật Quân | 744.299.660 | 190.445.447 |
| | <u>1.672.693.916</u> | <u>282.030.951.051</u> |
| x) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt | | |
| Lương và các quyền lợi gộp khác | 25.579.078.297 | 8.622.219.185 |
| | <u>25.579.078.297</u> | <u>8.622.219.185</u> |
| (b) Số dư cuối năm với các bên liên quan | | |
| | 2016 VND | 2015 VND |
| i) Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh 6) | | |
| Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79 (**) | - | 2.200.000.000 |
| | <u>-</u> | <u>2.200.000.000</u> |
| ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 7) | | |
| Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn | 52.000.000.000 | - |
| | <u>52.000.000.000</u> | <u>-</u> |

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

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

| | 2016 VND | 2015 VND |
|---|------------------------|--------------------------|
| iii) Các khoản phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8) | | |
| Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn | 43.420.000.000 | 1.560.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Hạnh Phúc | - | 324.821.000.000 |
| Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega (*) | - | 4.600.000.000 |
| Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79 (**) | - | 87.620.000.000 |
| | <u>43.420.000.000</u> | <u>418.601.000.000</u> |
| iv) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a)) | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 (*) | - | 2.405.380.000.000 |
| Công ty TNHH Sài Gòn Gòn | 300.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển 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 |
| Ông Bùi Thành Nhơn | - | 899.332.099 |
| Ông Bùi Cao Nhật Quân | - | 733.855.130 |
| | <u>360.685.065.416</u> | <u>2.465.192.386.749</u> |
| v) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b)) | | |
| Công ty Cổ phần Him Lam | 405.000.000.000 | 405.000.000.000 |
| Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành | 1.398.776.000 | 1.398.776.000 |
| | <u>406.398.776.000</u> | <u>406.398.776.000</u> |
| vi) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 18) | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tư vấn Trúc Vân (tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư No Va) | - | 622.600.000 |
| Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn | - | 407.198.000 |
| Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành | - | 131.161.195 |
| | <u>-</u> | <u>1.160.959.195</u> |

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

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

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--|------------------------|--------------------------|
| vii) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 22) | | |
| Công ty Cổ phần Nova Đông Hải | 476.902.153 | 31.927.778 |
| Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành | 101.556.700 | - |
| Ông Bùi Thành Nhơn | - | 15.239.792 |
| Ông Bùi Cao Nhật Quân | - | 156.644.493 |
| Bà Cao Thị Ngọc Sương | - | 8.287.500 |
| Ông Bùi Phan Phú Lộc | - | 10.147.583 |
| | <u>578.458.853</u> | <u>222.247.146</u> |
| viii) Các khoản phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 23(b)) | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 (*) | - | 1.332.959.320.000 |
| Công ty TNHH Sài Gòn Gòn | 279.210.000.000 | - |
| | <u>279.210.000.000</u> | <u>1.332.959.320.000</u> |
| ix) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 24(a)) | | |
| Công ty Cổ phần Nova Đông Hải | <u>9.465.000.000</u> | <u>9.940.000.000</u> |
| x) Vay dài hạn (Thuyết minh 24(b)) | | |
| Ông Bùi Thành Nhơn | - | 16.550.000.000 |
| Ông Bùi Cao Nhật Quân | - | 14.581.000.000 |
| Bà Cao Thị Ngọc Sương | - | 9.000.000.000 |
| Ông Bùi Phan Phú Lộc | - | 11.020.000.000 |
| | <u>-</u> | <u>51.151.000.000</u> |

(*) Trong năm và đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, các công ty này trở thành công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Tập đoàn.

(**) Trong năm và đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, các công ty này không còn là bên liên quan của Tập đoàn.

42 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Các Hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang, Tập đoàn phải trả mức tối thiểu trong tương lai như sau:

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Trong vòng một năm | 53.136.534.887 | 42.755.249.786 |
| Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5 | 94.247.338.548 | 114.836.627.948 |
| Sau năm thứ 5 | 335.786.527.210 | 348.676.662.697 |
| | <u>483.170.400.645</u> | <u>506.268.540.431</u> |

43 CAM KẾT VỐN

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

| | 2016 | 2015 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí xây dựng dự án | <u>6.207.364.208.252</u> | <u>1.018.544.721.194</u> |

44 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn hoạt động kinh doanh bất động sản và những hoạt động khác để hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản là trong một bộ phận kinh doanh duy nhất.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Hoạt động của Tập đoàn được phân bố ở trong nước. Tập đoàn không thực hiện theo dõi các thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định, các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng.

45 SỐ LIỆU SO SÁNH

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

46 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày phát hành báo cáo tài chính này, Tập đoàn đã mua lại toàn bộ trái phiếu đã phát hành cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn với tổng giá trị lần lượt là 996.000.000.000 Đồng và 600.000.000.000 Đồng. Đồng thời, toàn bộ tài sản thế chấp liên quan đến khoản vay này đã được giải chấp (Thuyết minh 24(b)).

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



Nguyễn Ngọc Bằng
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

