

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ IV NĂM 2016**



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

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

NỘI DUNG	TRANG
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 – DN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 – DN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 – DN)	7
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 – DN)	10

12/00/2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
		31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
100 TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.679.981.890.440	6.606.632.855.495
110 Tiền và các khoản tương đương tiền	3	2.153.027.696.086	1.811.176.648.805
111 Tiền		472.905.282.697	337.493.760.746
112 Các khoản tương đương tiền		1.680.122.413.389	1.473.682.888.059
120 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		763.286.000.000	223.896.934.838
123 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	763.286.000.000	223.896.934.838
130 Các khoản phải thu ngắn hạn		4.133.953.404.774	2.805.659.735.055
131 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	84.012.548.202	209.914.924.417
132 Trả trước cho người bán ngắn hạn		147.746.430.018	139.184.645.057
135 Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	979.893.920.814	954.840.832.154
136 Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	2.922.300.505.740	1.501.719.333.427
140 Hàng tồn kho	8	2.406.711.812.396	1.685.560.987.384
141 Hàng tồn kho		2.406.711.812.396	1.685.560.987.384
150 Tài sản ngắn hạn khác		223.002.977.184	80.338.549.413
151 Chi phí trả trước ngắn hạn	9(a)	34.537.313.401	46.895.847.541
152 Thuế GTGT được khấu trừ		127.296.421.310	-
Thuế và các khoản khác phải thu Ngân sách Nhà nước	10	61.169.242.473	33.442.701.872

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)


Mã số TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
		31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
200 TÀI SẢN DÀI HẠN		14.047.738.556.936	9.704.973.709.760
210 Các khoản phải thu dài hạn		2.523.633.848.063	1.903.914.429.210
216 Phải thu dài hạn khác	7(b)	2.523.633.848.063	1.903.914.429.210
220 Tài sản cố định		119.757.184.853	61.948.280.736
221 Tài sản cố định hữu hình	11(a)	91.174.216.022	34.273.807.170
222 Nguyên giá		116.042.582.070	55.066.397.021
223 Giá trị hao mòn lũy kế		(24.868.366.048)	(20.792.589.851)
227 Tài sản cố định vô hình	11(b)	28.582.968.831	27.674.473.566
228 Nguyên giá		29.773.073.718	28.106.427.481
229 Giá trị hao mòn lũy kế		(1.190.104.887)	(431.953.915)
230 Bất động sản đầu tư	12	308.170.066.254	49.078.589.102
231 Nguyên giá		316.018.036.048	52.444.906.363
232 Giá trị hao mòn lũy kế		(7.847.969.794)	(3.366.317.261)
240 Tài sản dở dang dài hạn		290.223.492.808	14.194.103.852
241 Chi phí sản xuất dở dang dài hạn	13	236.603.385.811	-
242 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	53.620.106.997	14.194.103.852
250 Đầu tư tài chính dài hạn		10.739.421.387.895	7.604.976.703.895
251 Đầu tư vào công ty con	4(b)	10.529.415.042.895	7.428.970.958.895
252 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	210.006.345.000	176.005.745.000
260 Tài sản dài hạn khác		66.532.577.063	70.861.602.965
261 Chi phí trả trước dài hạn	9(b)	66.238.827.404	69.885.729.393
262 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	21	293.749.659	975.873.572
268 Tài sản dài hạn khác		-	-
270 TỔNG TÀI SẢN		23.727.720.447.376	16.311.606.565.255

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		14.489.128.189.973	11.470.011.244.577
310	Nợ ngắn hạn		6.299.069.804.538	5.441.559.622.026
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	279.143.774.099	116.212.349.069
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	2.237.975.628.156	3.851.807.461.235
313	Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	17	2.693.533.635	80.241.814.047
314	Phải trả người lao động		141.900.710.669	68.894.417.127
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	278.012.251.632	146.458.103.401
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		143.941.448	141.291.993
319	Phải trả ngắn hạn khác	19(a)	349.028.130.500	128.985.721.354
320	Vay ngắn hạn	20(a)	3.003.475.469.104	1.042.122.098.505
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.696.365.295	6.696.365.295
330	Nợ dài hạn		8.190.058.385.435	6.028.451.622.551
337	Phải trả dài hạn khác	19(b)	646.698.767.466	2.050.403.529.529
338	Vay dài hạn	20(b)	7.543.359.617.969	3.978.048.093.022
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.238.592.257.403	4.841.595.320.678
410	Vốn chủ sở hữu		9.238.592.257.403	4.841.595.320.678
411	Vốn góp của chủ sở hữu	22, 23	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	23	2.174.026.445.400	882.598.605.400
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23	1.102.573.472.003	276.039.105.278
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		222.549.105.278	42.849.468.355
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ/năm nay		880.024.366.725	233.189.636.923
440	TỔNG NGUỒN VỐN		23.727.720.447.376	16.311.606.565.255


Nguyễn Thị Kim Phượng
Người lập


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng


Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 25 tháng 01 năm 2017



Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2016 VND	Quý 4 năm 2015 VND	Năm tài chính kết thúc ngày		
				31/12/2016 VND	31/12/2015 VND	
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1.193.262.294.598	1.282.687.256.764	3.739.648.758.345	2.031.336.399.272
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		(887.416.113)	-	(6.776.714.246)	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp		1.192.374.878.485	1.282.687.256.764	3.732.872.044.099	2.031.336.399.272
11	Giá vốn hàng bán	26	(1.073.200.806.854)	(876.412.477.969)	(3.343.258.605.919)	(1.322.461.258.236)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		119.174.071.631	406.274.778.795	389.613.438.180	708.875.141.036
21	Doanh thu hoạt động tài chính	27	367.517.674.484	92.114.960.612	1.447.932.153.725	198.005.677.996
22	Chi phí tài chính	28	(250.703.671.751)	(120.206.743.466)	(806.529.531.711)	(250.578.112.537)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(216.482.905.201)	(81.679.337.731)	(648.285.262.920)	(207.608.287.937)
25	Chi phí bán hàng	29	(5.709.590.277)	(74.634.262.331)	(17.891.392.121)	(175.913.925.861)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(44.258.591.217)	(81.716.298.780)	(138.687.326.372)	(178.115.092.595)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		186.019.892.870	221.832.434.830	874.437.341.701	302.273.688.039
31	Thu nhập khác		8.823.980.465	6.429.736.422	33.749.274.624	13.203.373.246
32	Chi phí khác		(5.869.334.098)	(7.541.561.067)	(27.480.125.686)	(14.129.482.919)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	31	2.954.646.367	(1.111.824.645)	6.269.148.938	(926.109.673)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		188.974.539.237	220.720.610.185	880.706.490.639	301.347.578.366

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

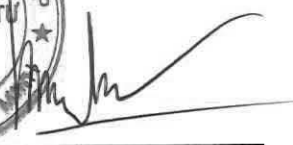

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2016 VND	Quý 4 năm 2015 VND	Năm tài chính kết thúc ngày	
				31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	(47.737.590.927)	-	(66.416.950.133)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(569.943.379)	(682.123.913)	(1.740.991.310)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	188.974.539.237	172.413.075.879	880.024.366.726	233.189.636.923


Nguyễn Thị Kim Phượng
Người lập


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng




Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 25 tháng 01 năm 2017 

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
			31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		880,706,490,638	301,347,578,366
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		(9,315,579,702)	6,868,779,326
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	21,879,821,943
- Lãi/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1,254,340,331,100)	(192,150,041,253)
- Chi phí lãi vay	06		677,897,599,474	207,608,287,937
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		294,948,179,310	345,554,426,319
- (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		(1,448,804,957,394)	(2,954,026,813,232)
- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		(889,038,712,111)	32,633,800,390
- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(549,241,066,637)	3,499,470,763,560
- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12		31,195,656,653	(80,440,286,243)
- (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(735,563,519,969)	(158,196,604,480)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(92,059,570,629)	(74,908,559,107)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(128,200,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(3,388,563,990,777)	609,958,527,207
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(365,641,964,116)	(22,530,559,071)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		10,245,671,963	200,500,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2,877,638,597,603)	(3,840,232,785,906)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2,089,299,508,943	2,976,353,471,125
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(8,226,907,289,872)	(4,968,406,345,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2,800,539,700,000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1,252,797,879,751	111,249,345,330
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5,317,305,090,934)	(5,743,366,373,522)

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
			31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		3.570.462.570.000	2.015.527.990.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		12.642.092.361.811	6.269.740.369.584
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(7.111.344.802.819)	(1.761.704.063.088)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(53.490.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		9.047.720.128.992	6.523.564.296.496
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		341.851.047.281	1.390.156.450.181
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.811.176.648.805	421.020.198.624
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		2.153.027.696.086	1.811.176.648.805


Nguyễn Thị Kim Phượng
Người lập


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng

Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 25 tháng 01 năm 2017 

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

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ Phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") là một công ty Cổ Phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 9 năm 1992. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh như trên.

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

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

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

Công ty con gián tiếp:

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ kiểm soát	Vốn điều lệ
1	Công ty Cổ Phần Bất động sản Nova Lexington	Kinh doanh bất động sản	99,90	367.500.000.000
2	Công ty Cổ Phần Nova Richstar	Kinh doanh bất động sản	99,99	724.000.000.000
3	Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức	Kinh doanh bất động sản	70,00	6.000.000.000
4	Công ty TNHH MTV Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	98,00	5.000.000.000
5	Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	Kinh doanh bất động sản	98,97	2.534.458.265.952
6	Công ty Cổ Phần Cao ốc Phương Đông	Kinh doanh bất động sản	99,90	182.000.000.000
7	Công ty Cổ Phần Bất động sản Thanh Niên	Kinh doanh bất động sản	99,80	530.000.000.000
8	Công ty TNHH Phú Việt Tín	Kinh doanh bất động sản	99,90	190.000.000.000
9	Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	Kinh doanh bất động sản	99,97	327.426.000.000
10	Công ty TNHH Mega Tie	Kinh doanh bất động sản	74,00	210.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 2.139 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 1.374 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc soạn lập báo cáo tài chính riêng

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

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

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

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

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.5 Khoản phải thu khách hàng

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

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

2.6 Hàng tồn kho

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

2.7 Đầu tư

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

(c) Đầu tư vào các công ty liên doanh, 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 công ty trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20 đến 50 quyền biểu quyết ở công ty đó.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Tài sản cố định***Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình*

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

Khấu hao

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 7 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	6 – 8 năm
Thiết bị quản lý	3 – 5 năm
Phần mềm	2 – 5 năm

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 20 đến 50 năm phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Cơ quan Nhà nước cấp.

Thanh lý

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

2.9 Thuê tài sản

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

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

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

2.10 Bất động sản đầu tư

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

Khấu hao

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

Nhà cửa 20 – 50 năm

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 20 đến 50 năm phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Cơ quan Nhà nước cấp.

Thanh lý

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

2.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và chủ yếu là tiền thuê văn phòng trả trước, 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 hạn phân bổ. Ngoại trừ chi phí bán hàng treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Công ty chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro tới người mua.

2.12 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

2.13 Chi phí đi vay

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

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

2.14 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.

2.15 Các khoản dự phòng

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

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

2.16 Doanh thu chưa thực hiện

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

2.17 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.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị huỷ bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

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

2.18 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

2.19 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 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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(b) Doanh thu dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, dựa trên cơ sở công việc dịch vụ đã cung cấp cho khách hàng.

(c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(d) Thu nhập từ cổ tức

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

2.20 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, và chi phí nhân viên được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.21 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 khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, chiết khấu thanh toán.

2.22 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 chi phí lương của nhân viên bán hàng, các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, lương nhân viên bán hàng, quảng cáo sản phẩm và hoa hồng bán hàng.

2.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.24 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)**

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

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

2.25 Chia cổ tức

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

2.26 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Tiền mặt	477.267.791	165.228.056
Tiền gửi ngân hàng	472.428.014.906	337.328.532.690
Các khoản tương đương tiền (*)	1.680.122.413.389	1.473.682.888.059
	<u>2.153.027.696.086</u>	<u>1.811.176.648.805</u>

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4.5%-5.5%/năm (2015: từ 4.3%-5.5%/năm).

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

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2016			31/12/2015		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ	763.286.000.000	-	763.286.000.000	223.896.934.838	-	223.896.934.838

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng bằng đồng Việt Nam và hưởng lãi suất từ 6.5% - 6.8%/năm. (2015: từ 5.5% - 7.1%/năm)

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

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

(i) Đầu tư vào công ty con

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2016				31/12/2015			
			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 TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Phúc Nguyên	Kinh doanh bất động sản	99.99	189,981,000,000	(*)	-	100.0	-	(*)	-
2	Công ty TNHH Đầu Tư Bế Vương Cung	Kinh doanh bất động sản	99.99	19,998,000,000	(*)	-	-	-	(*)	-
3	Công ty CP Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	98.00	5,880,000,000	(*)	-	99,9	5,880,000,000	(*)	-
4	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nova Lexington	Kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	74,0	586,712,700,000	(*)	-
5	Công ty Cổ Phần Nova Nippon	Kinh doanh bất động sản	99.98	19,996,000,000	(*)	-	60,0	12,000,000,000	(*)	-
6	Công ty TNHH Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	90.00	18,000,000,000	(*)	-	74,0	-	(*)	-
7	Công ty TNHH Nova Sagel	Kinh doanh bất động sản	73.00	267,910,000,000	(*)	-	99,9	20,080,000,000	(*)	-
8	Công ty TNHH Nova Sasco	Kinh doanh bất động sản	74.00	318,191,400,000	(*)	-	99,0	129,000,000,000	(*)	-
9	Công ty CP Địa Ốc Nova Galaxy	Kinh doanh bất động sản	99.98	292,126,098,895	(*)	-	-	251,999,698,895	(*)	-
10	Cty TNHH Phát Triển Sân Gôn No Va Côn Ấu	Kinh doanh bất động sản	99.99	327,393,300,000	(*)	-	99,91	5,940,000,000	(*)	-
11	Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	99.99	3,773,925,000,000	(*)	-	69,9	2,790,627,860,000	(*)	-
12	Công ty CP Địa Ốc No Va Mỹ Đình	Kinh doanh bất động sản	99.98	19,996,000,000	(*)	-	99,0	5,998,800,000	(*)	-

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và biểu quyết %	31/12/2016			31/12/2015			
				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
13	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	69,90	1.188.300.000.000	(*)	-	99,0	1.188.300.000.000	(*)	-
14	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	Kinh doanh bất động sản	99,00	5.940.000.000	(*)	-	99,0	5.940.000.000	(*)	-
15	Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	98,00	151.376.700.000	(*)	-	99,0	151.376.700.000	(*)	-
16	Công ty Cổ Phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	94,02	173.000.000.000	(*)	-	99,0	39.000.000.000	(*)	-
17	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	329.967.000.000	(*)	-	99,0	1.600.012.000.000	(*)	-
18	Công ty TNHH MTV Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100,00	20.000.000.000	(*)	-	99,0	6.000.000.000	(*)	-
19	Cty CP Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	65,00	29.250.000.000	(*)	-	99,0	29.250.000.000	(*)	-
20	Công ty Cổ Phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,81	338.947.200.000	(*)	-	99,0	293.947.200.000	(*)	-
21	Công ty Cổ Phần Ngôi Nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	84,99	16.998.000.000	(*)	-	99,0	-	(*)	-
22	Công ty TNHH Đầu Tư Và Bất Động Sản Tường Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	325.665.604.000	(*)	-	99,0	-	(*)	-
23	Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	74,00	216.080.000.000	(*)	-	99,0	2.260.000.000	(*)	-
24	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Nova Phú Sa	Kinh doanh bất động sản	99,98	5.998.800.000	(*)	-	99,0	3.060.000.000	(*)	-
25	Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	100,00	81.600.000.000	(*)	-	99,0	81.600.000.000	(*)	-

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và biểu quyết %	31/12/2016			31/12/2015			
				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
26	Công ty TNHH Nova Rivergate	Kinh doanh bất động sản	99,90	936.201.410.000	(*)	-	99,0	-	(*)	-
27	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	99,99	199.990.000.000	(*)	-	99,0	199.990.000.000	(*)	-
28	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	100,00	889.996.000.000	(*)	-	99,0	19.996.000.000	(*)	-
29	Công ty Cổ Phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	366.707.530.000	(*)	-	99,0	-	(*)	-
				10.529.415.042.895				7.428.970.958.895		

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2016				31/12/2015			
			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 Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	14.792.060.000	(*)	-	33,31	14.792.060.000	(*)	-
2	Công ty Cổ Phần Cảng Phú Định	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	27,91	124.616.285.000	(*)	-	27,91	84.616.285.000	(*)	-
3	Công ty Cổ Phần Nova Đông Hải	Kinh doanh bất động sản	49,00	9.998.000.000	(*)	-	49,00	9.998.000.000	(*)	-
4	Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	-	25,00	60.600.000.000	(*)	-
5	Công ty Cổ Phần Nova Bắc Nam 79	Kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	50,00	3.000.000.000	(*)	-
6	Công ty Cổ Phần Ngôi Nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	-	2.999.400.000	(*)	-
				210.006.345.000				176.005.745.000		

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.



5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Bên thứ ba:		
- Công ty Cổ Phần Kinh doanh Nhà Nova	223,010,147	32,261,749,675
- Phải thu khách hàng mua căn hộ	80,399,748,359	84,360,220,720
- Khác	3,389,789,696	62,101,267,310
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	-	31,191,686,712
	84,012,548,202	209,914,924,417

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6 PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Bên thứ ba (*)	405,000,408,814	799,395,016,535
Bên liên quan (**) (Thuyết minh 35(b))	574,893,512,000	155,445,815,619
	979,893,920,814	954,840,832,154

(*) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn cho các bên thứ ba, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 6% đến 12%/năm (2015: từ 5.3% đến 12%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản vay này là trong năm 2017.

(**) Đây là khoản cho vay ngắn hạn cho các công ty liên quan, không có tài sản đảm bảo và có lãi suất từ 6% đến 12.5%/năm (2015: từ 5.3% đến 12.5%/năm). Thời gian đáo hạn của khoản vay này là trong năm 2017.

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

7 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Phải thu hoạt động hợp tác kinh doanh dự án	1.550.694.733.502	-	677.122.961.237	-
- Đặt cọc mua cổ phần	452.750.000.000	-	663.200.000.000	-
- Lãi tiền gửi và cho vay	151.942.972.120	-	92.294.119.458	-
- Đặt cọc, ký quỹ	19.347.607.272	-	14.476.525.000	-
- Tạm ứng	238.390.727	-	1.377.743.855	-
- Khác	747.326.802.119	-	53.247.983.877	-
	2.922.300.505.740		1.501.719.333.427	

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

	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	1.553.891.206.352	-	1.300.863.411.648	-
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	1.368.409.299.388	-	200.855.921.779	-
	2.922.300.505.740		1.501.719.333.427	

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba:				
Đặt cọc mua cổ phần	163.036.582.050	-	152.536.582.050	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ	1.855.921.302.246	-	1.744.300.000.000	-
Phải thu khác	504.675.963.767	-	7.077.847.160	-
	2.523.633.848.063		1.903.914.429.210	

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Bất động sản đang xây dựng	2.110.363.221.721	1.337.361.432.964
Bất động sản đã xây dựng hoàn thành	117.568.776.971	164.074.828.399
Hàng hóa bất động sản	175.575.631.941	181.696.504.668
Hàng hóa khác	3.204.181.763	2.428.221.353
	2.406.711.812.396	1.685.560.987.384
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
	2.406.711.812.396	1.685.560.987.384

- (i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, các dự án trong giai đoạn xây dựng và sẽ dự kiến hoàn thành và bàn giao trong năm 2017.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu của dự án Tropic Garden tháp A1, A2 tọa lạc tại số 49, đường 66, giáp trục Nguyễn Văn Hường, phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ 68.715 triệu Đồng (kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: 21.452 triệu Đồng).

9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
(a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	27.886.176.617	40.289.798.274
Chi phí chờ phân bổ	4.840.544.058	5.329.052.924
Công cụ, dụng cụ	1.810.592.726	1.276.996.343
	34.537.313.401	46.895.847.541
(b) Chi phí trả trước dài hạn		
Chi phí chờ phân bổ	50.370.173.336	47.651.694.724
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	2.379.920.906	11.104.457.213
Công cụ, dụng cụ	13.488.733.162	11.129.577.456
	66.238.827.404	69.885.729.393

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	69.885.729.393	32.343.419.680
Tăng	44.615.723.324	98.282.558.299
Phân bổ trong kỳ/năm	(42.647.675.293)	(60.740.248.586)
Phân loại lại	(5.614.950.020)	-
Số dư cuối kỳ/năm	66.238.827.404	69.885.729.393

10 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Biến động thuế và các khoản phải thu Ngân sách Nhà nước được trình bày tại thuyết minh số 17.

11 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	6.534.955.668	3.701.566.926	37.451.806.671	7.279.067.756	99.000.000	55.066.397.021
Mua trong kỳ	44.873.765.284	1.455.769.213	28.093.745.091	3.352.825.789	-	77.776.105.377
Thanh lý, nhượng bán	(4.682.035.600)	-	(12.117.884.728)	-	-	(16.799.920.328)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	46.726.685.352	5.157.336.139	53.427.667.034	10.631.893.545	99.000.000	116.042.582.070
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	(6.502.466.780)	(1.434.594.996)	(11.358.987.803)	(1.444.456.950)	(52.083.322)	(20.792.589.851)
Khấu hao trong kỳ	(991.764.882)	(1.064.025.747)	(7.061.779.530)	(2.283.829.202)	(38.416.666)	(11.439.816.027)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	7.364.039.830	-	-	7.364.039.830
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	(7.494.231.662)	(2.498.620.743)	(11.056.727.503)	(3.728.286.152)	(90.499.988)	(24.868.366.048)
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	32.488.888	2.266.971.930	26.092.818.868	5.834.610.806	46.916.678	34.273.807.170
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	39.232.453.690	2.658.715.396	42.370.939.531	6.903.607.393	8.500.012	91.174.216.022

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 11.452 triệu đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 8.269 triệu đồng Việt Nam).

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

(b) Tài sản cố định vô hình

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không thể chấp tài sản cố định vô hình cho các khoản vay ngân hàng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: không có).

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**Nhà, quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng
VND****Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	52.444.906.363
Mua trong kỳ	33.943.350.000
Chuyển từ hàng tồn kho (**)	229.629.779.685
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	316.018.036.048

Khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	(3.366.317.261)
Khấu hao trong kỳ	(4.481.652.533)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	(7.847.969.794)

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	49.078.589.102
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	308.170.066.254

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

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

Công ty không thu thập được thông tin về các bất động sản tương tự làm cơ sở so sánh nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 chưa được trình bày trên báo cáo tài chính.

13 CHI PHÍ SẢN XUẤT DỜ DANG DÀI HẠN

Đây là phần chi phí xây dựng dở dang của các dự án tọa lạc tại TP.Hồ Chí Minh. Các dự án 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.

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Phí sửa chữa văn phòng	34.095.328.108	5.429.721.039
Khác	19.524.778.889	5.605.624.500

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

	<u>Năm tài chính kết thúc ngày</u>	
	<u>31/12/2016 VND</u>	<u>31/12/2015 VND</u>
Số dư đầu kỳ/năm	14.194.103.852	21.479.616.124
Mua sắm	1.361.053.037.925	41.187.717.906
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(8.305.228.732)	(48.473.230.178)
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-
Chuyển sang hàng tồn kho	(33.943.350.000)	-
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(15.190.220.524)	-
Khác	(1.264.188.235.524)	-
	<u>53.620.106.997</u>	<u>14.194.103.852</u>

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Bên thứ ba:		
- Công ty Cổ Phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	47.199.278.188	27.843.604.748
- Công ty TNHH Xây dựng An Phong	15.861.330.842	-
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Đất Việt	24.548.119.849	-
- Công ty Cổ Phần Tư vấn Xây dựng Phát Lộc	25.000.000.000	-
- Công ty TNHH Kiến Phú Gia	26.009.925.066	-
- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Tầm Nhìn	15.620.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Ben	20.058.497.694	-
- Khác	104.846.622.460	71.920.602.610
Bên liên quan:		
- Công ty Cổ Phần Địa ốc Nova Galaxy	-	16.448.141.711
- Bên liên quan khác	-	-
	<u>279.143.774.099</u>	<u>116.212.349.069</u>

Các khoản phải trả người bán ngắn hạn của bên thứ ba chủ yếu liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, tất cả các khoản phải trả người bán ngắn hạn chưa quá hạn và Công ty có khả năng chi trả cho các khoản này.

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước hay đặt cọc của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. 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.

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	39.426.553.469
Thuế thu nhập cá nhân	2.626.071.891	4.526.861.206
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	-	36.288.399.372
Thuế khác	67.461.744	-
	2.693.533.635	80.241.814.047

Biến động thuế phải nộp Nhà nước trong kỳ như sau:

	Tại ngày 31/12/2015 VND	Phải nộp trong kỳ VND	Đã nộp trong kỳ VND	Tại ngày 31/12/2016 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.426.553.469	21.152.571.853	(60.579.125.322)	-
Thuế thu nhập cá nhân	4.526.861.206	66.495.126.033	(68.395.915.348)	2.626.071.891
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	36.288.399.372	284.902.364.428	(321.190.763.800)	-
Thuế khác	-	55.086.621.878	(55.019.160.134)	67.461.744
	80.241.814.047	427.636.684.192	(505.184.964.604)	2.693.533.635

Biến động thuế phải thu Ngân sách Nhà nước trong kỳ như sau:

	Tại ngày 31/12/2015 VND	Phải nộp trong kỳ VND	Đã nộp trong kỳ VND	Tại ngày 31/12/2016 VND
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	-	130.430.772.424	(257.727.193.734)	(127.296.421.310)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(33.442.701.872)	3.753.904.706	(11.477.280.429)	(41.166.077.595)
Thuế TNDN theo KQHĐKD (nộp thừa)	-	-	(20.003.164.878)	(20.003.164.878)
	(33.442.701.872)	134.184.677.130	(289.207.639.041)	(188.465.663.783)

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi phí lãi vay trích trước	35.003.140.336	53.524.592.358
Chi phí xây dựng	233.747.121.116	82.544.346.603
Chi phí trích trước khác	9.261.990.180	10.389.164.440
	278.012.251.632	146.458.103.401

19 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
- Quỹ bảo tri phải trả (i)	60.684.897.246	43.915.224.523
- Nhận ký quỹ, đặt cọc (ii)	13.511.478.355	78.274.918.244
- Phải trả, phải nộp khác	274.831.754.899	6.795.578.587
	349.028.130.500	128.985.721.354

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

Bên thứ ba	97.131.654.500	128.981.041.354
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	251.896.476.000	4.680.000

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

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

19 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**(b) Dài hạn**

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Hợp tác kinh doanh	646,070,752,000	2,049,949,631,299
- Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	461,246,320,000	2,019,959,320,000
- Bên thứ ba	184,824,432,000	29,990,311,299
Các khoản phải trả, phải nộp khác	628,015,466	453,898,230
	646,698,767,466	2,050,403,529,529

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, tất cả các khoản phải trả khác chưa quá hạn và Công ty có khả năng chi trả cho các khoản này khi đến hạn.

20 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 1/1/2016 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 30/12/2016 VND
(a) Vay ngắn hạn				
- Vay ngân hàng (*)	1,029,822,098,505	768,588,776,312	(1,323,576,496,855)	474,834,377,962
- Vay bên liên quan (**)	12,300,000,000	2,608,615,836,342	(1,261,614,003,742)	1,359,301,832,600
- Vay bên thứ ba	-	2,334,142,560,764	(1,214,803,302,222)	1,119,339,258,542
	1,042,122,098,505	5,711,347,173,418	(3,799,993,802,819)	2,953,475,469,104
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 20(b))	-			50,000,000,000
Nợ dài hạn đến hạn trả	-			50,000,000,000
	1,042,122,098,505			3,003,475,469,104

20 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(a) Vay ngắn hạn (tiếp theo)

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân - Sở giao dịch	-	449.989.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á (i)	65.852.481.875	241.836.098.505
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi - Phòng Giao dịch Phú Mỹ Hưng	-	100.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (ii)	150.153.000.000	99.997.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt - Chi nhánh Gia Định (iii)	98.828.896.087	75.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á - Sở Giao dịch	-	63.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao dịch (iv)	160.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Hội sở	-	-
	474.834.377.962	1.029.822.098.505

(i) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn tháng 6 năm 2017, chịu lãi suất từ 6.9% đến 9.3%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: một số cổ phần của Công ty Cổ phần Cảng Phú Định thuộc quyền sở hữu của các tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu, Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp; hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á của Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Galaxy và Công ty Cổ phần The Prince Residence với tổng giá trị 164.988.347.327 đồng Việt Nam.

(ii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 08 năm 2017, chịu lãi suất điều chỉnh theo từng khế ước nhận nợ, không có tài sản đảm bảo.

(iii) Đây là các khoản vay bằng đồng Việt Nam với tổng hạn mức là 200 tỷ Đồng, thời hạn 12 tháng, mục đích vay dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Tập đoàn có dư nợ là 160 tỷ Đồng với lãi suất là 10%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm một số cổ phần của cổ đông công ty.

(iv) Đây là các khoản vay bằng đồng Việt Nam với tổng hạn mức là 200 tỷ Đồng, thời hạn 12 tháng, mục đích vay dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, Tập đoàn có dư nợ là 160 tỷ Đồng với lãi suất là 10%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm một số cổ phần của cổ đông Công ty.

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

20 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(b) Vay Dài hạn

	Tại ngày				Tại ngày	
	31/12/2015	Tăng	Giảm	Đến hạn trả	31/12/2016	
	VND	VND	VND	VND	VND	
- Phát hành trái phiếu (*)	3.250.697.093.022	3.438.477.619.046	(2.540.560.282.492)	-	4.148.614.429.576	
- Vay ngân hàng (**)	-	945.545.188.393	-	(50.000.000.000)	895.545.188.393	
- Vay bên liên quan (***)	51.151.000.000	-	(51.151.000.000)	-	-	
- Vay bên thứ ba (****)	676.200.000.000	2.499.200.000.000	(676.200.000.000)	-	2.499.200.000.000	
	3.978.048.093.022	6.883.222.807.439	(3.267.911.282.492)	(50.000.000.000)	7.543.359.617.969	

(*) Đây là khoản vay từ việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng đồng Việt Nam, bao gồm các trái phiếu sau đây:

- Trái phiếu mệnh giá 300 tỷ đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt - Hội Sở, đáo hạn ngày 28 tháng 1 năm 2018, chịu mức lãi suất 10.25%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên vào 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 lãi trả sau, kỳ hạn 12 tháng công bố tại Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh của 4 Ngân hàng gồm: Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Ngoại thương Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Cổ phần 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%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: cổ phần của các Cổ đông Công ty do Công ty phát hành; Tại ngày 8/8/2016, trái phiếu này đã được chuyển nhượng từ Ngân hàng TMCP Bản Việt sang Ngân hàng TMCP Bảo Việt.

- Trái phiếu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm: Trái phiếu mệnh giá 2.000 tỷ Đồng đáo hạn vào tháng 5 năm 2019. Trái phiếu này đã được thanh toán 1 phần năm 2016, còn lại 996 tỷ, lãi suất 10.8%/năm. Trái phiếu mệnh giá 736 tỷ Đồng đáo hạn vào tháng 8 năm 2020, chịu lãi suất 10%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của các Cổ đông Công ty do Công ty phát hành, các khoản phải thu liên quan đến một dự án của Tập đoàn, vốn góp của Tập đoàn tại Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng.



20 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**(b) Vay Dài hạn (tiếp theo)**

- Trái phiếu mệnh giá 500 tỷ đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Bắc Sài Gòn, đáo hạn năm 2019, chịu mức lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, năm thứ hai và thứ ba 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, kỳ hạn 12 tháng công bố website chính thức của 4 Ngân hàng gồm: Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội và Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: quyền tài sản phát sinh từ dự án Golden Mansion và cổ phần của các Cổ đông Công ty do Công ty phát hành.

Đây là các khoản vay trái phiếu bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng thương mại bao gồm:

- Gói Trái phiếu tổng mệnh giá 700 tỷ đồng, lãi suất 0%, đáo hạn tháng 9 năm 2017, tổng số tiền thanh toán là 634.173.582.430 Đồng. Các khoản vay trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần do Công ty phát hành của các cổ đông Công ty.
- Gói Trái phiếu tổng mệnh giá 450 tỷ đồng, lãi suất 0%, đáo hạn tháng 4 năm 2018, tổng số tiền thanh toán là 389.419.211.877 Đồng. Các khoản vay trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần do Công ty phát hành của các cổ đông Công ty.
- Gói Trái phiếu tổng mệnh giá 500 tỷ đồng đáo hạn tháng 12 năm 2018. Lãi suất 10,9%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 4,5%/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 4 Ngân hàng gồm: Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Ngoại thương Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Ngân Hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Các khoản vay trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần do Công ty phát hành của các cổ đông Công ty.

20 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(b) Vay Dài hạn (tiếp theo)

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

	31/12/2016			31/12/2015		
	Nợ gốc VND	Đến hạn trả VND	Vay dài hạn VND	Nợ gốc VND	Đến hạn trả VND	Vay dài hạn VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Sài Gòn (i)	400.000.000.000	(50.000.000.000)	350.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Sở Giao dịch (ii)	500.000.000.000	-	500.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng (iii)	45.545.188.393	-	45.545.188.393	-	-	-
	945.545.188.393	(50.000.000.000)	895.545.188.393	-	-	-

(i) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 4 năm 2019, chịu lãi suất từ 9,5% đến 9,7% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: khoản vốn góp vào Công ty Cổ phần Nova Nam Á và các khoản phải thu liên quan đến một dự án của Tập đoàn.

(ii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn tháng 4 năm 2018 chịu lãi suất 10%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No va thuộc sở hữu của cổ đông Công ty.

(iii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân ban đầu. Lãi suất của khoản vay được quy định trong từng kế ước nhận nợ, trong kỳ khoản vay có lãi suất 9,4%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo là đất và tài sản hình thành trong tương lai Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Cồn Ấu.

20 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**(b) Vay Dài hạn (tiếp theo)**

(***) Đây là khoản vay từ các cá nhân bên liên quan với lãi suất 11.5%/năm và không có tài sản đảm bảo.

(****)

- Vào tháng 7 năm 2016, Công ty, đại diện bên cho vay, đại diện ngân hàng bảo lãnh đã ký một hợp đồng tín dụng 100.000.000 đô la Mỹ, thời hạn vay là 30 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được tính theo LIBOR cộng với biên độ biên 5%/năm và được trả định kỳ ba tháng một lần. Trong trường hợp ngày đáo hạn của khoản vay trước ngày Công ty niêm yết, Công ty phải thanh toán tất cả 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 của báo cáo tài chính này, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ, tương đương với số lượng cổ phần có thể được chuyển đổi là 33.457.190 cổ phần.

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng 50.000.000 đô la Mỹ với GW Supernova PTE Ltd., thời hạn vay là 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (tháng 12 năm 2016), bao gồm gói vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 đô la Mỹ và gói vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 đô la Mỹ. Lãi suất 6%/năm và được trả định kỳ sáu tháng một lần. Gốc trả một lần vào cuối kỳ. Bên cho vay có thể chuyển đổi gói vay chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại bất kỳ thời điểm nào sau 10 tháng kể từ ngày giải ngân hoặc 6 tháng kể từ ngày chuyển đổi của gói vay Credit Suisse tùy thuộc vào điều khoản nào đến trước.

Tại ngày của báo cáo tài chính này, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ, số cổ phần có thể chuyển đổi tối đa theo gói vay chuyển đổi là 15.723.325 cổ phần.

21 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

Biến động của tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016	31/12/2015
	VND	VND
Số dư đầu kỳ/năm	975.873.572	2.716.864.882
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(682.123.913)	(1.740.991.310)
Số dư cuối kỳ/năm	293.749.659	975.873.572

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh chủ yếu từ các khoản chênh lệch tạm thời liên quan đến khấu hao tài sản cố định, lãi vay vốn hóa và các khoản chi phí hoạt động được trích trước.

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

	31/12/2016		31/12/2015	
	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

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

	Số cổ phần	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại 1/1/2015	230.000.000	230.000.000	-	230.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	138.295.761	120.465.761	17.830.000	138.295.761
Tại 31/12/2015	368.295.761	350.465.761	17.830.000	368.295.761
Cổ phiếu mới phát hành	227.903.473	238.903.473	(11.000.000)	227.903.473
Tại 30/11/2016	596.199.234	589.369.234	6.830.000	596.199.234

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

23 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại 1/1/2015	2.300.000.000.000	35.718.605.400	238.909.085.733	2.574.627.691.133
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
Chia cổ phiếu thưởng	34.500.000.000	(34.500.000.000)	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	195.500.000.000	-	(195.500.000.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	233.189.636.923	233.189.636.923
Giảm khác	-	-	(559.617.378)	(559.617.378)
Tại 31/12/2015	3.682.957.610.000	882.598.605.400	276.039.105.278	4.841.595.320.678
Phát hành cổ phần phổ thông (*)	2.279.034.730.000	1.291.427.840.000	-	3.570.462.570.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	880.024.366.726	880.024.366.726
Chia cổ tức (**)	-	-	(53.490.000.000)	(53.490.000.000)
Tại 31/12/2016	5.961.992.340.000	2.174.026.445.400	1.102.573.472.004	9.238.592.257.404

(*) 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, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 3.682.957.610.000 đồng Việt Nam lên thành 4.699.997.180.000 đồng Việt Nam để bổ sung vốn đầu tư và kinh doanh, tăng năng lực thực hiện dự án. Sau đó, theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 21 tháng 7 năm 2016, Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt phương án phát hành tăng vốn điều lệ từ nguồn thặng dư vốn của Công ty, cụ thể là phát hành thêm 51.999.516 cổ phiếu phổ thông. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 4.699.997.180.000 đồng Việt Nam lên thành 5.219.992.340.000 đồng Việt Nam.

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 theo phương thức phát hành riêng lẻ cho dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp để đầu tư phát triển các dự án đang triển khai của Công ty và bổ sung vốn lưu động. Ngoài ra, cũng theo nghị quyết này, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua kế hoạch huy động vốn để tăng vốn điều lệ thông qua việc chào bán cổ phần ra công chúng với số lượng tối đa là 57.420.000 cổ phần và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty với số lượng tối đa là 28.380.765 cổ phần.

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

Theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 21 tháng 7 năm 2016, Công ty phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông theo yêu cầu của người sở hữu cổ phần ưu đãi theo tỷ lệ 1 cổ phần ưu đãi sẽ được nhận 3 cổ phần phổ thông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã có 11.000.000 cổ phần ưu đãi được chuyển đổi sang cổ phần phổ thông.

(**)

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 với các cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi về việc thanh toán cổ tức vào ngày tròn năm sau ngày phát hành.

24 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2016	31/12/2015
Vàng	24 chỉ vàng	24 chỉ vàng
Đô la Mỹ	2,631 đô la Mỹ	2,631 đô la Mỹ

25 DOANH THU

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.345.040.736.061	532.772.228.190
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.343.594.743.672	1.466.084.864.863
Doanh thu cho thuê, ký gửi BĐS	51.013.278.612	32.479.306.219
	3.739.648.758.345	2.031.336.399.272
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần về bán hàng	1.336.818.029.426	1.466.084.864.863
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	2.396.054.014.673	565.251.534.409
	3.732.872.044.099	2.031.336.399.272

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.251.675.931.326	416.439.710.953
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.063.077.413.518	892.880.746.293
Giá vốn cho thuê, ký gửi BĐS	28.505.261.075	13.140.800.990
	3.343.258.605.919	1.322.461.258.236

27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	251.531.242.737	196.920.304.887
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.080.113.176.465	106.608.200
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	25.610.016.925	969.855.686
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	90.677.717.598	8.909.223
	1.447.932.153.725	198.005.677.996

28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Lãi tiền vay	564.830.302.351	170.406.306.157
Lãi vay từ các cá nhân và tổ chức	83.454.960.569	37.201.981.780
Chiết khấu thanh toán cho người mua	12.606.943.762	18.403.427.143
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	42.071.497.717	22.849.304.119
Chi phí phát hành trái phiếu	29.612.336.554	
Chi phí tài chính khác	73.953.490.758	1.717.093.338
	806.529.531.711	250.578.112.537

29 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi phí nhân viên	583.042.682	96.318.242.198
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	-	508.565.108
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	3.426.521.917
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	1.033.173.039
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.574.089.869	50.721.932.028
Chi phí bằng tiền khác	7.734.259.570	23.905.491.571
	17.891.392.121	175.913.925.861

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.999.726.755	83.306.084.620
Chi phí vật liệu quản lý	1.030.880	1.221.430.953
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	6.578.492.458
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	3.442.851.305
Thuế, phí và lệ phí	1.769.446	140.635.952
Chi phí dịch vụ mua ngoài	73.778.024.514	50.451.184.992
Chi phí bằng tiền khác	54.906.774.777	32.974.412.315
	138.687.326.372	178.115.092.595

31 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ thanh lý tài sản	10.245.671.963	6.571.194.696
Tiền phạt thu được	13.442.741.158	-
Khác	10.060.861.503	6.632.178.550
	33.749.274.624	13.203.373.246
Chi phí khác		
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	4.753.844.898	7.553.710.593
Các khoản tiền phạt	10.773.877.227	1.286.501.344
Khác	11.952.403.561	5.289.270.982
	27.480.125.686	14.129.482.919
Lợi nhuận/(lỗ) khác, số thuần	6.269.148.938	(926.109.673)

32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	880.706.490.639	301.347.578.366
Thuế tính ở thuế suất 20% (2015: 22%)	176.141.298.128	66.296.467.241
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	18.602.716.909	1.861.474.202
Thu nhập không chịu thuế	(1.080.113.176.465)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	682.123.913	68.157.941.443

32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (tiếp theo)

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	-	66.416.950.133
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 21)	682.123.913	1.740.991.310
	682.123.913	68.157.941.443

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ 12 tháng được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

33 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi phí xây dựng và giá trị đất	2.378.988.725.443	2.447.098.766.244
Chi phí nhân công	191.108.632.173	179.624.326.818
Chi phí khấu hao TSCĐ	12.076.326.359	20.792.589.851
Chi phí dịch vụ mua ngoài	175.946.785.372	101.173.117.020
Các chi phí khác bằng tiền	152.952.625.482	68.755.550.274
	2.911.073.094.829	2.817.444.350.207

34 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Chuyển hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	263.573.129.685	-
Vốn hóa chi phí lãi vay	68.715.498.712	-

(b) Các khoản tiền thế chấp và tiền bị quản lý

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp là 1.008.296.470.998 đồng Việt Nam; tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 538.498.003.623 đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 lần lượt là 14.929.008.607 đồng Việt Nam và 152.973.272.468 đồng Việt Nam).

(c) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Vay theo khế ước thông thường	9.395.492.361.811	3.040.923.098.505
Phát hành trái phiếu thường	3.186.000.000.000	3.250.697.093.022

34 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**(d) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	4.484.544.802.819	1.780.513.683.088
Tiền trả trái phiếu phát hành thường	2.284.000.000.000	-

35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Mối quan hệ	Tên
Công ty con	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va
Công ty con	Công ty TNHH No Va Thảo Điền
Công ty con	Công ty Cổ Phần Nova Festival
Công ty con	Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va
Công ty con	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal
Công ty con	Công ty Cổ Phần Du Lịch Và Nghỉ Dưỡng Nova Phú Sa
Công ty con	Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn
Công ty con	Công ty TNHH Nova Lucky Palace
Công ty con	Công ty Cổ Phần The Prince Residence
Công ty con	Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn
Công ty con	Công ty Cổ Phần Địa Ốc Nova Galaxy
Công ty con	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nova Lexington
Công ty con	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Nova Phú Sa
Công ty con	Công ty TNHH Nova Sagel
Công ty con	Công ty TNHH MTV Novaland Agent
Công ty con	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Phước Long
Công ty con	Công ty Cổ Phần Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu
Công ty con	Công ty Cổ Phần Nova Richstar
Công ty con	Công ty Cổ Phần Nova Nippon
Công ty con	Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng
Công ty con	Công ty TNHH Nova Nam Á
Công ty con	Công ty TNHH Nova Sasco
Công ty con	Công ty Cổ Phần Địa Ốc No Va Mỹ Đình
Công ty con	Công ty TNHH Bất Động Sản Hưng Đức
Công ty con	Công ty TNHH Một Thành Viên Thành Nhơn
Công ty con	Công ty TNHH Nova An Phú
Công ty con	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Ngụ
Công ty con	Công ty TNHH Đầu Tư Và Bất Động Sản Tường Minh
Công ty con	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Quốc Tế Thế Kỷ 21
Công ty con	Công ty Cổ Phần Cao Ốc Phương Đông
Công ty con	Công ty TNHH Nova Rivergate
Công ty con	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên
Công ty con	Công ty Cổ Phần Nova Princess Residence
Công ty con	Công ty TNHH Phú Việt Tín
Công ty con	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Thương Mại Nhà Rông
Công ty con	Công ty Cổ Phần Ngôi Nhà Mega
Công ty con	Công ty TNHH Mega Tie
Công ty con	Công ty TNHH Đầu Tư Bds Vương Cung

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

Mối quan hệ	Tên
Công ty liên kết	Công ty Cổ Phần Điện tử và DVCN 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 Một Thành viên Phát triển Nhà Bến Thành
Công ty liên kết	Công ty Cổ Phần Xây dựng Nova Bắc Nam 79
Cổ đông	Bùi Thành Nhơn
Cổ đông	Bùi Cao Nhật Quân
Người liên quan của cổ đông	Bùi Phan Phú Lộc
Người liên quan của cổ đông	Cao Thị Ngọc Sương
Công ty thuộc sở hữu của Cổ đông Công ty	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản BNP Global

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT)		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	15.333.133.747	62.926.248.599
Công ty Cổ Phần Nova Festival	27.180.795.610	66.000.000
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nova Lexington	14.067.658.549	55.543.854.281
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thành Nhơn	26.400.000	28.600.000
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	13.200.000	13.200.000
Công ty Cổ Phần The Prince Residence	10.273.725.120	37.436.554.875
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	3.256.527.964	15.752.387.600
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Nova Galaxy	10.036.317.898	34.125.001.169
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	250.800.000	52.800.000
Công ty Cổ Phần Du Lịch Và Nghỉ Dưỡng Nova Phú Sa	264.000.000	19.800.000
Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn	224.400.000	19.800.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	66.000.000	-
Công ty TNHH Phú Việt Tín	58.081.149.305	-
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	12.162.677.033	4.463.506.071
Công ty Cổ Phần Ngôi Nhà Mega	26.400.000	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	84.294.548.249	-
Công ty Cổ Phần Nova Princess Residence	29.186.256.000	-
Công ty Cổ Phần Cao Ốc Phương Đông	18.189.268.156	-
Công ty TNHH Nova Sagel	48.797.100.000	6.013.700.000
Công ty Cổ Phần Nova Đông Hải	302.500.000	-
Công ty Cổ Phần Nova Nippon	302.500.000	137.500.000
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	50.758.150.480	17.922.543.397
Công ty TNHH Nova Nam Á	33.872.848.281	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Hưng Đức	231.000.000	154.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Quảng Trường Mê Linh	1.132.674	-
Công ty TNHH Nova Sasco	35.456.256.000	33.000.000
Công ty Cổ Phần Nova Richstar	54.201.444.000	660.000.000
Công ty Cổ Phần Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu	236.500.000	110.000.000
Công ty Cổ Phần Địa Ốc No Va Mỹ Đình	26.400.000	81.400.000
Công ty TNHH Mega Tie	66.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Thương Mại Nhà Rồng	12.583.876.800	-
Công ty Cổ Phần Phát Triển Quốc Tế Thế Kỷ 21	27.635.256.000	-
	547.404.221.866	235.559.895.992

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
ii) Cho vay		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	95.000.000.000	48.000.000.000
Công ty Cổ Phần Nova Festival	85.632.630.000	-
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	12.700.000.000	310.560.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	241.150.000.000	-
Công ty TNHH Nova Rivergate	10.320.000.000	-
Công ty TNHH Phú Việt Tín	306.779.302.070	-
Công ty Cổ Phần Ngôi Nhà Mega	130.881.000.000	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	153.337.331.961	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	351.310.000.000	1.089.074.505.595
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Quảng Trường Mê Linh	500.000.000	-
Công ty TNHH Nova An Phú	88.130.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên	136.120.000.000	-
	1.611.860.264.031	1.447.634.505.595
iii) Đi vay		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	68.300.000.000	180.000.000.000
Công ty Cổ Phần Nova Festival	69.554.000.000	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nova Lexington	84.000.000.000	55.000.000.000
Công ty Cổ Phần The Prince Residence	346.000.000.000	30.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Phước Long	279.000.000.000	62.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	33.600.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Nova Phú Sa	5.700.000.000	6.000.000.000
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	1.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	770.048.000.000	-
Công ty Cổ Phần Nova Princess Residence	8.813.836.342	-
Công ty Cổ Phần Cao Ốc Phương Đông	246.600.000.000	-
Công ty TNHH Nova Sageí	28.000.000.000	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	21.020.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Nova Nam Á	249.730.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư Quảng Trường Mê Linh	38.000.000.000	-
Công ty TNHH Nova An Phú	8.750.000.000	-
Công ty TNHH Nova Sasco	193.500.000.000	-
Công ty Cổ Phần Nova Richstar	159.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Thương Mại Nhà Ròng	120.000.000.000	-
	2.730.615.836.342	348.000.000.000

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
iv) Chi tiền hợp tác kinh doanh		
Công ty TNHH Nova Sasco	588.325.000.000	-
Công ty TNHH Nova Nam Á	400.000.000.000	-
	988.325.000.000	-
v) Chuyển nhượng bất động sản từ công ty con		
Công ty Cổ Phần Bất động sản Thanh Niên	643.557.632.673	-
Công ty Cổ Phần Nova Festival	213.917.970.298	-
Công ty TNHH Phú Việt Tín	584.243.670.068	-
	1.441.719.273.039	-
vi) Lãi thu từ cho vay		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	2.392.678.065	27.090.271.065
Công ty Cổ Phần Nova Festival	5.663.960.136	7.954.253.751
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	46.864.999	7.045.694.500
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	20.060.861.327	-
Công ty TNHH Nova Rivergate	578.063.334	-
Công ty TNHH Phú Việt Tín	29.043.177.915	-
Công ty Cổ Phần Ngôi Nhà Mega	5.645.327.091	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	21.535.901.945	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	7.672.724.451	39.406.608.839
Công ty TNHH Nova Nam Á	35.199.999.998	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Quảng Trường Mê Linh	4.693.056	-
Công ty TNHH Nova An Phú	4.133.525.249	-
Công ty TNHH Nova Sasco	37.310.358.332	-
Công ty CP Đầu Tư Và Thương Mại Nhà Rông	1.020.833.333	-
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên	7.488.554.333	-
	177.797.523.564	81.496.828.155

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
vii) Lãi chi cho các khoản đi vay		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	443.333.333	12.927.851.840
Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Nova Phù Sa	999.625.001	-
Công ty TNHH Nova An Phú	204.791.667	-
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc No Va Cồn Ấu	648.958.334	-
Công ty CP Địa Ốc Nova Galaxy	22.763.889	321.444.444
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nova Lexington	86.179.733	558.555.555
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	1.380.430.113	85.555.556
Công ty TNHH Nova Nam Á	8.639.463.889	-
Công ty Cổ Phần Nova Princess Residence	1.023.400.000	-
Công ty TNHH Nova Sagel	101.111.111	-
Công ty TNHH Nova Sasco	3.219.450.000	-
Công ty CP Đầu Tư Và Thương Mại Nhà Rông	33.333.333	-
	16.802.840.403	965.555.555
viii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	25.579.078.297	7.837.219.185
(b) Số dư cuối kỳ/năm với các bên liên quan (tiếp theo)		
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
i) Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	-	3.052.633.961
Công ty Cổ Phần Nova Festival	-	9.441.960.000
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nova Lexington	-	2.289.130.326
Công ty Cổ Phần The Prince Residence	-	2.404.294.394
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Nova Galaxy	-	1.290.325.148
Công Ty TN HH Nova Sagel	-	2.520.167.179
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	10.183.175.704
Cao Thị Ngọc Sương	-	10.000.000
	-	31.191.686.712
ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va	-	26.842.800.000
	-	26.842.800.000

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

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
iii) Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	49,677,512,000	-
Công ty TNHH Nova Rivergate	10,320,000,000	-
Công ty Cổ Phần Ngôi Nhà Mega	116,706,000,000	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	173,940,000,000	-
Công ty TNHH Nova An Phú	88,130,000,000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên	136,120,000,000	-
Công ty Cổ Phần Nova Festival	-	44,431,310,024
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	-	111,014,505,595
	574,893,512,000	155,445,815,619
iv) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))		
Công ty Cổ Phần Ngôi Nhà Mega	5,645,327,091	
Công ty TNHH BĐS Gia Phú	51,808,983,897	
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	4,002,552,667	39,406,608,839
Công ty TNHH Nova An Phú	4,133,525,249	
Công ty TNHH Nova Sasco	599,346,105,555	
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên	7,488,554,333	
Công ty Cổ Phần Phát Triển Quốc Tế Thế Kỳ 21	295,984,250,596	160,000,000,000
Công ty TNHH Nova Nam Á	400,000,000,000	
Công ty TNHH Nova Sagel		36,653,100
Công ty CP Khách Sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu		1,000,000
Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va		288,112,720
Công ty CP Nova Festival	-	1,106,020,385
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nova Lexington	-	17,526,735
	1,368,409,299,388	200,855,921,779
v) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 19(a))		
Công ty Cổ Phần The Prince Residence	32,086,476,000	-
Nhân Viên Công Ty - Bảo Hiểm Aon	-	4,680,000
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Phước Long	219,810,000,000	-
	251,896,476,000	4,680,000
vi) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 19(b))		
Công ty Cổ Phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	335,746,320,000	1,332,959,320,000
Công ty Cổ Phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	406,000,000,000
Công ty Cổ Phần Địa ốc Nova Galaxy	125,500,000,000	281,000,000,000
	461,246,320,000	2,019,959,320,000

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

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
vii) Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Nhà Nova	285.832.936	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	25.488.177.448	-
Công ty TNHH Nova Sagel	564.444.446	-
Công ty TNHH Nova Sasco	8.104.888.888	-
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Bảo Việt	13.410.416.668	-
Bùi Phan Phú Lộc	-	10.147.583
Bùi Thành Nhơn	-	15.239.792
Bùi Cao Nhật Quân	-	156.644.493
Cao Thị Ngọc Sương	-	8.287.500
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Nova Galaxy	271.000.000	1.311.333.333
	48.124.760.386	1.501.652.701
viii) Các khoản vay		
(a) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 20(a))		
Công ty Cổ Phần Nova Festival	38.554.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Phước Long	259.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Nova Phù Sa	5.500.000.000	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	635.947.832.600	-
Công ty Cổ Phần Cao Ốc Phương Đông	246.600.000.000	-
Công ty TNHH Nova Sagel	12.000.000.000	-
Công ty TNHH Nova Sasco	161.700.000.000	-
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Nova Galaxy	-	12.300.000.000
	1.359.301.832.600	12.300.000.000
(b) Vay dài hạn (Thuyết minh 20(b))		
Bùi Cao Nhật Quân	-	14.581.000.000
Bùi Phan Phú Lộc	-	11.020.000.000
Bùi Thành Nhơn	-	16.550.000.000
Cao Thị Ngọc Sương	-	9.000.000.000
	-	51.151.000.000

36 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Trong vòng 1 năm	39.822.327.200	52.519.328.400
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	123.858.320.800	97.338.686.000
	<u>163.680.648.000</u>	<u>149.858.014.400</u>

37 CAM KẾT VỐN

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi phí công trình xây dựng dự án	<u>824.270.733.559</u>	<u>84.780.368.907</u>

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

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 cho đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 25 tháng 01 năm 2017.



Nguyễn Thị Kim Phượng
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 25 tháng 01 năm 2017

