

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ BÁO CÁO QUÝ I NĂM 2017**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ BÁO CÁO QUÝ I NĂM 2017**

1/2017

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ BÁO CÁO QUÝ I NĂM 2017**

NỘI DUNG	TRANG
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01 – DN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	9

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 Ông Bùi Cao Nhật Quân Ông Phan Thành Huy Bà Hoàng Thu Châu Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên	Chủ tịch Hội đồng Quản trị Phó chủ tịch Hội đồng Quản trị Thành viên Thành viên Thành viên
Ban Kiểm soát	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh Ông Nguyễn Vũ Duy Bà Nguyễn Anh Thị	Trưởng Ban Kiểm soát Thành viên Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Phan Thành Huy Ông Bùi Cao Nhật Quân Bà Hoàng Thu Châu Ông Bùi Xuân Huy Ông Lê Hồng Phúc Ông Eric Chan Hong Wai Bà Võ Thị Thu Vân.	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc
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	
Văn phòng đại diện	23 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va - Sàn giao dịch Bất động sản Novaland Group	23 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va - Sàn giao dịch Bất động sản Novaland Quận 1	65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va - Sàn Giao Dịch Bất Động Sản Novaland Phú Nhuận	36-38 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	

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

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

PHÊ CHUẨN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn các báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 3 đến trang 66. Các báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.



Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 28 tháng 4 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.114.620.180.578	11.309.645.554.183
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.531.368.138.243	2.153.027.696.086
111	Tiền		128.219.213.066	472.905.282.697
112	Các khoản tương đương tiền		1.403.148.925.177	1.680.122.413.389
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		799.025.021.075	763.286.000.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	799.025.021.075	763.286.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		5.066.280.144.565	5.560.440.373.728
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	101.161.523.773	84.012.548.202
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	199.305.120.152	168.329.639.170
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.030.716.408.814	979.893.920.814
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	3.735.097.091.826	4.328.204.265.542
140	Hàng tồn kho	10	2.519.973.521.456	2.610.152.630.939
141	Hàng tồn kho		2.519.973.521.456	2.610.152.630.939
150	Tài sản ngắn hạn khác		197.973.355.239	222.738.653.430
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	26.178.127.957	34.273.189.647
152	Thuế GTGT được khấu trừ	18	110.625.984.809	127.296.421.310
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	61.169.242.473	61.169.242.473

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 66 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		13.443.760.707.299	12.518.233.917.576
210	Các khoản phải thu dài hạn		755.846.209.792	907.906.778.261
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	755.846.209.792	907.906.778.261
220	Tài sản cố định		117.052.738.225	119.757.184.853
221	Tài sản cố định hữu hình	12(a)	87.397.712.224	91.174.216.022
222	Nguyên giá		115.739.721.818	116.042.582.070
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(28.342.009.594)	(24.868.366.048)
227	Tài sản cố định vô hình	12(b)	29.655.026.001	28.582.968.831
228	Nguyên giá		31.107.715.718	29.773.073.718
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.452.689.717)	(1.190.104.887)
230	Bất động sản đầu tư	13	309.530.445.206	308.170.066.254
231	Nguyên giá		320.465.877.621	316.018.036.048
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.935.432.415)	(7.847.969.794)
240	Tài sản dở dang dài hạn		296.536.442.233	280.223.268.503
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14	233.819.522.165	233.819.522.165
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	62.716.920.068	46.403.746.338
250	Đầu tư tài chính dài hạn		11.836.912.227.895	10.742.536.587.895
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	11.748.406.967.895	10.529.415.042.895
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	85.390.060.000	210.006.345.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	3.115.200.000	3.115.200.000
260	Tài sản dài hạn khác		127.882.643.948	159.640.031.810
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	126.906.770.376	158.664.158.238
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22	975.873.572	975.873.572
270	TỔNG TÀI SẢN		23.558.380.887.877	23.827.879.471.759

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 66 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.

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

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	
		31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
300	NGUỒN VỐN		
	NỢ PHẢI TRẢ	14.279.184.494.690	14.612.306.536.789
310	Nợ ngắn hạn	7.287.634.704.149	7.870.294.471.354
311	Phải trả người bán ngắn hạn	16 222.652.563.902	279.143.774.099
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17 1.823.426.441.854	2.237.975.628.156
313	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	18 1.415.712.148	2.693.533.635
314	Phải trả người lao động	44.519.544.724	167.232.393.967
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	19 328.888.476.118	368.158.915.150
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	30.597.448	143.941.448
319	Phải trả ngắn hạn khác	20(a) 502.418.163.588	754.774.450.500
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21(a) 4.358.734.339.072	4.053.475.469.104
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.548.865.295	6.696.365.295
330	Nợ dài hạn	6.991.549.790.541	6.742.012.065.435
337	Phải trả dài hạn khác	20(b) 181.882.699.079	240.952.447.466
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21(b) 6.809.667.091.462	6.501.059.617.969
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	9.279.196.393.187	9.215.572.934.970
410	Vốn chủ sở hữu	9.279.196.393.187	9.215.572.934.970
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24 5.961.992.340.000	5.961.992.340.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	5.893.692.340.000	5.893.692.340.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi	68.300.000.000	68.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	24 2.174.026.445.400	2.174.026.445.400
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24 1.143.177.607.787	1.079.554.149.570
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	1.079.554.149.570	222.549.105.278
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	63.623.458.217	857.005.044.292
440	TỔNG NGUỒN VỐN	23.558.380.887.877	23.827.879.471.759

Đỗ Phương Thùy
Người lập

Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng




Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 28 tháng 4 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 66 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày

Mã số	Thuyết minh	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	961.724.444.980	184.830.777.614
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(3.181.191.973)	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	958.543.253.007	184.830.777.614
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(868.567.129.807)	(200.396.418.357)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	89.976.123.200	(15.565.640.743)
21	Doanh thu hoạt động tài chính	215.067.580.791	46.900.584.590
22	Chi phí tài chính	(212.942.023.927)	(123.045.233.410)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(210.389.511.800)	(121.317.232.158)
25	Chi phí bán hàng	(15.021.199.906)	(18.037.553.141)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(8.166.639.155)	(49.045.143.123)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	68.913.841.003	(158.792.985.827)
31	Thu nhập khác	1.995.235.441	3.706.747.787
32	Chi phí khác	(7.285.618.227)	(3.068.551.276)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	(5.290.382.786)	638.196.511
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	63.623.458.217	(158.154.789.316)
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	63.623.458.217	(158.154.789.316)


Đỗ Phương Thùy
Người lập


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng


Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 28 tháng 4 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 66 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.

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

Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày	
		Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	63.623.458.217	(158.154.789.316)
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	6.993.987.895	2.418.271.195
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	24.250.919
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(196.235.140.352)	(46.793.057.521)
06	Chi phí lãi vay	210.389.511.800	121.317.232.158
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	84.771.817.560	(81.188.092.565)
09	Tăng các khoản phải thu	777.589.765.142	(1.024.709.691.182)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	83.999.091.579	115.605.477.957
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(1.021.691.715.385)	64.831.303.719
12	Tăng chi phí trả trước	39.852.449.552	9.216.442.798
14	Tiền lãi vay đã trả	(121.301.614.165)	(107.891.660.583)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	-	(51.653.664.319)
17	Chi khác từ hoạt động kinh doanh	-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(156.780.205.717)	(1.075.789.884.175)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(18.220.767.980)	(231.319.079.729)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	-	90.709.200
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(488.989.021.075)	(664.832.745.780)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	402.427.512.000	548.526.466.793
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(1.114.373.640.000)	(944.194.800.000)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.998.000.000	119.268.000.000
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	132.359.097.343	64.892.565.909
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(1.066.798.819.712)	(1.107.568.883.607)

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 66 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày

Mã số	Thuyết minh	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu	-	1.017.039.570.000
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	3.720.067.438.571	1.094.691.481.875
34	Chi trả nợ gốc vay	(3.118.147.970.985)	(383.219.000.000)
36	Chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu	-	-
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	601.919.467.586	1.728.512.051.875
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(621.659.557.843)	(454.846.715.907)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3 2.153.027.696.086	1.811.176.648.805
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3 1.531.368.138.243	1.356.329.932.898

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



Đỗ Phương Thùy
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 28 tháng 4 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỶ BÁO CÁO QUÝ I NĂM 2017**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 điều chỉnh lần thứ 38 ngày 24 tháng 11 năm 2016. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, Công ty có 29 công ty con trực tiếp và 3 công ty liên kết trực tiếp như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư tài chính dài hạn. Ngoài ra, Công ty có 10 công ty con gián tiếp và 1 công ty liên kết gián tiếp như sau:

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ kiểm soát %	Vốn điều lệ VND
(a) Công ty con gián tiếp				
1	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	Kinh doanh bất động sản	98,97	2.534.458.265.952
2	Công ty Cổ phần Nova Richstar	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	724.000.000.000
3	Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	Kinh doanh bất động sản	99,60	530.000.000.000
4	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	Kinh doanh bất động sản	99,90	367.500.000.000
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Nhà Rộng	Kinh doanh bất động sản	99,97	327.426.000.000
6	Công ty TNHH Mega Tie	Kinh doanh bất động sản	74,00	210.000.000.000
7	Công ty TNHH Phú Việt Tín	Kinh doanh bất động sản	99,90	190.000.000.000
8	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	Kinh doanh bất động sản	99,90	182.000.000.000
9	Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức	Kinh doanh bất động sản	70,00	6.000.000.000
10	Công ty TNHH Một thành viên Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	100,00	5.000.000.000
(b) Công ty liên kết gián tiếp				
1	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Kinh doanh sân golf, văn phòng cho thuê	50,00	200.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, Công ty có 2.100 nhân viên (2016: 2.129 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

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

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.5 Khoản phải thu khách hàng

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

2.6 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

(b) Đầu tư vào công ty con

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

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

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

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

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

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

Khấu hao và hao mòn

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

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

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chủ yếu là chi phí triển khai phần mềm, chi phí thiết kế, thi công văn phòng và nhà mẫu.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Tài sản cố định (tiếp theo)**

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.

2.9 Thuê tài sản

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

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

2.10 Bất động sản đầu tư

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

Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 – 50 năm

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

Thanh lý

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

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

2.11 Chi phí trả trước

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

2.12 Nợ phải trả

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

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

2.13 Chi phí đi vay

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

2.14 Vay và nợ thuê tài chính

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

2.15 Chi phí phải trả

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

2.16 Các khoản dự phòng

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

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

2.16 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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

2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

2.18 Doanh thu chưa thực hiện

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

2.19 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

2.20 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.21 Phân chia lợi nhuận thuần

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

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

2.22 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(b) Doanh thu dịch vụ

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

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

(c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(d) Thu nhập từ cổ tức

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

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.24 Giá vốn

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

2.25 Chi phí tài chính

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

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

2.26 Chi phí bán hàng

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

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

2.29 Chia cổ tức

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

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

2.30 Các bên liên quan

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

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

2.31 Báo cáo bộ phận

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31.03.2017	31.12.2016
	VND	VND
Tiền mặt	524.286.732	477.267.791
Tiền gửi ngân hàng	127.694.926.334	472.428.014.906
Các khoản tương đương tiền (*)	1.403.148.925.177	1.680.122.413.389
	<hr/>	<hr/>
	1.531.368.138.243	2.153.027.696.086
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,5%/năm (2016: từ 4,5%/năm đến 5,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, giá trị của tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty là 560.340.927.156 Đồng (2016: 1.008.296.470.998 Đồng); giá trị tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 382.172.291.105 Đồng (2016: 538.498.003.623 Đồng).

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31.03.2017			31.12.2016		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	799.025.021.075	-	799.025.021.075	763.286.000.000	-	763.286.000.000

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 6 tháng bằng Đồng Việt Nam và hưởng lãi suất từ 6,5%/năm đến 6,8%/năm (2016: từ 6,5%/năm đến 6,8%/năm).

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, giá trị của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được dùng làm tài sản thế chấp là 2.489.021.075 Đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không dùng khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để làm tài sản thế chấp, đảm bảo, bảo lãnh.

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

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

(i) Đầu tư vào công ty con

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	31.03.2017				31.12.2016			
			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 Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	98,00	5.880.000.000	(*)	-	98,00	5.880.000.000	(*)	-
2	Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	74,00	216.080.000.000	(*)	-	74,00	216.080.000.000	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Nova Nippon	Kinh doanh bất động sản	99,98	19.996.000.000	(*)	-	99,98	19.996.000.000	(*)	-
4	Công ty TNHH Nova Sagei	Kinh doanh bất động sản	73,98	267.910.000.000	(*)	-	73,98	267.910.000.000	(*)	-
5	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	Kinh doanh bất động sản	99,98	292.126.098.895	(*)	-	99,98	292.126.098.895	(*)	-
6	Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phù Sa	Kinh doanh bất động sản	99,00	5.940.000.000	(*)	-	99,00	5.940.000.000	(*)	-
7	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	99,99	3.773.925.000.000	(*)	-	99,99	3.773.925.000.000	(*)	-
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	69,90	1.188.300.000.000	(*)	-	69,90	1.188.300.000.000	(*)	-
9	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	Kinh doanh bất động sản	99,99	327.393.300.000	(*)	-	99,99	327.393.300.000	(*)	-
10	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	98,00	151.376.700.000	(*)	-	98,00	151.376.700.000	(*)	-
11	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	329.967.000.000	(*)	-	99,99	329.967.000.000	(*)	-
12	Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100,00	20.000.000.000	(*)	-	100,00	20.000.000.000	(*)	-
13	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	65,00	29.250.000.000	(*)	-	65,00	29.250.000.000	(*)	-
14	Công ty Cổ phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	94,02	173.000.000.000	(*)	-	94,02	173.000.000.000	(*)	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	31.03.2017				31.12.2016			
			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
15	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,81	338.947.200.000	(*)	-	99,81	338.947.200.000	(*)	-
16	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa	Kinh doanh bất động sản	99,98	5.998.800.000	(*)	-	99,98	5.998.800.000	(*)	-
17	Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc Nova	Kinh doanh bất động sản	100,00	81.600.000.000	(*)	-	100,00	81.600.000.000	(*)	-
18	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	99,99	199.990.000.000	(*)	-	99,99	199.990.000.000	(*)	-
19	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	100,00	889.996.000.000	(*)	-	100,00	889.996.000.000	(*)	-
20	Công ty TNHH Nova Sasco	Kinh doanh bất động sản	74,00	318.191.400.000	(*)	-	74,00	318.191.400.000	(*)	-
21	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Mỹ Đình	Kinh doanh bất động sản	99,98	19.996.000.000	(*)	-	99,98	19.996.000.000	(*)	-
22	Công ty TNHH Nova RiverGate	Kinh doanh bất động sản	99,90	936.201.410.000	(*)	-	99,90	936.201.410.000	(*)	-
23	Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	74,00	16.998.000.000	(*)	-	74,00	16.998.000.000	(*)	-
24	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	366.707.530.000	(*)	-	99,90	366.707.530.000	(*)	-
25	Công ty TNHH MTV Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	90,00	102.500.000.000	(*)	-	90,00	18.000.000.000	(*)	-
26	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vương Cung	Kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	99,99	19.998.000.000	(*)	-
27	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tường Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	325.665.604.000	(*)	-	99,99	325.665.604.000	(*)	-
28	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	Kinh doanh bất động sản	99,99	189.981.000.000	(*)	-	99,99	189.981.000.000	(*)	-
29	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	59,73	941.511.225.000	(*)	-	-	-	(*)	-
30	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	Kinh doanh bất động sản	99,99	212.978.700.000	(*)	-	-	-	(*)	-
				<u>11.748.406.967.895</u>			<u>10.529.415.042.895</u>			

(*) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	31.03.2017				31.12.2016			
			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	-	-	(*)	-	25,39	124.616.285.000	(*)	-
3	Công ty Cổ Phần Nova Đông Hải	Kinh doanh bất động sản	49,99	9.998.000.000	(*)	-	49,99	9.998.000.000	(*)	-
4	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	-	25,00	60.600.000.000	(*)	-
				<u>85.390.060.000</u>				<u>210.006.345.000</u>		

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

(iii) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	31.03.2017			31.12.2016				
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Giày dép Nam Á	Bán lẻ thực phẩm; bán lẻ vải, len, sợi, chỉ khâu và hàng dệt; sản xuất và mua bán giày dép, túi xách	11,8	<u>3.115.200.000</u>	(*)	-	11,8	<u>3.115.200.000</u>	(*)	-

(*) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, Công ty chưa thể xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
Bên thứ ba	58.836.575.553	41.687.599.982
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	42.324.948.220	42.324.948.220
	<u>101.161.523.773</u>	<u>84.012.548.202</u>

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016, không có bên thứ ba nào có số dư chiếm trên 10% trong tổng khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng. Ngoài ra, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
Bên thứ ba	190.981.922.481	150.103.469.865
<i>Công ty TNHH American General Construction</i>	52.167.759.229	47.813.651.373
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn</i>	46.070.042.873	46.070.042.873
<i>Bên thứ ba khác</i>	92.744.120.379	56.219.775.619
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	8.323.197.671	18.226.169.305
	<u>199.305.120.152</u>	<u>168.329.639.170</u>

7 PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 31.12.2016 VND	Biến động do mua, bán, sáp nhập trong năm VND	Cho vay trong kỳ VND	Thu hồi khoản cho vay trong kỳ VND	Tại ngày 31.03.2017 VND
Bên thứ ba	361.580.408.814	-	-	-	361.580.408.814
<i>Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú</i>	311.580.408.814	-	-	-	311.580.408.814
<i>Công ty TNHH Deawon Cantavil</i>	50.000.000.000	-	-	-	50.000.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	618.313.512.000		100.500.000.000	(49.677.512.000)	669.136.000.000
	979.893.920.814	-	100.500.000.000	(49.677.512.000)	1.030.716.408.814

Đây là các khoản cho vay ngắn hạn cho các bên thứ ba và bên liên quan, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 9,0%/năm đến 10,9%/năm (2016: từ 9,0%/năm đến 10,9%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản vay này là trong năm 2017.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không có khoản phải thu cho vay ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31.03.2017		31.12.2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
(a) Phải thu ngắn hạn khác				
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	1.237.968.499.746	-	1.649.213.192.246	-
Đặt cọc mua cổ phần	844.663.180.392	-	912.750.000.000	-
Phát triển, hợp tác kinh doanh dự án (i)	992.987.508.469	-	992.987.508.469	-
Đặt cọc chuyển nhượng dự án	130.920.000.000	-	233.420.000.000	-
Lãi cho vay phải thu	234.859.918.250	-	151.942.972.120	-
Đặt cọc, ký quỹ	245.208.607.272	-	9.717.607.272	-
Tạm ứng	2.752.636.645	-	238.390.727	-
Khác	45.736.741.052	-	377.934.594.708	-
	<u>3.735.097.091.826</u>	<u>-</u>	<u>4.328.204.265.542</u>	<u>-</u>

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

	31.03.2017		31.12.2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	2.833.632.939.907	-	3.172.663.687.825	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	901.464.151.919	-	1.155.540.577.717	-
	<u>3.735.097.091.826</u>	<u>-</u>	<u>4.328.204.265.542</u>	<u>-</u>

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

Đối tượng	Bản chất	31.03.2017	31.12.2016
		VND	VND
Nguyễn Tiến Phong	Đặt cọc mua cổ phần	400.000.000.000	400.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SSR	Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	1.180.966.554.746	1.649.213.192.246
		<u>1.180.966.554.746</u>	<u>1.649.213.192.246</u>

8 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	31.03.2017		31.12.2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
(b) Phải thu dài hạn khác				
Phát triển, hợp tác đầu tư				
dự án (i)	741.360.000.000	-	741.360.000.000	-
Đặt cọc hợp tác đầu tư	2.472.682.050	-	152.536.582.050	-
Đặt cọc cho hợp đồng				
dịch vụ tư vấn đầu tư		-		-
Phải thu khác	12.013.527.742	-	14.010.196.211	-
	<u>755.846.209.792</u>	<u>-</u>	<u>907.906.778.261</u>	<u>-</u>

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

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

	31.03.2017		31.12.2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	13.087.433.792	-	165.148.002.261	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	742.758.776.000	-	742.758.776.000	-
	<u>755.846.209.792</u>	<u>-</u>	<u>907.906.778.261</u>	<u>-</u>

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

Đối tượng	Bản chất	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 2	Đặt cọc hợp tác đầu tư	2.472.682.050	152.536.582.050

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9 NỢ XẤU

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

10 HÀNG TỒN KHO

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.075.874.678.491	2.322.029.985.082
Hàng hóa bất động sản	167.349.686.941	167.349.686.941
Hàng hóa khác	4.274.023.414	3.204.181.743
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	272.475.132.610	117.568.777.173
	<u>2.519.973.521.456</u>	<u>2.610.152.630.939</u>

(i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, các dự án trong giai đoạn xây dựng và sẽ dự kiến hoàn thành và bàn giao trong năm 2017, 2018.

(ii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, số dự của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Orchard Garden, tọa lạc tại 128 Đường Hồng Hà, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, quyền phải thu từ dự án Tropic Garden không còn làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 10.627 triệu Đồng (2016: 68.715 triệu Đồng).

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
(a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	20.961.393.301	27.622.052.863
Công cụ, dụng cụ, chi phí chờ phân bổ	1.891.301.156	1.810.592.726
Chi phí trả trước khác	3.325.433.500	4.840.544.058
	<u>26.178.127.957</u>	<u>34.273.189.647</u>

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
(b) Chi phí trả trước dài hạn		
Chi phí lãi trái phiếu phát hành	68.521.570.947	92.425.330.834
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	3.279.920.906	2.379.920.906
Công cụ, dụng cụ	11.904.608.557	13.488.733.162
Chi phí chờ phân bổ khác	43.200.669.966	50.370.173.336
	<u>126.906.770.376</u>	<u>158.664.158.238</u>

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

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
Số dư đầu năm	158.664.158.238	69.885.729.393
Chuyển từ chi phí XD CB dở dang (Thuyết minh 15)	-	15.190.220.524
Tăng	4.013.717.556	155.808.401.478
Phân bổ trong năm	(35.771.105.418)	(82.220.193.157)
Số dư cuối năm	<u>126.906.770.376</u>	<u>158.664.158.238</u>

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 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
Mua trong năm		499.994.250	1.275.000.000		-	1.774.994.250
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15)		-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán		(875.812.500)	-	-	-	(875.812.500)
Giảm do chuyển sang TSCĐ vô hình	(1.202.042.002)					(1.202.042.002)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017	<u>45.524.643.350</u>	<u>4.781.517.889</u>	<u>54.702.667.034</u>	<u>10.631.893.545</u>	<u>99.000.000</u>	<u>115.739.721.818</u>
Khấu hao lũy kế						
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)
Khấu hao trong năm	(555.319.650)	(286.338.384)	(2.107.658.710)	(691.790.368)	(2.833.332)	(3.643.940.444)
Thanh lý, nhượng bán		170.296.898		-	-	170.296.898
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017	<u>(8.049.551.312)</u>	<u>(2.614.662.229)</u>	<u>(13.164.386.213)</u>	<u>(4.420.076.520)</u>	<u>(93.333.320)</u>	<u>(28.342.009.594)</u>
Giá trị còn lại						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>39.232.453.690</u>	<u>2.658.715.396</u>	<u>42.370.939.531</u>	<u>6.903.607.393</u>	<u>8.500.012</u>	<u>91.174.216.022</u>
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017	<u>37.475.092.038</u>	<u>2.166.855.660</u>	<u>41.538.280.821</u>	<u>6.211.817.025</u>	<u>5.666.680</u>	<u>87.397.712.224</u>

Nguyên giá của tài sản cố định (“TSCĐ”) hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 có giá trị là 8.450 triệu Đồng (2016: 8.269 triệu Đồng).

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không thể chấp TSCĐ hữu hình cho các khoản vay ngân hàng.

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

(b) Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm, bản quyền VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	25.400.891.068	4.372.182.650	29.773.073.718
Mua trong năm	-	132.600.000	132.600.000
Tăng do chuyển từ TSCĐ hữu hình	1.202.042.000		1.202.042.000
	<u>26.602.933.068</u>	<u>4.504.782.650</u>	<u>31.107.715.718</u>
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017			
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	(1.190.104.887)	(1.190.104.887)
Khấu hao trong năm	-	(262.584.830)	(262.584.830)
	<u>-</u>	<u>(1.452.689.717)</u>	<u>(1.452.689.717)</u>
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017			
Giá trị còn lại			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	25.400.891.068	3.182.077.763	28.582.968.831
	<u>26.602.933.068</u>	<u>3.052.092.933</u>	<u>29.655.026.001</u>
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017			

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không có TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng, và không thể chấp TSCĐ vô hình cho các khoản vay của Công ty.

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	233.231.746.946	82.786.289.102	316.018.036.048
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15)			
Chuyển từ hàng tồn kho (*)	3.313.650.099	1.134.191.474	4.447.841.573
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017	<u>236.545.397.045</u>	<u>83.920.480.576</u>	<u>320.465.877.621</u>
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	(7.847.969.794)	-	(7.847.969.794)
Khấu hao trong năm	(3.087.462.621)	-	(3.087.462.621)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017	<u>(10.935.432.415)</u>	<u>-</u>	<u>(10.935.432.415)</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>225.383.777.152</u>	<u>82.786.289.102</u>	<u>308.170.066.254</u>
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017	<u>225.609.964.630</u>	<u>83.920.480.576</u>	<u>309.530.445.206</u>

(*) 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 03 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không thể chấp bất động sản đầu tư cho các khoản vay ngân hàng.

14 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN

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

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
Phí sửa chữa văn phòng	24.568.894.622	24.335.992.191
Thi công nhà mẫu	14.371.685.820	10.649.238.917
Chi phí phần mềm	18.732.582.334	8.624.757.938
Khác	5.043.757.292	2.793.757.292
	<u>62.716.920.068</u>	<u>46.403.746.338</u>

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

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

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
Số dư đầu năm	46.403.746.338	14.194.103.852
Mua sắm	16.313.173.730	90.826.086.006
Chuyển sang bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh 13)	-	(33.943.350.000)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 11)	-	(15.190.220.524)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 12(a))	-	(8.305.228.732)
Ghi nhận vào chi phí bán hàng	-	(868.917.000)
Ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp	-	(308.727.264)
Giảm khác	-	-
	62.716.920.068	46.403.746.338
	62.716.920.068	46.403.746.338

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.03.2017		31.12.2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba	222.652.563.902	222.652.563.902	279.143.774.099	279.143.774.099
<i>Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình</i>	47.079.919.268	47.079.919.268	47.199.278.188	47.199.278.188
<i>Công ty TNHH Kiến Phú Gia</i>	26.705.735.996	26.705.735.996	26.009.925.066	26.009.925.066
<i>Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển Xây dựng Đại Việt</i>	40.385.133.088	40.385.133.088	24.548.119.849	24.548.119.849
<i>Công ty Cổ phần Ben Bền thứ ba khác</i>	86.008.388.417	86.008.388.417	161.327.953.302	161.327.953.302
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	-	-	-	-
	222.652.563.902	222.652.563.902	279.143.774.099	279.143.774.099
	222.652.563.902	222.652.563.902	279.143.774.099	279.143.774.099

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không có khoản nợ quá hạn chưa thanh toán nào.

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

	31.03.2017	31.12.2016
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.413.603.204	2.626.071.891
Thuế khác	2.108.944	67.461.744
	<u>1.415.712.148</u>	<u>2.693.533.635</u>

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

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

	Tại ngày 31.12.2016 VND	Số phải nộp trong năm VND	Cán trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31.03.2017 VND
(a) Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	366.730.451	(366.730.451)	-	-
Thuế GTGT	-	49.355.622.433	(49.355.622.433)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.626.071.891	52.883.746.174	-	(54.096.214.861)	1.413.603.204
Thuế khác	67.461.744	630.342.778	-	(695.695.578)	2.108.944
Cộng	<u>2.693.533.635</u>	<u>103.236.441.836</u>	<u>(49.722.352.884)</u>	<u>(54.791.910.439)</u>	<u>1.415.712.148</u>
(b) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	(127.296.421.310)	(32.685.185.932)	49.355.622.433	-	(110.625.984.809)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	(41.166.077.595)	15.521.157.595	(366.730.451)	-	(26.011.650.451)
Thuế thu nhập doanh nghiệp theo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	(20.003.164.878)	(15.521.157.595)	366.730.451	-	(35.157.592.022)
Thuế khác	-	-	-	-	-
Cộng	<u>(188.465.663.783)</u>	<u>(32.685.185.932)</u>	<u>49.355.622.433</u>		<u>(171.795.227.282)</u>

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
Chi phí lãi vay	191.293.592.520	127.428.471.170
Chi phí xây dựng	122.875.973.060	228.665.580.650
Chi phí khác	14.718.910.538	12.064.863.330
	<u>328.888.476.118</u>	<u>368.158.915.150</u>

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

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
Bên thứ ba	264.330.902.697	323.466.213.499
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công</i>		
<i>Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh</i>	12.585.600.000	23.186.400.000
<i>Khác</i>	251.745.302.697	300.279.813.499
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	64.557.573.421	44.692.701.651
	<u>328.888.476.118</u>	<u>368.158.915.150</u>

20 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án	-	70.000.000.000
Cổ tức tạm ứng từ công ty con (i)	151.906.476.000	251.896.476.000
Quỹ bảo trì phải trả (ii)	71.200.781.873	60.684.897.246
Nhận ký quỹ, đặt cọc (iii)	12.176.450.855	13.511.478.355
Phải trả, phải nộp khác	267.134.454.860	358.681.598.899
	<u>502.418.163.588</u>	<u>754.774.450.500</u>

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

- (i) Đây là khoản cổ tức nhận tạm ứng từ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long và Công ty Cổ phần The Prince Residence.
- (ii) Quỹ bảo trì phải trả thể hiện số tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Công ty đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi Ban quản trị được thành lập.
- (iii) Đây là khoản tiền đặt cọc nhận từ khách hàng để mua căn hộ, lô thương mại.

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

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
Bên thứ ba	117.765.367.588	167.131.654.500
<i>Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh</i>	-	70.000.000.000
<i>Khác</i>	117.765.367.588	97.131.654.500
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	384.652.796.000	587.642.796.000
	<u>502.418.163.588</u>	<u>754.774.450.500</u>

(b) Phải trả dài hạn khác

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
Phát triển hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh 20(a)(i))	181.399.432.000	240.324.432.000
Khác	483.267.079	628.015.466
	<u>181.882.699.079</u>	<u>240.952.447.466</u>

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

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
Bên thứ ba	115.307.699.079	115.452.447.466
<i>Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh</i>	113.000.000.000	113.000.000.000
<i>Khác</i>	2.307.699.079	2.452.447.466
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	66.575.000.000	125.500.000.000
	<u>181.882.699.079</u>	<u>240.952.447.466</u>

21 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 31.12.2016 VND	Nhận tiền vay VND	Đánh giá chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Trả nợ vay VND	Tại ngày 31.03.2017 VND
(a) Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (*)	874.834.377.962	93.542.207.620	-	-	(35.852.481.875)	932.524.103.707
Vay bên liên quan (**) (Thuyết minh 37(a)(b))	1.443.301.832.600	280.000.000.000	-	-	(131.551.666.667)	1.591.750.165.933
Vay bên thứ ba (***)	1.035.339.258.542	2.053.864.633.333	-	-	(1.954.743.822.443)	1.134.460.069.432
Trái phiếu (****)	700.000.000.000	-	-	-	-	700.000.000.000
	<u>4.053.475.469.104</u>	<u>2.427.406.840.953</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.122.147.970.985)</u>	<u>4.358.734.339.072</u>
(b) Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (*)	545.545.188.393	43.082.597.618	-	-	-	588.627.786.011
Vay bên liên quan (**) (Thuyết minh 37(a)(b))	-	-	-	-	-	-
Vay bên thứ ba (***)	2.506.900.000.000	-	-	-	-	2.506.900.000.000
Trái phiếu (****)	3.432.000.000.000	1.250.000.000.000	-	-	(996.000.000.000)	3.736.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(33.385.570.424)	(422.000.000)	-	-	11.946.875.875	(21.860.694.549)
	<u>6.501.059.617.969</u>	<u>1.292.660.597.618</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(984.053.124.125)</u>	<u>6.809.667.091.462</u>

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

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

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao dịch (i)	250.000.000.000	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – CN Trung tâm (ii)	160.000.000.000	160.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (iii)	243.695.207.620	150.153.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Sài Gòn (iv)	150.000.000.000	150.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Gia Định (v)	98.828.896.087	98.828.896.087
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (vi)	30.000.000.000	65.852.481.875
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Sở giao dịch	-	-
Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi - Phòng Giao dịch Phú Mỹ Hưng	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Á - Sở Giao dịch	-	-
	<u>932.524.103.707</u>	<u>874.834.377.962</u>
(b) Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao dịch (i)	250.000.000.000	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn (iv)	250.000.000.000	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng (vii)	88.627.786.011	45.545.188.393
	<u>588.627.786.011</u>	<u>545.545.188.393</u>

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

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

- (ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức 200.000.000.000 Đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, Công ty có dư nợ là 160.000.000.000 Đồng với lãi suất sáu (6) tháng đầu tiên là 10%/năm, bắt đầu từ tháng thứ bảy (7), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm từ cá nhân (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam, có kỳ hạn mười ba (13) tháng, cộng (+) biên độ 3%/năm, định kỳ điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng 6.700.000 cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.
- (iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 250.000.000.000 Đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, Công ty có dư nợ là 243.695.207.620 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 là 10%.
- (iv) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 400.000.000.000 Đồng, có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bắt đầu từ tháng thứ mười ba (13). Khoản vay này chịu lãi suất là 9,5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần theo lãi suất cho vay đối với khách hàng là doanh nghiệp, kỳ hạn mười hai (12) tháng cộng (+) biên độ 1,7%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: Bất động sản của bên thứ ba tại số 100, Đường Trường Sa, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng; phần góp vốn tại Công ty TNHH Nova Nam Á; các tài sản, quyền tài sản liên quan đến dự án Orchard Parkview.
- (v) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 100.000.000.000 Đồng (năm 2016) và được điều chỉnh tăng lên 200.000.000.000 đồng ngày 10 tháng 3 năm 2017, có thời hạn là sáu (6) tháng và chịu lãi suất điều chỉnh theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, Công ty có dư nợ là 98.828.896.087 Đồng chịu lãi suất là 8,7%/năm. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (vi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức ban đầu là 116.000.000.000 Đồng và được điều chỉnh lên 300.000.000.000 Đồng kể từ ngày 14 tháng 6 năm 2016, có thời hạn là mười hai (12) tháng kể từ ngày giải ngân. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, Công ty có dư nợ là 30.000.000.000 Đồng chịu lãi suất là 9,15%/năm và đã được Công ty thanh toán trước hạn vào ngày 14 tháng 04 năm 2017. 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 cổ đông.

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

(vii) 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.

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

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

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (i)	1.134.460.069.432	1.035.339.258.542
(b) Vay dài hạn		
Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	1.367.400.000.000	1.367.400.000.000
Công ty Gw Supernova Pte.Ltd. (iii)	1.139.500.000.000	1.139.500.000.000
	<u>2.506.900.000.000</u>	<u>2.506.900.000.000</u>

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

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

(ii) Vào tháng 7 năm 2016, Công ty cùng đại diện bên cho vay, đại diện ngân hàng bảo lãnh là Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore, đã ký một hợp đồng tín dụng có giá trị là 100.000.000 Đô la Mỹ, thời hạn là ba mươi (30) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR cộng với biên độ biên 5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (01) lần. Trong trường hợp ngày đáo hạn của khoản vay trước ngày Công ty hoàn tất thủ tục niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán, Công ty phải thanh toán khoản vay này cho bên cho vay bằng tiền. Ngược lại, nếu ngày Công ty niêm yết trước hay cùng vào ngày đáo hạn của khoản vay, thì Công ty hoặc bên cho vay có quyền chuyển đổi khoản vay thành cổ phiếu phổ thông của Công ty dưới hình thức Công ty phát hành thêm cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi khoản vay theo Thỏa thuận thanh toán bằng cổ phiếu. Vào thời điểm chuyển đổi, Công ty thực hiện phát hành cổ phần theo chỉ định của đại diện bên cho vay. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, Ban Tổng Giám đốc ước tính giá trị khoản vay chuyển đổi cũng chính là giá trị phần nợ gốc của khoản vay.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 Đô la Mỹ, tương đương 1.367.400.000.000 Đồng. Nếu thực hiện quyền chuyển đổi, số cổ phần có thể chuyển đổi tối đa theo gói vay chuyển đổi là 33.459.554 cổ phần. Tại ngày phát hành các báo cáo tài chính này, khoản vay đang trong quá trình chuyển đổi:

(iii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng có giá trị là 50.000.000 Đô la Mỹ với Công ty GW Supernova PTE Ltd., ("bên cho vay") có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm khoản vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 Đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 Đô la Mỹ. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (01) lần. Công ty phải hoàn trả toàn bộ nợ gốc vay một lần vào cuối kỳ. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Bên cho vay có thể chuyển đổi gói vay chuyển đổi thành cổ 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(***)(ii)), tùy thuộc vào điều khoản nào đến trước. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, Ban Tổng Giám đốc ước tính giá trị khoản vay chuyển đổi cũng chính là giá trị phần nợ gốc của khoản vay.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ. Nếu thực hiện quyền chuyển đổi, số cổ phần có thể chuyển đổi tối đa theo gói vay chuyển đổi là 15.723.325 cổ phần. Tại ngày phát hành các báo cáo tài chính này, khoản vay vẫn chưa được chuyển đổi.

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

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

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Loại phát hành có chiết khấu		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (i)	700.000.000.000	700.000.000.000
(b) Vay dài hạn		
Loại phát hành có chiết khấu		
Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương (ii)	450.000.000.000	450.000.000.000
Loại phát hành theo mệnh giá		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	736.000.000.000	1.732.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (iv)	500.000.000.000	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (v)	400.000.000.000	400.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (vi)	300.000.000.000	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (v)	100.000.000.000	100.000.000.000
Tập đoàn Bảo Việt (vii)	200.000.000.000	-
Ngân hàng TNHH Indovina (viii)	1.050.000.000.000	-
	<u>3.736.000.000.000</u>	<u>3.482.000.000.000</u>
	<u>4.436.000.000.000</u>	<u>4.182.000.000.000</u>

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

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

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

- (iii) Đây là các khoản huy động dưới hình thức 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 của gói trái phiếu có tổng mệnh giá 736.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 8 năm 2020, chịu lãi suất là 10%/năm cho ba (3) tháng đầu. Các kỳ tính lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân (lãi trả sau) bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng tại ngày xác định lãi suất.

Các khoản huy động có tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông, các khoản phải thu liên quan đến một dự án của Công ty, vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng và một phần vốn góp của Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng tại Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21.

- (iv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương với tư cách là Bên đặt mua trái phiếu ban đầu, có mệnh giá là 500.000.000.000 Đồng được phát hành với giá 500.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2018, chịu lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ xác định lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cùng kỳ cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Kỳ xác định lãi suất là mỗi giai đoạn kéo dài sáu (6) tháng liên tục từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố vào ngày làm việc thứ bảy (7) trước ngày đầu tiên của kỳ xác định lãi suất bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Sở giao dịch, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tp. Hà Nội và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Sở giao dịch. Các khoản vay trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (v) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Bắc Sài Gòn, sẽ đáo hạn vào năm 2019, chịu lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: quyền phát triển dự án Golden Mansion và cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

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

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

- (vi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Hội Sở, sẽ đáo hạn ngày 28 tháng 1 năm 2018, chịu mức lãi suất 10,25%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên bắt đầu từ tháng 1 năm 2016 và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố tại Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh của bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng với biên độ 3,6%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: cổ phần Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (vii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Tập đoàn Bảo Việt đáo hạn ngày 20 tháng 01 năm 2020, chịu mức lãi suất 10,4%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất điều chỉnh 12 tháng/lần, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau kỳ hạn 12 tháng công bố tại chi nhánh TPHCM của 4 ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 2,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông.
- (viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TNHH Indovina bao gồm:
- Gói trái phiếu có mệnh giá 500.000.000.000 Đồng đáo hạn tháng 02 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (02) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông;
 - Gói trái phiếu có hạn mức 1.800.000.000.000 Đồng đáo hạn tháng 03 năm 2019 chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (02) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, Ngân hàng TNHH Indovina với tư cách là bên đặt mua trái phiếu ban đầu đã đặt mua và thanh toán thành công 550.000.000.000 Đồng. Vào ngày 20 tháng 04 năm 2017, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương với tư cách là các bên đặt mua trái phiếu ban đầu đã lần lượt đặt mua và thanh toán thành công 1.000.000.000.000 Đồng và 250.000.000.000 Đồng.

22 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

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

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	975.873.572	975.873.572

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

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
Số dư đầu năm	975.873.572	2.716.864.882
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 33)	-	(1.740.991.310)
Số dư cuối năm	<u>975.873.572</u>	<u>975.873.572</u>

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh chủ yếu từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến khấu hao tài sản cố định, lãi vay và các khoản chi phí hoạt động được trích trước. Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại năm 2017 là 20% (2016: 20%).

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

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

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

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

Mẫu số B 09- DN

23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phần

	31.03.2017		31.12.2016	
	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	589.369.234	6.830.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	589.369.234	6.830.000	589.369.234	6.830.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	589.369.234	6.830.000	589.369.234	6.830.000

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phần thường VND	Cổ phần ưu đãi VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2016	350.465.761	17.830.000	368.295.761
Cổ phiếu mới phát hành	205.903.473	-	205.903.473
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	33.000.000	(11.000.000)	22.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	589.369.234	6.830.000	596.199.234
Cổ phiếu mới phát hành	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017	589.369.234	6.830.000	596.199.234

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

24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	Cổ phần thường VND	Cổ phần ưu đãi VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2016	3.504.657.610.000	178.300.000.000	882.598.605.400	276.039.105.278	4.841.595.320.678
Phát hành cổ phần phổ thông	1.017.039.570.000	-	-	-	1.017.039.570.000
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	519.995.160.000	-	(519.995.160.000)	-	-
Chào bán riêng lẻ	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	330.000.000.000	(110.000.000.000)	(220.000.000.000)	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	(53.490.000.000)	(53.490.000.000)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	857.005.044.292	857.005.044.292
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	5.893.692.340.000	68.300.000.000	2.174.026.445.400	1.079.554.149.570	9.215.572.934.970
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	63.623.458.217	63.623.458.217
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017	5.893.692.340.000	68.300.000.000	2.174.026.445.400	1.143.177.607.787	9.279.196.393.187

26 DOANH THU

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và hành chính văn phòng	301.132.114.155	23.779.826.222
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	537.954.133.751	150.103.851.392
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	108.576.554.879	-
Doanh thu cho thuê tài sản	14.061.642.195	10.947.100.000
	<u>961.724.444.980</u>	<u>184.830.777.614</u>
Các khoản giảm trừ		
Chiết khấu thương mại	(3.181.191.973)	-
Giảm giá bán hàng	-	-
	<u>(3.181.191.973)</u>	<u>-</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và hành chính văn phòng	301.132.114.155	23.779.826.222
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	534.772.941.778	150.103.851.392
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	108.576.554.879	-
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	14.061.642.195	10.947.100.000
	<u>958.543.253.007</u>	<u>184.830.777.614</u>

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án và tư vấn bán hàng	274.278.007.245	103.768.239.024
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	105.287.121.009	-
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	479.441.138.783	91.331.229.905
Giá vốn cho thuê tài sản	9.560.862.770	5.296.949.428
	<u>868.567.129.807</u>	<u>200.396.418.357</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	99.990.000.000	56.640.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	112.818.758.316	46.736.417.521
Lãi do CLTG đã thực hiện	103.822	240.450
Khác	2.258.718.653	107.286.619
	<u>215.067.580.791</u>	<u>46.900.584.590</u>

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Lãi tiền vay	172.646.514.927	119.385.158.515
Chi phí phát hành trái phiếu	11.946.875.875	1.932.073.643
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.904.240.984	24.491.369
Chiết khấu thanh toán cho người mua	648.271.143	1.486.320.146
Khác	-	217.189.737
	<u>187.145.902.929</u>	<u>123.045.233.410</u>

30 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Chi phí nhân viên	479.967.766	2.336.686.052
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	-	28.702.090
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	8.165.000	688.227.689
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	309.744.479
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.777.335.794	13.016.467.592
Chi phí bằng tiền khác	12.755.731.346	1.657.725.239
	<u>15.021.199.906</u>	<u>18.037.553.141</u>

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.334.689.593	25.991.775.527
Chi phí vật liệu quản lý	-	160.007.426
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	2.465.312.705
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	2.108.526.716
Thuế, phí và lệ phí	-	88.673.245
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.799.207.904	11.715.878.216
Chi phí bằng tiền khác	4.032.741.658	6.514.969.288
	<u>8.166.639.155</u>	<u>49.045.143.123</u>

32 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Thu nhập khác		
Các khoản tiền phạt	1.963.358.749	2.160.585.478
Khác	31.876.692	1.546.162.309
	<u>1.995.235.441</u>	<u>3.706.747.787</u>
Chi phí khác		
Các khoản tiền phạt	(7.285.616.512)	(1.631.867.515)
Khác	(1.715)	(1.436.683.761)
	<u>(7.285.618.227)</u>	<u>(3.068.551.276)</u>
Lợi nhuận/(lỗ) khác	<u>(5.290.382.786)</u>	<u>(638.196.511)</u>

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% (2016:20%) như sau:

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	63.623.458.217	(158.154.789.316)
Thuế tính ở thuế suất 20%	12.724.691.643	(31.630.957.863)
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(99.990.000.000)	(56.640.000)
Chi phí không được khấu trừ	3.276.288.358	2.123.558.083
Ảnh hưởng của thay đổi thuế suất	-	-
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	83.989.019.999	29.564.039.780
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 22)	-	-

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

34 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Chi phí xây dựng và giá trị đất	482.273.539.962	217.727.219.623
Chi phí nhân công	2.814.657.359	28.328.461.579
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	2.418.271.195
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.576.543.698	24.732.345.808
Các chi phí khác bằng tiền	16.788.473.004	11.603.617.682
	<u>505.453.214.023</u>	<u>284.809.915.887</u>

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

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

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Tiền trả nợ gốc vay	2.122.147.970.985	383.219.000.000
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	996.000.000.000	-
	<u>2.122.147.970.985</u>	<u>383.219.000.000</u>

37 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Mối quan hệ	Tên
Công ty con	Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc No Va
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal
Công ty con	Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phù Sa
Công ty con	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Festival
Công ty con	Công ty TNHH Nova Lucky Palace
Công ty con	Công ty Cổ phần The Prince Residence
Công ty con	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa
Công ty con	Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long
Công ty con	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Nippon
Công ty con	Công ty TNHH Nova Nam Á
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Richstar
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức
Công ty con	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega

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

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

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

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

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Công ty TNHH Phát triển Quốc Tế Thế Kỷ 21	26.681.520.800	-
Công ty Cổ phần Nova Richstar	14.034.619.500	-
Công ty Cổ Phần Bất động sản Thanh Niên	13.642.261.484	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	8.804.420.944	-
Công ty TNHH Nova Sagel	8.719.467.900	-
Công ty TNHH Phú Việt Tín	8.203.717.479	-
Công ty TNHH Nova Sasco	8.077.575.000	16.500.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	6.714.958.952	16.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Ròng	6.621.986.800	-
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	5.388.562.145	-
Công ty TNHH Nova Nam Á	4.844.673.900	16.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	4.751.772.080	9.745.994.858
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	3.485.697.600	-
Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	3.275.494.587	2.608.286.748
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	813.096.900	813.096.900
Công ty Cổ phần The Prince Residence	67.044.000	2.876.234.751
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	51.117.000	3.543.197.348
Công ty TNHH Nova Rivergate	16.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa	16.500.000	99.000.000
Công ty TNHH Mega Tie	16.500.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	13.200.000	13.200.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Bách Hợp	9.900.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	6.600.000	6.600.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phú Sa	6.600.000	6.600.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	6.600.000	6.600.000
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	6.600.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	6.600.000	6.600.000
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	3.300.000	3.300.000
	124.286.887.071	19.778.210.605

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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
ii) Mua hàng hóa		
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	3.451.533.432	-
Công ty TNHH Phú Việt Tín	65.438.486.613	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	40.978.706.953	-
	<u>109.868.726.998</u>	<u>-</u>
iii) Cho vay		
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	72.000.000.000	177.370.000.000
Công ty TNHH MTV Nova An Phú	20.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	8.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	43.420.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	43.962.270.000
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	12.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quảng trường Mê Linh	-	500.000.000
	<u>100.500.000.000</u>	<u>277.952.270.000</u>
iv) Thu hồi vốn cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	49.677.512.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	-	288.384.505.595
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	12.700.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	1.560.000.000
Công ty Cổ phần NoVa Bắc Nam 79	-	820.000.000
	<u>49.677.512.000</u>	<u>303.464.505.595</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	31.03.2017 VND	31.03.2016 VND
v) Nhận tiền hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	-	230.000.000.000
	<u>-</u>	<u>230.000.000.000</u>
vi) Hoàn tiền hợp tác kinh doanh		
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	103.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	58.925.000.000	35.125.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	-	197.170.000.000
	<u>161.925.000.000</u>	<u>232.295.000.000</u>
vii) Đi vay		
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	280.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc NoVa	-	67.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	-	33.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	-	5.700.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần NoVa Bắc Nam 79	-	4.500.000.000
Công ty TNHH Nova Sagel	-	28.000.000.000
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	21.020.000.000
Công ty TNHH Nova Nam Á	-	206.930.000.000
	<u>280.000.000.000</u>	<u>367.750.000.000</u>

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

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

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
viii) Trả tiền vay		
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	72.651.666.667	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	29.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	19.000.000.000	-
Công ty TNHH Nova Sasco	10.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	67.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	-	9.500.000.000
Công ty TNHH Nova Sagel	-	16.000.000.000
Bùi Phan Phú Lộc	-	1.830.000.000
Cao Thị Ngọc Sương	-	1.500.000.000
	<u>131.551.666.667</u>	<u>95.830.000.000</u>
ix) Lãi cho vay		
Công ty TNHH Nova Sasco	14.705.875.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	13.284.863.500	-
Công ty TNHH Nova Nam Á	11.999.999.999	-
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	5.942.498.333	3.670.171.784
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	3.709.270.001	-
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	3.180.238.500	-
Công ty TNHH MTV Nova An Phú	2.595.320.278	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	976.950.000	874.618.333
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	955.295.181	-
Công ty TNHH Nova Rivergate	281.220.001	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	1.350.541.318
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	46.864.999
Công ty Cổ phần NoVa Bắc Nam 79	-	15.835.111
Công ty Cổ phần Đầu tư Quảng trường Mê Linh	-	150.000
	<u>57.631.530.802</u>	<u>5.958.181.545</u>

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

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

x) *Lãi đi vay*

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Công ty Cổ Phần Bất động sản Thanh Niên	8.202.348.561	-
Công ty TNHH Nova Sasco	3.994.166.666	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	3.957.741.668	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	3.179.591.666	8.583.833.333
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	2.959.200.000	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	810.596.111	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	246.744.907	-
Công ty TNHH Nova Sagel	150.000.000	106.111.111
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	85.555.556	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	68.750.001	47.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	441.888.889
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	-	115.472.223
Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	-	9.166.667
Công ty Cổ phần NoVa Bắc Nam 79	-	8.050.000
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	195.602.778
Công ty TNHH Nova Nam Á	-	459.844.444
Bùi Phan Phú Lộc	-	264.558.487
Bùi Thành Nhơn	-	462.273.680
Bùi Cao Nhật Quân	-	407.275.681
Cao Thị Ngọc Sương	-	216.856.250
	<u>23.654.695.136</u>	<u>11.318.433.543</u>

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

Lương và các quyền lợi gộp khác	<u>15.049.503.630</u>	<u>6.391.737.962</u>
---------------------------------	-----------------------	----------------------

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty Cổ phần Diamond Properties	42.324.948.220	42.324.948.220
	<u>42.324.948.220</u>	<u>42.324.948.220</u>
ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Công ty Cổ phần Nova Festival	8.323.197.671	18.226.169.305
	<u>8.323.197.671</u>	<u>18.226.169.305</u>
iii) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)		
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	245.940.000.000	173.940.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	136.120.000.000	136.120.000.000
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	116.706.000.000	116.706.000.000
Công ty TNHH MTV Nova An Phú	108.130.000.000	88.130.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	43.420.000.000	43.420.000.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	10.320.000.000	10.320.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	8.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	49.677.512.000
	<u>669.136.000.000</u>	<u>618.313.512.000</u>

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

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

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
iv) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))		
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	529.929.318.920	516.644.455.411
Công ty TNHH Nova Sasco	272.691.980.555	257.986.105.555
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	40.954.870.687	41.330.603.446
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	20.331.411.970	19.354.461.970
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	11.197.824.334	7.488.554.333
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	9.945.051.000	4.002.552.667
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	8.825.565.591	5.645.327.091
Công ty TNHH MTV Nova An Phú	6.728.845.527	4.133.525.249
Công ty TNHH Nova Rivergate	859.283.335	578.063.334
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	-	295.984.250.596
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	2.392.678.065
	<u>901.464.151.919</u>	<u>1.155.540.577.717</u>
v) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))		
Công ty TNHH Nova Sasco	341.360.000.000	341.360.000.000
Công ty TNHH Nova Nam Á	400.000.000.000	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	1.398.776.000	1.398.776.000
	<u>742.758.776.000</u>	<u>742.758.776.000</u>
vi) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 20(a))		
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	232.746.320.000	335.746.320.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	119.820.000.000	219.810.000.000
Công ty Cổ phần The Prince Residence	32.086.476.000	32.086.476.000
	<u>384.652.796.000</u>	<u>587.642.796.000</u>

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

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

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
vii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 20(b))		
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	66.575.000.000	125.500.000.000
	<u>66.575.000.000</u>	<u>125.500.000.000</u>
viii) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 19)		
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	33.690.526.009	25.488.177.448
Công ty TNHH Nova Sasco	12.099.055.554	8.104.888.888
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	10.192.800.000	7.233.600.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	4.101.644.446	143.902.778
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	1.723.411.574	1.825.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	1.511.213.612	700.617.501
Công ty TNHH Nova Sagel	714.444.446	564.444.446
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	328.263.891	259.513.890
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	110.658.333	271.000.000
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	85.555.556	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành		101.556.700
	<u>64.557.573.421</u>	<u>44.692.701.651</u>
ix) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 21(a))		
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	635.947.832.600	635.947.832.600
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	280.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	246.600.000.000	246.600.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	229.600.000.000	259.000.000.000
Công ty TNHH Nova Sasco	151.200.000.000	161.700.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	19.554.000.000	38.554.000.000
Công ty TNHH Nova Sagel	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	11.348.333.333	84.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	5.500.000.000	5.500.000.000
	<u>1.591.750.165.933</u>	<u>1.443.301.832.600</u>

38 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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


	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
Trong vòng một năm	68.296.022.400	39.822.327.200
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	53.841.774.000	41.873.494.800
	122.137.796.400	81.695.822.000

39 CAM KẾT VỐN

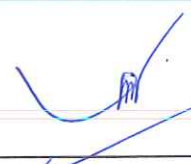
Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định, dự án đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính như sau:

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
Chi phí xây dựng dự án	605.463.825.501	824.270.733.559
	605.463.825.501	824.270.733.559

Báo cáo tài chính riêng đã được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt Ngày 28 tháng 4 năm 2017.



 Đỗ Phương Thùy
 Người lập



 Trần Thị Thanh Vân
 Kế toán trưởng



 Bùi Thành Nhơn
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị 