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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2016

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2016

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 09 – DN/HN)	10

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 0301444753 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 thay đổi lần thứ 36 ngày 2 tháng 8 năm 2016.	
Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch
	Ông Nguyễn Hiếu Liêm	Thành viên
	Ông Võ Đình Cường	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)
	Ông Bùi Cao Nhật Quân	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)
	Ông Phan Thành Huy	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)
	Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)
Ban Kiểm soát	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Trưởng Ban Kiểm soát
	Ông Phạm Hữu Quốc	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)
	Ông Trà Trọng Nghĩa	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)
	Ông Nguyễn Vũ Duy	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)
	Bà Nguyễn Anh Thi	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)
Ban Tổng Giám đốc	Ông Phan Thành Huy	Tổng Giám đốc
	Ông Bùi Cao Nhật Quân	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Hoàng Thu Châu	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Lê Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Bùi Xuân Huy	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Eric Chan Hong Wai	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	

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 30 tháng 9 năm 2016 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của kỳ 9 tháng kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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
- soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm từ trang 3 đến trang 66. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của kỳ 9 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Bùi Thanh Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 28 tháng 10 năm 2016

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

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 30.9.2016 VND	Tại ngày 31.12.2015 VND
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**24.464.171.862.762**	**18.133.289.908.529**
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	4	**3.317.908.760.347**	**3.859.710.163.282**
111	Tiền		1.046.221.417.991	805.375.183.664
112	Các khoản tương đương tiền		2.271.687.342.356	3.054.334.979.618
120	**Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**		**6.186.675.000**	**818.888.056.357**
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	6.186.675.000	818.888.056.357
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**6.820.478.332.306**	**6.058.945.996.358**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	473.210.687.412	420.931.792.461
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.069.139.588.588	283.928.585.866
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	1.560.708.593.511	1.267.616.016.535
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	3.723.279.773.956	4.092.329.912.657
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.860.311.161)	(5.860.311.161)
140	**Hàng tồn kho**	10(a)	**13.909.521.617.105**	**7.158.828.473.488**
141	Hàng tồn kho		13.919.125.352.570	7.201.718.027.433
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(9.603.735.465)	(42.889.553.945)
150	**Tài sản ngắn hạn khác**		**410.076.478.004**	**236.917.219.044**
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	64.287.331.109	62.376.783.190
152	Thuế GTGT được khấu trừ		229.353.444.940	54.629.597.515
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19(a)	116.429.476.236	119.910.838.339
155	Tài sản ngắn hạn khác		6.225.719	-

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 66 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 30.9.2016 VND	Tại ngày 31.12.2015 VND
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**8.016.273.636.259**	**8.437.118.726.514**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**2.474.309.745.883**	**3.309.363.386.210**
212	Trả trước cho người bán dài hạn		1.118.488.391	147.000.000
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	1.170.000.000.000	-
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	1.303.191.257.492	3.309.216.386.210
220	**Tài sản cố định**		**88.380.010.572**	**87.792.452.983**
221	Tài sản cố định hữu hình	12	60.452.729.211	60.086.312.739
222	Nguyên giá		96.260.120.009	95.306.706.054
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(35.807.390.798)	(35.220.393.315)
227	Tài sản cố định vô hình	13	27.927.281.361	27.706.140.244
228	Nguyên giá		29.202.411.118	28.423.682.881
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.275.129.757)	(717.542.637)
230	**Bất động sản đầu tư**	14	**1.843.267.537.164**	**1.082.785.523.673**
231	Nguyên giá		1.903.151.693.305	1.116.651.068.799
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(59.884.156.141)	(33.865.545.126)
240	**Tài sản dở dang dài hạn**		**288.996.856.291**	**1.069.151.366.643**
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	10(b)	233.703.798.551	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	55.293.057.740	1.069.151.366.643
250	**Đầu tư tài chính dài hạn**	5(b)	**642.308.576.410**	**1.581.877.669.261**
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		642.308.576.410	1.526.233.919.261
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	55.643.750.000
260	**Tài sản dài hạn khác**		**2.679.010.909.939**	**1.306.148.327.744**
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	128.259.831.885	160.651.074.570
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	37(a)	54.956.378.233	25.612.519.257
269	Lợi thế thương mại	16	2.495.794.699.821	1.119.884.733.917
270	**TỔNG TÀI SẢN**		**32.480.445.499.021**	**26.570.408.635.043**

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 66 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 30.9.2016 VND	Tại ngày 31.12.2015 VND
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**24.862.361.813.597**	**20.475.199.219.625**
310	**Nợ ngắn hạn**		**12.225.603.423.089**	**13.354.623.721.533**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	1.583.249.360.997	822.690.590.358
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	5.569.907.544.663	8.146.870.114.590
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19(b)	165.581.925.174	193.390.774.652
314	Phải trả người lao động	20	91.558.691.339	92.448.123.775
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	21	541.903.033.551	826.578.979.746
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.626.967.488	2.300.539.353
319	Phải trả ngắn hạn khác	22(a)	790.145.442.200	738.841.288.807
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23(a)	3.472.587.828.858	2.513.142.521.645
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		2.346.263.524	11.664.423.312
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.696.365.295	6.696.365.295
330	**Nợ dài hạn**		**12.636.758.390.508**	**7.120.575.498.092**
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		39.159.430.942	72.396.304.425
337	Phải trả dài hạn khác	22(b)	2.693.103.369.312	1.475.711.799.129
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23(b)	8.577.946.301.829	5.480.587.851.378
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37(a)	1.326.549.288.425	91.879.543.160
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**7.618.083.685.424**	**6.095.209.415.418**
410	**Vốn chủ sở hữu**		**7.618.083.685.424**	**6.095.209.415.418**
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	5.219.992.340.000	3.682.957.610.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.041.692.340.000	3.504.657.610.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		178.300.000.000	178.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	25	362.603.445.400	882.598.605.400
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25	788.626.333.029	550.370.777.697
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		500.270.777.697	134.948.113.685
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		288.355.555.332	415.422.664.012
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	1.246.861.566.995	979.282.422.321
440	**TỔNG NGUỒN VỐN**		**32.480.445.499.021**	**26.570.408.635.043**

Nguyễn Ngọc Băng	Trần Thị Thanh Vân	Bùi Thanh Nhơn
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
		Ngày 28 tháng 10 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 66 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mẫu số B 02 – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số		Thuyết minh	Quý 3 năm 2016 VND	Quý 3 năm 2015 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2016 VND	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2015 VND
01	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**2.218.562.775.248**	**812.236.321.439**	**7.185.524.700.206**	**2.323.931.414.425**
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		(8.586.360.388)	-	(9.394.808.468)	-
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	29	**2.209.976.414.860**	**812.236.321.439**	**7.176.129.891.738**	**2.323.931.414.425**
11	**Giá vốn hàng bán**	30	**(2.038.106.739.040)**	**(790.978.843.502)**	**(5.750.489.563.856)**	**(1.990.953.413.091)**
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**171.869.675.820**	**21.257.477.937**	**1.425.640.327.882**	**332.978.001.334**
21	Doanh thu hoạt động tài chính	31	461.702.482.824	187.232.242.786	1.895.599.797.786	277.446.819.393
22	Chi phí tài chính	32	(362.232.270.124)	(207.755.277.127)	(707.462.067.047)	(318.019.625.261)
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*	32	*(268.180.013.076)*	*(201.856.693.612)*	*(587.530.265.064)*	*(292.299.573.119)*
24	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết		1.849.073.328	480.478.679	2.370.406.579	-
25	Chi phí bán hàng	33	(26.767.167.526)	(49.487.156.380)	(136.877.628.167)	(147.497.718.877)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	34	(228.033.376.610)	(92.251.121.508)	(478.525.431.471)	(183.499.252.983)
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**18.388.417.712**	**(140.523.355.613)**	**2.000.745.405.562**	**(38.591.776.394)**
31	Thu nhập khác	35	14.716.058.744	9.319.534.824	47.759.647.928	22.491.969.490
32	Chi phí khác	36	(16.254.942.127)	(16.065.412.074)	(46.837.027.710)	(39.731.231.424)
40	**Lợi nhuận/(lỗ) khác**		**(1.538.883.383)**	**(6.745.877.250)**	**922.620.218**	**(17.239.261.934)**
50	**Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế**		**16.849.534.329**	**(147.269.232.863)**	**2.001.668.025.780**	**(55.831.038.328)**
51	**Chi phí thuế TNDN hiện hành**	37(b)	**(41.980.774.404)**	**(7.956.530.503)**	**(283.129.447.804)**	**(33.750.100.037)**
52	**Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	37(a)	**46.949.378.578**	**38.874.826**	**(157.669.751.041)**	**79.535.156**
60	**Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN**		**21.818.138.503**	**(155.186.888.540)**	**1.560.868.826.935**	**(89.501.603.209)**

61	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của Công ty mẹ		11.720.072.216	(112.446.290.326)	1.565.445.843.315	(56.650.576.276)
62	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		10.098.066.287	(42.740.598.214)	(4.577.016.380)	(32.851.026.933)
70	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	27(a)	**24**	**(321)**	**3.356**	**(201)**
71	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	27(b)	**22**	**(321)**	**3.100**	**(201)**

Nguyễn Ngọc Băng
Người lập

Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng

S.Đ.K.K.D: 0301444753 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
QUẬN 3 TP HỒ CHÍ MINH

Bùi Thanh Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 28 tháng 10 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 66 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Mẫu số B 03 – DN/HN

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

Mã số		Thuyết minh	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**2.001.668.025.780**	**(55.831.038.328)**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		171.648.111.826	7.507.970.866
03	Các khoản dự phòng		(42.603.978.268)	(7.182.779.546)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		928.218.596	4.081.584.952
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.755.841.337.672)	(275.188.765.619)
06	Chi phí lãi vay		604.300.265.072	137.493.423.315
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**		**980.099.305.334**	**(189.119.604.361)**
09	Giảm các khoản phải thu		2.042.554.019.430	1.398.942.848.456
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		2.275.006.268.653	(1.344.301.681.184)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(2.461.519.500.903)	3.683.569.989.087
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		33.610.778.123	(50.538.558.488)
14	Tiền lãi vay đã trả		(684.648.458.779)	(84.776.705.459)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(374.375.907.237)	(65.364.415.766)
16	Thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	74.966.215.032
17	Chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	(393.114.414.112)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.810.726.504.621**	**3.030.263.673.205**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(356.556.740.920)	(128.417.480.985)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn		16.061.644.627	5.133.992.965
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.510.715.262.616)	(3.163.552.923.157)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		5.391.755.114.075	2.581.151.266.141
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(5.426.796.878.365)	(3.013.354.512.209)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.283.185.244.758	2.589.627.195
27	Thu lãi tiền gửi		135.361.421.084	187.115.094.046
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(4.467.705.457.357)**	**(3.529.334.936.004)**

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

Mẫu số B 03 – DN/HN

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

Mã số		Thuyết minh	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		1.017.039.570.000	1.695.648.130.000
33	Vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		10.081.343.811.732	4.429.200.332.786
34	Chi trả nợ gốc vay		(8.931.570.522.001)	(3.558.068.231.699)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(50.762.743.932)	-
40	**Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính**		**2.116.050.115.799**	**2.566.780.231.087**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(540.928.836.937)**	**2.067.708.968.288**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	4	**3.859.710.163.282**	**2.779.414.633.352**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(872.565.998)	829.589.729
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	4	**3.317.908.760.347**	**4.847.953.191.369**

Nguyễn Ngọc Băng	Trần Thị Thanh Vân	Bùi Thanh Nhơn
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
		Ngày 28 tháng 10 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 66 là một phần cấu thành các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ CHO KỲ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2016

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, Tập đoàn có 40 công ty con và 6 công ty liên kết như sau:

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

Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30.9.2016		31.12.2015	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con						
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,90	69,90	69,90	69,90
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	99,98	99,98
Công ty Cổ phần Nova Festival	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	78,00	78,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
Công ty Cổ phần Du Lịch và Nghỉ Dưỡng Nova Phù Sa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
Công ty Cổ phần Phát triển nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,00	98,00	98,00	98,00
Công ty TNHH No Va Lucky Palace	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	99,99	99,99
Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,81	99,80	99,80
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,00	98,00	98,00	98,00
Công ty Cổ phần Sài Gòn Gôn	TP Hồ Chí Minh	Sân Gôn, văn phòng cho thuê	77,42	80,00	77,42	79,00
Công ty Cổ phần Địa Ốc Nova Galaxy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,90	99,90
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	51,00	51,00
Công ty TNHH Nova Sagel	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	73,98	74,00	92,53	92,53
Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,63	99,63
Công ty Cổ phần Attland	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	60,40	60,41	99,62	99,99
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	65,00	65,00	65,00	65,00
Công ty Cổ Phần Nova Richstar	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	85,21	99,90
Công ty Cổ phần Nova Nippon	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	60,00	60,00
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,91	99,91
Công ty TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	74,00	74,00
Công ty TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	64,69	64,69	74,00	74,00

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

Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30.9.2016		31.12.2015	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)						
Công ty Cổ phần Địa Ốc No Va Mỹ Đình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	70,00	70,00	69,94	70,00
Công ty TNHH Một thành viên Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,00	100,00	98,00	100,00
Công ty TNHH Nova An Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	90,00	90,00	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phúc Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,96	98,97	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	-	-
Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	-	-
Công ty Cổ Phần Bất động sản Thanh Niên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,80	-	-
Công ty Cổ Phần Nova Princess Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	-	-
Công ty TNHH Phú Việt Tín	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	-	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,97	-	-
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	84,99	84,99	49,90	49,90
Công ty TNHH Mega Tie	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	62,89	74,00	-	-
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Vương Cung	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	-	-
II - Công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	27,91	27,91	27,91	27,91
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,99	49,99	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	33,31	33,31	33,31
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,99	49,00	99,63	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	42,09	49,00	74,00	74,00

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

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

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ giữa niên độ 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 qui đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày lập bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được qui đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

Công ty con

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

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

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

***Công ty con* (tiếp theo)**

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

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

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

Liên doanh và công ty liên kết

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

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

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

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

2.5 Lợi thế thương mại

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

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

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

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.7 Khoản phải thu khách hàng

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

2.8 Hàng tồn kho

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

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

2.9 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư.

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 góp vốn vào các đơn vị khác

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

2.10 Tài sản cố định

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

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

Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc và thiết bị	5 - 12 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản cố định khác	3 năm

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

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

Thanh lý

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

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

2.11 Thuê tài sản cố định

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

2.12 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 Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao

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

Nhà cửa	5 - 25 năm
Quyền sử dụng đất	25 - 50 năm
Cơ sở hạ tầng	5 - 25 năm

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Thanh lý

Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư 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.

2.13 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và chủ yếu là tiền thuê đất trả trước, tiền thuê văn phòng trả trước, công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng. Chi phí này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn phân bổ. Ngoại trừ chi phí hoa hồng bán hàng treo lại chờ phân bổ trên cở sở tương ứng với doanh thu khi Tập đoàn chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro tới người mua.

2.14 Nợ phải trả

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

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

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

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

2.15 Chi phí phải trả

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

2.16 Các khoản dự phòng

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

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

2.17 Vốn chủ sở hữu

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

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

2.18 Phương pháp trích lập các quỹ

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

2.19 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu bán hàng

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi bất động sản đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua.

(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.

(c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(d) Thu nhập từ cổ tức

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

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

2.20 Giá vốn hàng bán

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

2.21 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

2.22 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng chủ yếu 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, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển.

2.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.24 Chia cổ tức

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

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

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

2.25 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

2.26 Các bên liên quan

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

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

2.27 Sử dụng các ước tính kế toán

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

3 HỢP NHẤT KINH DOANH

(a) Mua nhóm các công ty Công ty TNHH Nova Rivergate ("Rivergate") và Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thanh Niên ("Thanh Niên")

Vào tháng 6 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99.9% lợi ích vốn chủ sở hữu của Rivergate với tổng giá phí là 936.201.410.000 Đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Thanh Niên do Rivergate nắm giữ 99.8% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thanh Niên.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(a) Mua nhóm các công ty Công ty TNHH Nova Rivergate ("Rivergate") và Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thanh Niên ("Thanh Niên") (tiếp theo)

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.568.523.345	-	26.568.523.345
Các khoản phải thu ngắn hạn	720.835.870.211	-	720.835.870.211
Hàng tồn kho	589.197.100.100	674.684.409.233	1.263.881.509.333
Tài sản khác	30.596.372.524	-	30.596.372.524
	1.367.197.866.180		2.041.882.275.413
Nợ phải trả			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	820.620.875.073	-	820.620.875.073
Nợ phải trả khác	282.382.191.880	-	282.382.191.880
Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	134.936.881.847	134.936.881.847
	1.103.003.066.953		1.237.939.948.800
Tài sản thuần	**264.194.799.227**		**803.942.326.613**
Lợi thế thương mại			138.103.693.941
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(5.844.610.554)
Tổng giá phí			936.201.410.000
Khoản tiền thu được			(26.568.523.345)
Tiền thuần chi ra mua công ty			909.632.886.655

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(b) Mua Công ty TNHH Phú Việt Tín ("Phú Việt Tín")

Vào tháng 5 năm 2016, một công ty con trong Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,89% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phú Việt Tín với tổng giá phí là 976.187.315.000 Đồng.

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.044.547.619	-	6.044.547.619
Các khoản phải thu ngắn hạn	833.642.806.637	-	833.642.806.637
Hàng tồn kho	448.226.346.036	793.556.971.530	1.241.783.317.566
Tài sản khác	24.958.122.791	-	24.958.122.791
	1.312.871.823.083		2.106.428.794.613
Nợ phải trả			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	990.316.435.328	-	990.316.435.328
Nợ phải trả khác	138.941.731.071	-	138.941.731.071
Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	158.711.394.306	158.711.394.306
	1.129.258.166.399		1.287.969.560.705
Tài sản thuần	**183.613.656.684**		**818.459.233.908**
Lợi thế thương mại			157.712.308.284
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			15.772.808
Tổng giá phí			976.187.315.000
Khoản tiền thu được			(6.044.547.619)
Tiền thuần chi ra mua công ty			970.142.767.381

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

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

Vào tháng 5 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99.9% lợi ích vốn chủ sở hữu của Tường Minh với tổng giá phí là 325.665.604.000 Đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Phương Đông do Tường Minh nắm giữ 99.9% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phương Đông.

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.521.815.805	-	5.521.815.805
Các khoản phải thu	276.772.613.313	-	276.772.613.313
Hàng tồn kho	195.683.834.280	158.727.871.488	354.411.705.768
Tài sản khác	2.925.665.498	-	2.925.665.498
	480.903.928.896		639.631.800.384
Nợ phải trả			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	329.364.060.285	-	329.364.060.285
Nợ phải trả khác	11.716.175.104	-	11.716.175.104
Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	31.745.574.298	31.745.574.298
	341.080.235.389		372.825.809.687
Tài sản thuần mua được	**139.823.693.507**		**266.805.990.697**
Lợi thế thương mại			59.152.590.528
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(292.977.225)
Tổng giá phí			325.665.604.000
Khoản tiền thu được			(5.521.815.805)
Tiền thuần chi ra mua công ty			320.143.788.195

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(d) Mua Công ty Cổ phần Nova Princess Residence ("Princess")

Vào tháng 5 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99.9% lợi ích vốn chủ sở hữu của Princess với tổng giá phí là 366.707.530.000 Đồng.

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

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

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

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

Vào tháng 9 năm 2015, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99.91% lợi ích vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Bất Động sản Khải Hưng ("Khải Hưng"), qua đó sở hữu 50% vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 ("Thế kỷ 21") với giá phí lần 1 là 1.340.822.229.126 Đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc, Tập đoàn chưa thể kiểm soát được Thế kỷ 21 thông qua việc hợp nhất kinh doanh với Khải Hưng và trình bày khoản đầu tư này theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Vào tháng 4 năm 2016, Khải Hưng tiếp tục hoàn tất việc mua thêm 32,46% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thế kỷ 21 với giá phí lần 2 là 2.608.297.700.926 Đồng. Qua đó, Tập đoàn đã nắm giữ 82,46% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thế kỷ 21 qua đó nắm quyền kiểm soát Thế kỷ 21.

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	376.257.092.308	-	376.257.092.308
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18.000.000.000	-	18.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	907.768.712.503	-	907.768.712.503
Hàng tồn kho	2.104.937.242.463	2.822.674.263.679	4.927.611.506.142
Các khoản phải thu dài hạn khác	1.332.959.320.000	-	1.332.959.320.000
Tài sản khác	203.349.930.440	-	203.349.930.440
	4.943.272.297.714		7.765.946.561.393
Nợ phải trả			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.356.433.940.111	-	1.356.433.940.111
Nợ phải trả khác	1.184.925.960.840	-	1.184.925.960.840
Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	564.534.852.736	564.534.852.736
	2.541.359.900.951		3.105.894.753.687
Tài sản thuần mua được	**2.401.912.396.763**		**4.660.051.807.706**
Lợi thế thương mại			1.378.195.317.572
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(816.839.260.776)
Tổng giá phí			5.221.407.864.502
Trong đó:			
Giá mua lần 1 trong năm 2015			*1.340.822.229.126*
Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua (*)			*1.272.287.934.450*
Giá mua lần 2 trong năm 2016			*2.608.297.700.926*
Khoản tiền thu được			(376.257.092.308)
Tiền thuần chi ra mua công ty (**)			3.572.862.837.744

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

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

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

(**) Tiền thuần chi ra mua công ty đã bao gồm 1.340.822.229.126 Đồng chi ra trong năm 2015.

(f) Mua Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng ("Nhà Rồng")

Vào tháng 7 năm 2016, Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Cồn Âu (Từ 15 tháng 9 năm 2016 đã đổi tên thành Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal) hoàn tất việc mua 99,97% lợi ích vốn chủ sở hữu của Nhà Rồng với tổng giá phí là 917.414.884.172 Đồng. Qua đó, Tập đoàn đã nắm giữ 99,96% lợi ích vốn chủ sở hữu của Nhà Rồng và nắm quyền kiểm soát Nhà Rồng.

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	235.095.106	-	235.095.106
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	300.382.869.614	-	300.382.869.614
Hàng tồn kho	297.361.025.684	742.841.000.000	1.040.202.025.684
Tài sản khác	6.463.930.091	-	6.463.930.091
	604.442.920.495		1.347.283.920.495
Nợ phải trả			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	475.898.662.638	-	475.898.662.638
Nợ phải trả khác	9.352.655.461	-	9.352.655.461
Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	148.568.200.000	148.568.200.000
	485.251.318.099		633.819.518.099
Tài sản thuần mua được	**119.191.602.396**		**713.464.402.396**
Lợi thế thương mại			204.110.926.441
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(160.444.665)
Tổng giá phí			917.414.884.172
Trong đó:			
Giá mua lần 1 trong năm 2015			*50.583.750.000*
Đánh giá lại khoản đầu tư tại ngày mua			*55.955.987.052*
Giá mua lần 2 trong năm 2016			*810.875.147.120*
Khoản tiền thu được			(235.095.106)
Tiền thuần chi ra mua công ty			861.223.802.014

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(g) Mua Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega ("Ngôi nhà Mega")

Vào tháng 7 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 84,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Ngôi nhà Mega với tổng giá phí là 16.804.538.700 Đồng.

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.030.555.683	-	14.030.555.683
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	14.553.507.638	-	14.553.507.638
Đầu tư vào công ty con	155.400.000.000	-	155.400.000.000
Tài sản khác	76.033.881	-	76.033.881
	184.060.097.202		184.060.097.202
Nợ phải trả			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	164.110.000.000	-	164.110.000.000
Nợ phải trả khác	1.239.393.891	-	1.239.393.891
Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-
	165.349.393.891		165.349.393.891
Tài sản thuần mua được	**18.710.703.311**		**18.710.703.311**
Lợi thế thương mại			902.311.956
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(2.808.476.567)
Tổng giá phí			16.804.538.700
Trong đó:			
Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát			*2.354.880.585*
Đánh giá lại khoản đầu tư tại ngày mua			*451.058.115*
Giá mua lần 2 trong năm 2016			*13.998.600.000*
Khoản tiền thu được			(14.030.555.683)
Tiền thuần chi ra mua công ty			2.322.924.902

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(h) Mua Công ty TNHH Mega Tie ("Mega Tie")

Vào tháng 7 năm 2016, Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega hoàn tất việc mua 74% lợi ích vốn chủ sở hữu của Mega Tie với tổng giá phí là 155.400.000.000 Đồng. Qua đó, Tập đoàn đã nắm giữ 62,89% lợi ích vốn chủ sở hữu của Mega Tie và nắm quyền kiểm soát Mega Tie.

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	124.723.566.565	-	124.723.566.565
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	41.940.918.021	-	41.940.918.021
Hàng tồn kho	24.827.909.687	-	24.827.909.687
Tài sản khác	2.577.540.179	-	2.577.540.179
	194.069.934.452		194.069.934.452
Nợ phải trả			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-
Nợ phải trả khác	1.446.587.168	-	1.446.587.168
Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-
	1.446.587.168		1.446.587.168
Tài sản thuần mua được	**192.623.347.284**		**192.623.347.284**
Lợi thế thương mại			10.928.628.686
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(48.151.975.970)
Tổng giá phí			155.400.000.000
Khoản tiền thu được			(124.723.566.565)
Tiền thuần chi ra mua công ty			30.676.433.435

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(i) Mua Công ty Công ty TNHH Đầu tư BĐS Vương Cung ("Vương Cung")

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

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	312.826.517	-	312.826.517
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	18.679.961.110	-	18.679.961.110
Tài sản khác	892.384	-	892.384
	18.993.680.011		18.993.680.011
Nợ phải trả	-	-	-
Tài sản thuần mua được	**18.993.680.011**		**18.993.680.011**
Lợi thế thương mại			1.006.219.357
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(1.899.368)
Tổng giá phí			19.998.000.000
Khoản tiền thu được			(312.826.517)
Tiền thuần chi ra mua công ty (**)			19.685.173.483

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Tiền mặt	741.264.449	436.098.315
Tiền gửi ngân hàng	1.045.480.153.542	804.939.085.349
Các khoản tương đương tiền (*)	2.271.687.342.356	3.054.334.979.618
	3.317.908.760.347	3.859.710.163.282

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 286.625 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 730.339 triệu Đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 1.436.340 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 863.455 triệu Đồng).

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Ngắn hạn

	30.9.2016			31.12.2015		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	6.186.675.000	-	6.186.675.000	818.888.056.357	-	818.888.056.357

Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn trên ba tháng và dưới một năm tại các ngân hàng thương mại với lãi suất hàng năm được hưởng từ 5%/năm đến 5,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: từ 5%/năm đến 7,3%/năm).

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, không có khoản tiền gửi có kỳ hạn nào dùng để đảm bảo thanh toán cho nhà thầu của Tập đoàn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 42.783 triệu Đồng).

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30.9.2016		31.12.2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (i)	642.308.576.410	-	1.526.233.919.261	-
Đầu tư vào đơn vị khác (ii)	-	-	55.643.750.000	-
	642.308.576.410	-	1.581.877.669.261	-

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

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

Tên công ty	Hoạt động chính	30.9.2016 Giá trị ghi sổ VND	30.9.2016 Giá trị hợp lý VND	31.12.2015 Giá trị ghi sổ VND	31.12.2015 Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	Kinh doanh bất động sản	-		1.342.635.516.042	(*)
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	Kinh doanh bất động sản	93.644.748.147	(*)	93.097.780.664	(*)
Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	64.004.599.374	(*)	60.600.000.000	(*)
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	13.761.456.384	(*)	14.999.154.301	(*)
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	Kinh doanh bất động sản	10.023.666.089	(*)	10.003.418.179	(*)
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	-		2.929.644.563	(*)
Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	Kinh doanh bất động sản	-		1.968.405.512	(*)
Công ty CP Đầu tư Sabeco Pearl	Kinh doanh bất động sản	343.581.935.302	(*)	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh	Kinh doanh bất động sản	117.292.171.114	(*)	-	
		642.308.576.410		1.526.233.919.261	

(ii) Đầu tư vào đơn vị khác

	30.9.2016 Giá gốc VND	30.9.2016 Giá trị hợp lý VND	30.9.2016 Dự phòng VND	31.12.2015 Giá gốc VND	31.12.2015 Giá trị hợp lý VND	31.12.2015 Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	-		-	50.583.750.000	(*)	-
Công ty khác	-		-	5.060.000.000	(*)	-
	-		-	55.643.750.000		-

(*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn chưa thể xác định về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn không niêm yết trên thị trường chứng khoán.

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ		
Bên thứ ba	158.151.716.531	87.710.248.983
Trong đó:		
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova	*134.396.121.144*	*32.261.749.675*
- Bên thứ ba khác	*23.755.595.387*	*55.448.499.308*
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	15.000.000	2.200.000.000
Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản		
Bên thứ ba (*)	313.667.785.671	331.021.543.478
Phải thu từ hoạt động bất động sản đầu tư		
Bên thứ ba	1.376.185.210	-
	473.210.687.412	420.931.792.461

(*) Đây là các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn với bên thứ ba đến từ các cá nhân.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Bên thứ ba		
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Tân Kỷ	140.000.000.000	-
Công ty CP Thương mại Phú Nhuận	129.403.223.807	1.026.849.207
Công ty TNHH MTV Địa ốc An Phú An	127.811.100.000	188.100.000
Công ty CP Xây lắp và Vật tư Xây Dựng	76.631.160.562	-
Công ty TNHH American General Construction	66.471.716.260	69.707.013.747
Công ty CP Bất động sản Zen	50.000.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	43.685.745.906	43.610.714.560
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hoà Bình	34.676.555.866	-
Công ty TNHH MTV Du lịch Thanh Niên Việt Nam	77.500.000	26.550.000.000
Các công ty khác	348.376.081.887	142.845.908.352
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	52.006.504.300	-
	1.069.139.588.588	283.928.585.866

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY

(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Bên liên quan (*) (Thuyết minh 40(b))	48.870.000.000	403.441.000.000
Bên thứ ba (**)	1.511.838.593.511	864.175.016.535
	1.560.708.593.511	1.267.616.016.535

(*) Đây là khoản cho vay ngắn hạn cho các bên liên quan, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất 5% đến 10,9%/năm. Thời gian đáo hạn của khoản vay này là 5 tháng.

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

(b) Phải thu về cho vay dài hạn

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Bên thứ ba (*)	1.170.000.000.000	-

(*) Số dư thể hiện khoản cho vay công ty là bên thứ ba với thời hạn là 5 năm, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất là 12,2%/năm.

9 PHẢI THU KHÁC

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	30.9.2016		31.12.2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc mua cổ phần	943.750.000.000	-	2.908.580.000.000	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	951.500.000.000	-	-	-
Phát triển và hợp tác kinh doanh dự án	1.065.410.525.055	-	943.954.858.809	-
Phải thu lãi tiền gửi và cho vay	135.289.151.776	-	63.387.301.766	-
Đặt cọc, ký quỹ	21.554.059.222	-	167.476.525.000	-
Tạm ứng cho dự án	167.722.868.347	-	300.000.000	-
Ứng hoàn vốn	43.964.789.930		-	
Phải thu khác	394.088.379.626	-	8.631.227.082	-
	3.723.279.773.956		4.092.329.912.657	

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(a) Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)

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

	30.9.2016		31.12.2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	3.662.916.110.452	-	1.627.708.684.545	-
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	60.363.663.504	-	2.464.621.228.112	-

(b) Phải thu dài hạn khác

	30.9.2016		31.12.2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	265.520.250.000	-	2.337.600.000.000	-
Phát triển và hợp tác kinh doanh dự án	998.191.026.492	-	814.915.200.000	-
Đặt cọc mua cổ phần	3.115.200.000	-	152.536.582.050	-
Phải thu khác	36.364.781.000	-	4.164.604.160	-
	1.303.191.257.492		3.309.216.386.210	

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

Bên thứ ba	752.536.813.050	-	2.904.216.386.210	-
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	550.654.444.442	-	405.000.000.000	-

10 HÀNG TỒN KHO

(a) Hàng tồn kho

	30.9.2016		31.12.2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản đang xây dựng (i)	12.836.068.047.082	-	3.238.919.778.815	-
Bất động sản đã xây dựng hoàn thành (ii)	850.255.373.630	(9.603.735.465)	3.714.486.289.961	(42.889.553.945)
Hàng hóa bất động sản	228.229.768.759	-	248.311.958.657	-
Hàng hóa khác	4.466.717.645	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	105.445.454	-	-	-
	13.919.125.352.570	(9.603.735.465)	7.201.718.027.433	(42.889.553.945)

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2016 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	(42.889.553.945)	(8.441.635.222)
Tăng dự phòng	-	(41.744.288.054)
Hoàn nhập dự phòng	33.285.818.480	7.296.369.331
Số dư cuối kỳ/năm	(9.603.735.465)	(42.889.553.945)

(i) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án.

(ii) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 4.712.352 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 1.948.497 triệu Đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ 70.516 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 21.452 triệu Đồng).

(b) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

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

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Công cụ dụng cụ	1.049.784.724	1.851.719.257
Chi phí trả trước ngắn hạn	63.237.546.385	60.525.063.933
	64.287.331.109	62.376.783.190

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Công cụ dụng cụ	16.498.159.836	23.908.525.990
Chi phí trả trước dài hạn	111.761.672.049	136.742.548.580
	128.259.831.885	160.651.074.570

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2016 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	160.651.074.570	97.148.602.621
Tăng	33.220.066.292	211.551.302.099
Phân bổ trong kỳ/năm	(65.611.308.977)	(148.048.830.150)
Số dư cuối kỳ/năm	128.259.831.885	160.651.074.570

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	13.223.361.505	15.576.714.980	49.620.988.474	16.224.222.643	661.418.452	**95.306.706.054**
Phân loại lại	-	(103.272.727)	(40.000.000)	143.272.727	-	-
Mua trong kỳ	9.809.728.332	1.839.540.613	15.974.375.161	1.454.488.563	223.200.000	29.301.332.669
Tăng do mua công ty con	-	54.336.364	1.089.371.818	197.561.881	444.090.909	1.785.360.972
Thanh lý, nhượng bán	(9.581.077.800)	(1.033.877.356)	(18.627.470.894)	(397.217.272)	(401.818.182)	(30.041.461.504)
Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	(91.818.182)	(91.818.182)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	13.452.012.037	16.333.441.874	48.017.264.559	17.622.328.542	835.072.997	**96.260.120.009**
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	(8.310.077.397)	(7.584.075.400)	(15.094.888.456)	(3.852.704.077)	(378.647.985)	(35.220.393.315)
Phân loại lại	(524.706.356)	15.237.374	315.380.178	102.712.546	91.376.258	-
Khấu hao trong kỳ	(867.973.325)	(2.458.150.159)	(5.693.017.514)	(3.553.047.037)	(214.729.790)	(12.786.917.825)
Tăng do mua công ty con	-	(54.336.364)	(330.337.925)	(34.949.925)	(91.376.258)	(511.000.472)
Thanh lý, nhượng bán	1.564.971.846	511.824.374	10.197.721.269	150.014.453	207.323.217	12.631.855.159
Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	79.065.655	79.065.655
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	(8.137.785.232)	(9.569.500.175)	(10.605.142.448)	(7.187.974.040)	(306.988.903)	**(35.807.390.798)**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	4.913.284.108	7.992.639.580	34.526.100.018	12.371.518.566	282.770.467	**60.086.312.739**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	5.314.226.805	6.763.941.699	37.412.122.111	10.434.354.502	528.084.094	**60.452.729.211**

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 7.786 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 10.783 triệu đồng).

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	25.400.891.068	30.000.000	2.992.791.813	**28.423.682.881**
Mua trong kỳ	-	-	778.728.237	**778.728.237**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	25.400.891.068	30.000.000	3.771.520.050	**29.202.411.118**
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	-	(14.999.982)	(702.542.655)	**(717.542.637)**
Khấu hao trong kỳ	-	(7.499.997)	(550.087.123)	**(557.587.120)**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	-	(22.499.979)	(1.252.629.778)	**(1.275.129.757)**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	25.400.891.068	15.000.018	2.290.249.158	**27.706.140.244**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	25.400.891.068	7.500.021	2.518.890.272	**27.927.281.361**

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa VND	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	44.138.299.530	85.023.755.031	52.444.906.363	935.044.107.875	**1.116.651.068.799**
Chuyển từ hàng tồn kho	17.308.512.000	5.764.231.542	236.745.738.293	577.123.952.907	836.942.434.742
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(50.909.247.648)	-	-	(50.909.247.648)
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.217.259.635)	-	-	(1.217.259.635)
Giảm khác	-	-	-	1.684.697.047	1.684.697.047
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	61.446.811.530	38.661.479.290	289.190.644.656	1.513.852.757.829	**1.903.151.693.305**
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	-	(2.692.840.232)	(3.366.317.261)	(27.806.387.633)	**(33.865.545.126)**
Khấu hao trong kỳ	-	(1.447.561.697)	(4.434.597.154)	(22.648.063.104)	(28.530.221.955)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	1.294.351.305	-	-	1.294.351.305
Thanh lý, nhượng bán	-	1.217.259.635	-	-	1.217.259.635
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	-	(1.628.790.989)	(7.800.914.415)	(50.454.450.737)	**(59.884.156.141)**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	44.138.299.530	82.330.914.799	49.078.589.102	907.237.720.242	**1.082.785.523.673**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	61.446.811.530	37.032.688.301	281.389.730.241	1.463.398.307.092	**1.843.267.537.164**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, không có bất động sản đầu tư được thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng và trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 335.159 triệu Đồng).

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Mua sắm tài sản cố định	5.582.478.000	4.424.673.000
Xây dựng cơ bản dở dang (*)	15.914.409.934	1.059.296.972.604
Sửa chữa lớn tài sản cố định	33.796.169.806	5.429.721.039
	55.293.057.740	1.069.151.366.643

(*) Đây là chủ yếu là một dự án lớn của Tập đoàn đã được thay đổi kế hoạch phát triển dự án từ xây trung tâm thương mại sang nhà ở thương mại và một số dự án khác chuyển từ dự án tái định cư sang chung cư thương mại.

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2016 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	1.069.151.366.643	85.775.562.901
Tăng trong kỳ	1.142.828.145.184	1.046.091.846.378
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(6.237.692.732)	(59.386.097.912)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(714.856.064.231)	(3.329.944.724)
Chuyển sang hàng tồn kho	(1.434.713.119.624)	-
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(879.577.500)	-
Số dư cuối kỳ/năm	55.293.057.740	1.069.151.366.643

16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2016 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2015 VND
Số đầu kỳ/năm	1.119.884.733.917	105.964.266.109
Điều chỉnh (*)	-	98.887.178.510
Tăng trong kỳ/năm (**)	1.955.646.738.329	978.278.012.059
Giảm trong kỳ do bán công ty con	(419.403.046.694)	-
Phân bổ	(160.333.725.731)	(63.244.722.761)
Số cuối kỳ/năm	2.495.794.699.821	1.119.884.733.917

(*) Đây là khoản điều chỉnh lợi thế thương mại do hợp nhất kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2014 được điều chỉnh phi hồi tố trong năm 2015.

16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI (tiếp theo)

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

	Lợi thế thương mại VND	Thời gian phân bổ (Năm)
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	1.378.195.317.572	10
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	204.110.926.441	10
Công ty TNHH Phú Việt Tín	157.712.308.284	10
Công ty TNHH Nova RiverGate	138.103.693.941	10
Công ty Cổ phần Cao Ốc Phương Đông	31.748.007.979	10
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tường Minh	27.404.582.549	10
Công ty TNHH Mega Tie	10.928.628.686	10
Khác	7.443.272.877	10
	1.955.646.738.329	

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Công ty TNHH Henry Enterprise Group	1.068.522.675.958	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	110.046.448.483	47.320.961.601
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	80.907.810.057	132.393.794.691
Công ty TNHH American General Construction	30.352.739.463	-
Cty CP Cơ khí và Đầu tư Xây dựng số 9	27.801.272.340	-
Công ty TNHH TM DV Cơ Điện lạnh P&M	21.452.318.908	56.390.952.963
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	11.796.848.196	25.275.609.131
Công ty TNHH Đầu tư XD- PT Nhà Hoàng Phúc	9.736.354.222	104.311.242.881
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Sân bay Tân Sơn Nhất	-	55.380.000.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	-	17.750.000.001
Khác	222.632.893.370	383.868.029.090
	1.583.249.360.997	822.690.590.358

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

Bên thứ ba	1.583.249.360.997	821.529.631.163
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	-	1.160.959.195

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

(a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

Các khoản thuế phải thu Nhà nước chủ yếu đến từ các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% cho tiền thu từ các dự án bất động sản trong kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016 là 93.865.456.513 Đồng (2015: 93.119.243.617 Đồng).

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	90.957.635.101	126.344.426.169
Thuế giá trị gia tăng	68.477.567.539	61.868.885.936
Thuế thu nhập cá nhân	4.985.895.050	5.157.860.240
Khác	1.160.827.484	19.602.307
	165.581.925.174	193.390.774.652

20 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Các khoản tiền lương	2.921.260.439	1.142.118.477
Tiền lương tháng 13 và tiền thưởng	88.637.430.900	91.306.005.298
	91.558.691.339	92.448.123.775

21 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Chi phí xây dựng	258.735.417.418	685.176.050.333
Chi phí lãi vay phải trả	163.816.367.842	109.408.173.864
Chi phí khác	119.351.248.291	31.994.755.549
	541.903.033.551	826.578.979.746

22 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Nhận tiền đặt cọc bán công ty con (i)	210.670.900.000	-
Đặt cọc mua căn hộ, lô thương mại (ii)	65.784.164.848	412.957.077.187
Phải trả do chuyển nhượng dự án (iii)	60.000.000.000	60.000.000.000
Quỹ bảo trì dự phòng phải trả (iv)	275.635.257.989	231.404.553.527
Phải trả khác (v)	178.055.119.363	34.479.658.093
	790.145.442.200	738.841.288.807

(i) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, khoản tiền này thể hiện khoản tạm ứng nhận được từ các đối tác liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng vốn mà Tập đoàn có kế hoạch thoái vốn tại một số công ty trong Tập đoàn.

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

(iii) Đây là khoản phải trả cho bên thứ ba do việc chuyển nhượng dự án.

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

(v) Phải trả khác chủ yếu là khoản mượn từ một bên liên quan với số dư là 81.351.852.662 Đồng (31.12.2015: 9.940.000.000 Đồng) (Thuyết minh 40(b)).

(b) Dài hạn

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Hợp tác kinh doanh	2.537.000.000.000	1.472.949.631.299
- *Bên thứ ba (*)*	*2.537.000.000.000*	*139.990.311.299*
- *Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))*	-	*1.332.959.320.000*
Các khoản phải trả phải nộp khác	156.103.369.312	2.762.167.830
	2.693.103.369.312	1.475.711.799.129

(*) Đây là các khoản tiền nhận hợp tác kinh doanh của các đối tác liên quan đến các dự án bất động sản.

23 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 1.1.2016 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 30.9.2016 VND
(a) Vay ngắn hạn				
- Vay bên thứ ba (*)	-	3.419.787.040.928	(1.359.873.672.675)	2.059.913.368.253
- Vay bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	9.940.000.000	333.038.474.492	(297.413.474.492)	45.565.000.000
- Vay ngân hàng (**)	1.545.800.098.505	2.645.944.555.433	(2.859.760.193.333)	1.331.984.460.605
	1.555.740.098.505	**6.398.770.070.853**	**(4.517.047.340.500)**	**3.437.462.828.858**
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 23(b))	580.989.000.000			-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 23(b))	376.413.423.140			35.125.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	**957.402.423.140**			**35.125.000.000**
	2.513.142.521.645			**3.472.587.828.858**

(*) Đây là các khoản vay từ bên thứ ba. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo, có thời hạn 5 tháng và chịu lãi suất từ 4,5%/năm đến 5,4%/năm.

23 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

(a) Vay ngắn hạn (tiếp theo)

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

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Sacombank – Sở giao dịch (i)	160.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (ii)	249.500.000.000	99.997.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á (iii)	227.541.062.255	241.836.098.505
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân - Sở giao dịch (iv)	207.989.000.000	449.989.000.000
Ngân hàng Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (v)	181.200.000.000	440.978.000.000
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân - Chi Nhánh Sài Gòn (vi)	100.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt - Chi nhánh Gia Định (vii)	75.000.000.000	75.000.000.000
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Hội Sở (viii)	67.754.398.350	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á - Sở giao dịch (ix)	63.000.000.000	63.000.000.000
Ngân hàng Nam Á- Chi nhánh Đồng Nai	-	75.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi - Phòng giao dịch Phú Mỹ Hưng	-	100.000.000.000
	1.331.984.460.605	1.545.800.098.505

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

(ii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất điều chỉnh theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(iii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất từ 6,9% đến 8,8% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: một số cổ phần của Công ty Cổ phần Cảng Phú Định thuộc quyền sở hữu của các tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu (tên mới: Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal), Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp; Hợp đồng tiền gửi do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á phát hành của Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Galaxy và Công ty Cổ phần The Prince Residence với tổng giá trị là 164.988.347.327 Đồng.

(iv) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 11 năm 2016 với lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ, được điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần, biên độ 2,3% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BL 787867: 50.765.000.000 Đồng; cổ phần sở hữu của Cổ đông Công ty do Công ty phát hành.

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

(a) Vay ngắn hạn (tiếp theo)

(v) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam với lãi suất 6,5%/năm. Dư nợ tín dụng này được đảm bảo bằng các hợp đồng tiền gửi giá trị 354.275.876.194 Đồng, 23.227.868.362 Đồng, 68.638.028.922 Đồng và 6.057.951.380 Đồng thuộc sở hữu của các công ty con trong Tập đoàn.

(vi) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 2 năm 2017, khoản vay có lãi suất thả nổi bằng trung bình lãi suất tiền gửi cộng 1,5%/năm. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(vii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất điều chỉnh theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(viii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất 9,2%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va thuộc sở hữu của cổ đông Công ty.

(ix) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất 6,5% một năm với tần suất điều chỉnh một tháng một lần. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Nova giá trị 3.872.839.990 Đồng; Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần The Prince Residence giá trị 27.300.227.460 Đồng; Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington giá trị 18.315.791.165 Đồng. Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Địa Ốc NoVa Galaxy giá trị 15.400.000.000 Đồng.

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

	Tại ngày 1.1.2016 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đến hạn trả VND	Tại ngày 30.9.2016 VND
(b) Vay dài hạn					
- Vay ngân hàng (*)	693.848.181.501	3.307.471.956.687	(1.054.743.181.501)	(35.125.000.000)	**2.911.451.956.687**
- Phát hành trái phiếu (**)	5.016.791.093.017	2.371.642.252.125	(3.084.099.000.000)	-	**4.304.334.345.142**
- Vay bên thứ ba (***)	676.200.000.000	1.419.600.000.000	(760.200.000.000)	-	**1.335.600.000.000**
- Vay bên liên quan (****)	51.151.000.000	294.600.000.000	(319.191.000.000)	-	**26.560.000.000**
	6.437.990.274.518	7.393.314.208.812	(5.218.233.181.501)	(35.125.000.000)	**8.577.946.301.829**
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả đầu kỳ (Thuyết minh 23(a))	(580.989.000.000)				
Vay dài hạn đến hạn trả đầu kỳ (Thuyết minh 23(a))	(376.413.423.140)				
Nợ dài hạn đến hạn trả	(957.402.423.140)				
	5.480.587.851.378				

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

(b) Vay dài hạn (tiếp theo)

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

	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015		
	Nợ gốc VND	Đến hạn trả VND	Vay dài hạn VND	Nợ gốc VND	Đến hạn trả VND	Vay dài hạn VND
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	1.206.433.940.112	-	1.206.433.940.112	-	-	-
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (ii)	459.773.400.000	-	459.773.400.000	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - CN Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (iv)	175.625.000.000	(35.125.000.000)	140.500.000.000	281.000.000.000	(140.500.000.000)	140.500.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sóc Trăng (v)	4.744.616.575	-	4.744.616.575	-	-	-
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Sacombank – Sở giao dịch (vi)	500.000.000.000	-	500.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn (vii)	400.000.000.000	-	400.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	-	-	-	412.848.181.501	(235.913.423.140)	176.934.758.361
	2.946.576.956.687	**(35.125.000.000)**	**2.911.451.956.687**	**693.848.181.501**	**(376.413.423.140)**	**317.434.758.361**

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

(b) Vay dài hạn (tiếp theo)

(i) Đây là khoản vay cho một công ty con trong Tập đoàn bằng đồng Việt Nam với tổng hạn mức không quá 3.400 tỷ Đồng, tài trợ cho một dự án của Tập đoàn. Thời hạn cho vay các khoản nợ là 48 tháng từ ngày giải ngân ban đầu. Lãi suất của khoản vay được quy định trong từng khế ước nhận nợ và được điều chỉnh 3 tháng một lần. Khoản vay có tài sản đảm bảo là Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu dân cư Bình Khánh diện tích 30,224 ha tại phường Bình Khánh, Quận 2, Tp. HCM do Công ty làm chủ đầu tư và một số giấy tờ có giá khác.

(ii) Đây là khoản vay cho một công ty con trong Tập đoàn bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 2 năm 2019, chịu lãi suất 10%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng 6.669,4 m2 đất tọa lạc tại khu nhà ở Trung tâm tài chính, khách sạn, văn phòng và căn hộ tại phường 12, Quận 4, Tp.HCM.

(iii) Đây là khoản vay cho một công ty con trong Tập đoàn với thời hạn vay là 36 tháng, tài trợ cho một dự án của Tập đoàn. Lãi suất của khoản vay tại thời điểm giải ngân ban đầu là 11%/năm, sau đó được điều chỉnh 3 tháng một lần. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va thuộc sở hữu của Công ty cổ phần NovaGroup. Bên cạnh đó, biện pháp đảm bảo còn bao gồm thư bảo lãnh cam kết của hai cổ đông Công ty.

(iv) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam có thời gian đáo hạn đến năm 2017. Trong kỳ, khoản vay có lãi suất là 10,8%/năm. Khoản vay được thế chấp bằng: bất động sản thuộc sở hữu của bên thứ ba là Công ty TNHH I.V.C tại địa chỉ Thửa đất số 100, Tờ bản đồ số 68, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng; cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va thuộc sở hữu của các Cổ đông Công ty; khoản phải thu từ các hợp đồng đặt cọc, góp vốn, mua bán căn hộ, sàn thương mại thuộc Dự án Khu phức hợp và Thương mại Dịch vụ tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 45, bộ địa chính Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

(v) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam để tài trợ cho một dự án của Tập đoàn. Thời hạn cho vay các khoản nợ là 60 tháng từ ngày giải ngân ban đầu. Lãi suất của khoản vay được quy định trong từng khế ước nhận nợ, trong kỳ khoản vay có lãi suất 9,4%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo là đất và đất hình thành trong tương lai Dự án Khu du lịch Cồn Ấu.

(vi) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam với tổng hạn mức là 500 tỷ Đồng, thời hạn 24 tháng, tài trợ cho các dự án của Tập đoàn. Lãi suất của khoản vay được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, Tập đoàn có dư nợ là 500 tỷ Đồng với lãi suất là 10%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm một số cổ phần của Công ty Cổ phần NovaGroup với tổng giá trị là 835 tỷ Đồng.

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

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

(b) Vay dài hạn (tiếp theo)

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

	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015		
	Nợ gốc VND	Đến hạn trả VND	Vay dài hạn VND	Nợ gốc VND	Đến hạn trả VND	Vay dài hạn VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (i)	2.736.000.000.000	-	2.736.000.000.000	3.280.000.000.000	-	3.280.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	-	580.989.000.000	(580.989.000.000)	-
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Bản Việt (i)	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội (ii)	600.000.000.000	-	600.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (iii)	700.000.000.000	-	700.000.000.000	250.000.000.000	-	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	-	300.000.000.000	-	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội	-	-	-	350.000.000.000	-	350.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	-	300.000.000.000	-	300.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(31.665.654.858)	-	(31.665.654.858)	(44.197.906.983)		(44.197.906.983)
	4.304.334.345.142	-	4.304.334.345.142	5.016.791.093.017	(580.989.000.000)	4.435.802.093.017

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

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

- Trái phiếu mệnh giá 300 tỷ đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt - Hội Sở, đáo hạn vào ngày 28 tháng 1 năm 2018, chịu mức lãi suất 10,25%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên vào tháng 1 năm 2016 và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng lãi trả sau, kỳ hạn 12 tháng công bố tại Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh của 4 Ngân hàng gồm: Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Ngoại thương Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam, và Ngân Hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng với biên độ 3%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của các Cổ đông Công ty do Công ty phát hành.

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

(b) Vay dài hạn (tiếp theo)

(ii) Đây là khoản vay trái phiếu bằng Đồng Việt Nam tại ngân hàng thương mại với lãi suất từ 10%/năm tại thời điểm giải ngân, năm thứ hai và thứ ba bằng trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng cộng biên độ 3,5%/năm, đáo hạn vào năm 2019. Các khoản vay và trái phiếu này được bảo đảm bằng nguồn thu của dự án Sunrise City Central.

(iii) Đây là các khoản vay trái phiếu bằng Đồng Việt Nam tại ngân hàng thương mại với lãi suất 0%, đáo hạn tháng 9 năm 2017, tổng mệnh giá là 700 tỷ Đồng, tổng số tiền thanh toán là 634.173.582.430 Đồng. Các khoản vay trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần do Công ty phát hành của các cổ đông Công ty.

(***) Vào tháng 7 năm 2016, Công ty, đại diện bên cho vay, đại diện ngân hàng bảo lãnh đã ký một hợp đồng tín dụng 100.000.000 đô la Mỹ, thời hạn vay là 30 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được tính theo LIBOR cộng với biên độ biên 5%/năm và được trả định kỳ ba tháng một lần. Trong trường hợp ngày đáo hạn của khoản vay trước ngày Công ty chào bán chứng khoán lần đầu ra công chúng, Công ty phải thanh toán tất cả khoản vay này cho bên cho vay bằng tiền. Ngược lại, nếu ngày Công ty chào bán chứng khoán lần đầu ra công chúng 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.

Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ.

(****) Đây là khoản vay từ các cá nhân liên quan với lãi suất 11,5%/năm và không có tài sản đảm bảo.

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phần

	30.9.2016		31.12.2015	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phần đăng ký	504.169.234	17.830.000	350.465.761	17.830.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	504.169.234	17.830.000	350.465.761	17.830.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	504.169.234	17.830.000	350.465.761	17.830.000

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phần	Cổ phần thường (10.000 VND)	Cổ phần ưu đãi (10.000 VND)	Tổng cộng (10.000 VND)
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	230.000.000	230.000.000	-	**230.000.000**
Cổ phiếu mới phát hành	138.295.761	120.465.761	17.830.000	**138.295.761**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	368.295.761	350.465.761	17.830.000	**368.295.761**
Cổ phiếu mới phát hành	153.703.473	153.703.473	-	**153.703.473**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	521.999.234	504.169.234	17.830.000	**521.999.234**

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

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	2.300.000.000.000	35.718.605.400	331.007.731.063	**2.666.726.336.463**
Phát hành cổ phần phổ thông	974.657.610.000	-	-	**974.657.610.000**
Phát hành cổ phần ưu đãi	178.300.000.000	881.380.000.000	-	**1.059.680.000.000**
Chia cổ phiếu thưởng	34.500.000.000	(34.500.000.000)	-	**-**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	195.500.000.000	-	(195.500.000.000)	**-**
Lợi nhuận trong năm	-	-	415.422.664.012	**415.422.664.012**
Giảm khác	-	-	(559.617.378)	**(559.617.378)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	3.682.957.610.000	882.598.605.400	550.370.777.697	**5.115.926.993.097**
Phát hành cổ phần phổ thông (*)	1.537.034.730.000	(519.995.160.000)	-	**1.017.039.570.000**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	1.565.445.843.315	**1.565.445.843.315**
Chia cổ tức	-	-	(50.100.000.000)	**(50.100.000.000)**
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát (**)	-	-	(1.276.745.574.896)	**(1.276.745.574.896)**
Giảm khác	-	-	(344.713.087)	**(344.713.087)**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	5.219.992.340.000	362.603.445.400	788.626.333.029	**6.371.222.118.429**

(*) Theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 3 tháng 2 năm 2016, Công ty đã phát hành 101.703.957 cổ phần phổ thông bằng tiền, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 3.682.957.610.000 đồng Việt Nam lên thành 4.699.997.180.000 đồng Việt Nam để bổ sung vốn đầu tư và kinh doanh, tăng năng lực thực hiện dự án. Sau đó, theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 21 tháng 7 năm 2016, Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt phương án phát hành tăng vốn điều lệ từ nguồn thặng dư vốn của Công ty, cụ thể là phát hành thêm 51.999.516 cổ phiếu phổ thông. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 4.699.997.180.000 đồng Việt Nam lên thành 5.219.992.340.000 đồng Việt Nam.

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

(**) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối do thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát chủ yếu bao gồm:

Công ty	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng/(giảm) VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	(1.088.745.574.896)
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	(70.000.000.000)
Công ty Cổ phần Sài Gòn Gôn	(50.000.000.000)
Công ty Cổ phần The Prince Residence	(36.000.000.000)
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	(32.000.000.000)

26 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

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

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	**1.246.861.566.995**	**979.282.422.321**
Chi tiết như sau:		
Vốn điều lệ	1.217.766.877.206	906.263.386.453
Các quỹ khác	213.396	406.052
Lợi nhuận chưa phân phối	29.094.476.393	73.018.629.816

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2016 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	979.282.422.321	695.618.952.488
(Lỗ)/lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong kỳ/năm	(4.577.016.380)	26.337.286.515
Mua thêm công ty con	873.052.285.760	122.002.167.784
Thay đổi tỷ lệ lợi ich cổ đông không kiểm soát	(438.266.602.953)	128.370.663.429
Giảm do thoái vốn cty con	(161.966.777.821)	-
Giảm do nhận cổ tức	(662.743.932)	-
Khác	-	6.953.352.105
Số dư cuối kỳ/năm	**1.246.861.566.995**	**979.282.422.321**

27 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016	**30.9.2015**
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	1.565.445.843.315	(56.650.576.276)
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	(50.100.000.000)	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	1.515.345.843.315	(56.650.576.276)
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	451.530.924	282.510.716
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.356	(201)

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016	**30.9.2015**
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	1.565.445.843.315	(56.650.576.276)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	1.565.445.843.315	(56.650.576.276)
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	451.530.924	282.510.716
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (*)	53.490.000	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng	505.020.924	282.510.716
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.100	(201)

(*) Đây là số lượng cổ phiếu tiềm năng giả định được chuyển đổi từ cổ phiếu ưu đãi được Tập đoàn phát hành trong năm 2015 (Thuyết minh 24).

28 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	30.9.2016	31.12.2015
Kim khí quý, đá quý	24 chỉ vàng	24 chỉ vàng
Ngoại tệ các loại	396.395 USD	2.361 USD

29 DOANH THU

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Doanh thu thuần		
Doanh thu bán bất động sản	6.610.184.870.013	2.039.802.061.530
Doanh thu cung cấp dịch vụ	557.459.696.216	89.189.535.213
Doanh thu khác	8.485.325.509	194.939.817.682
	7.176.129.891.738	2.323.931.414.425

30 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Giá vốn bán bất động sản	5.312.822.451.572	1.716.744.985.500
Giá vốn cung cấp dịch vụ	434.203.478.263	79.268.609.909
Giá vốn khác	3.463.634.021	194.939.817.682
	5.750.489.563.856	1.990.953.413.091

31 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Lãi tiền gửi tiết kiệm	140.512.974.044	272.472.457.154
Lãi tiền cho vay	121.987.089.616	-
Lãi do chêch lệch tỷ giá đã thực hiện	9.623.463.937	875.463.371
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.384.080.000	106.608.200
Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn (*)	1.328.694.979.617	-
Lãi chuyển nhượng vốn	284.254.659.599	-
Lãi từ giao dịch mua rẻ	3.593.546.233	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	5.549.004.740	3.992.290.668
	1.895.599.797.786	277.446.819.393

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

32 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Lãi vay ngân hàng	525.489.432.604	202.846.786.331
Lãi vay vốn huy động các cá nhân và tổ chức	62.040.832.460	89.452.786.788
Chiết khấu thanh toán cho người mua	10.722.329.607	14.875.913.304
Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	929.018.800	4.956.999.681
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	27.207.844	5.813.004
Chi phí phát hành trái phiếu	16.770.000.008	-
Chi phí tài chính khác	91.483.245.724	5.881.326.153
	707.462.067.047	318.019.625.261

33 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Chi phí nhân viên	25.987.586.025	67.278.945.708
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	307.890.778	501.713.839
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	3.125.583.802	3.756.918.518
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.750.798.572	1.480.238.145
Chi phí dịch vụ mua ngoài	99.659.763.804	55.000.125.758
Chi phí bằng tiền khác	6.046.005.186	19.479.776.909
	136.877.628.167	147.497.718.877

34 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	171.503.186.940	86.875.926.605
Chi phí vật liệu quản lý	1.345.326.646	1.113.929.907
Chi phí đồ dùng văn phòng	9.910.471.237	8.250.064.064
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.563.587.523	5.536.174.437
Thuế, phí và lệ phí	3.800.154.243	1.062.952.609
Chi phí dự phòng	(9.318.159.788)	289.832.036
Chi phí dịch vụ mua ngoài	95.716.246.647	34.503.690.916
Chi phí bằng tiền khác	35.670.892.292	22.306.260.650
Lợi thế thương mại phân bổ	160.333.725.731	23.560.421.759
	478.525.431.471	183.499.252.983

35 THU NHẬP KHÁC

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	15.902.651.011	10.396.475.714
Thu nhập thanh lý tài sản cố định	15.672.733.488	4.920.499.032
Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ	2.568.923.205	-
Các khoản thu nhập khác	13.615.340.224	7.174.994.744
	47.759.647.928	22.491.969.490

36 CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	13.891.566.316	26.037.455.351
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	14.106.408.928	5.211.079.097
Các khoản chi phí khác	18.839.052.466	8.482.696.976
	46.837.027.710	39.731.231.424

37 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2016 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2015 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.612.519.257	5.193.698.958
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(91.879.543.160)	-
Số dư đầu năm	(66.267.023.903)	5.193.698.958
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(157.669.751.041)	37.959.337.948
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong kỳ/năm (*)	(1.057.101.326.705)	(10.372.053.367)
Phát sinh do thoái vốn công ty con	9.445.191.457	
Điều chỉnh ghi nhận do hợp nhất kinh doanh năm trước (**)	-	(98.887.178.510)
Khác	-	(160.828.931)
Số dư cuối năm	(1.271.592.910.192)	(66.267.023.902)
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	54.956.378.233	25.612.519.257
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.326.549.288.425)	(91.879.543.160)

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

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

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

37 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

(b) Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.001.668.025.780	(55.831.038.328)
Thuế tính ở thuế suất 20% (2015: 22%)	400.333.605.156	-
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(276.816.000)	-
Lợi thế thương mại phân bổ	24.876.978.631	4.712.084.352
Chi phí không được khấu trừ	5.634.123.939	10.167.615.476
Sử dụng lỗ tính thuế	(780.754.332)	(2.814.220.781)
Chệch lệch tạm thời các năm trước chưa ghi nhận thuế hoãn lại	1.244.430.098	-
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	25.305.260.531	21.605.085.834
Ảnh hưởng của thay đổi thuế suất	(6.621.042.363)	-
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất so với báo cáo tài chính riêng	(8.368.982.780)	-
Phần lãi lỗ trong công ty liên kết	(474.081.316)	-
Lãi từ mua công ty con trong kỳ	(718.709.247)	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	645.186.528	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	440.799.198.845	33.670.564.881
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	283.129.447.804	33.750.100.037
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 37(a))	157.669.751.041	(79.535.156)
	440.799.198.845	33.670.564.881

(*) 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.

38 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Chi phí xây dựng và giá trị đất	12.263.933.575.260	2.901.130.371.841
Chi phí nhân công	197.490.772.965	154.154.872.313
Chi phí dịch vụ mua ngoài	195.376.010.451	89.503.816.674
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	202.208.452.631	35.624.852.241
Các chi phí khác bằng tiền	60.206.324.184	56.471.616.496
	12.919.215.135.491	3.236.885.529.565

39 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Khoản tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 286.625 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 730.339 triệu Đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 1.436.340 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 863.455 triệu Đồng).

(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Vay theo khế ước thông thường	7.745.343.811.732	3.163.593.189.930
Phát hành trái phiếu thường	2.336.000.000.000	1.265.607.142.856

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

	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(6.451.570.522.001)	(3.558.068.231.699)
Tiền trả nợ vay trái phiếu	(2.480.000.000.000)	-

40 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Mối quan hệ	Tên
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Nova Đông Hải
Công ty liên kết	Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl
Cổ đông	Công ty Cổ phần Đầu tư No Va
Cổ đông	Ông Bùi Thành Nhơn
Cổ đông	Ông Bùi Cao Nhật Quân
Người liên quan của cổ đông	Bà Cao Thị Ngọc Sương
Người liên quan của cổ đông	Ông Bùi Phan Phú Lộc
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Bất Động Sản BNP Global
Công ty là cổ đông lớn của công ty con	Công ty Cổ phần Him Lam

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	40.909.091	103.125.000
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	(*)	15.400.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản BNP Global	-	118.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư No Va	29.700.000	22.176.000
	70.609.091	259.501.000
ii) Mua dịch vụ		
Công ty TNHH Một thành viên Phát Triển Nhà Bến Thành	7.713.190.430	7.016.117.060
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	2.249.984.346	4.548.973.000
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	9.880.143.090	-
	19.843.317.866	11.565.090.060

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

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
iii) Cho vay		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	43.420.000.000	1.560.000.000
Ông Bùi Cao Nhật Quân	-	66.550.555.278
Ông Bùi Thành Nhơn	-	36.126.000.000
	43.420.000.000	104.236.555.278
iv) Chi hợp tác kinh doanh		
Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành	-	43.660.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	-	250.447.137
	-	43.910.447.137
v) Chi tiền đặt cọc		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	5.000.000.000	950.239.160
Ông Bùi Cao Nhật Quân	57.436.400.000	14.820.000.000
	62.436.400.000	15.770.239.160
vi) Chi tạm ứng		
Ông Bùi Cao Nhật Quân	10.144.530	110.321.000
Ông Bùi Thành Nhơn	-	24.470.177.697
	10.144.530	24.580.498.697
vii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	13.778.707.842	6.466.664.389

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

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

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
i) Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	15.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	(**)	2.200.000.000
	15.000.000	2.200.000.000
ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 7)		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	52.006.504.300	-
iii) Các khoản phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8)		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	43.420.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl	5.450.000.000	(***)
Công ty Cổ phần Bất động sản Hạnh Phúc	(**)	315.821.000.000
Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	(**)	87.620.000.000
	48.870.000.000	403.441.000.000
iv) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))		
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	(*)	2.405.380.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	41.706.336.205	42.457.801.723
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	18.355.801.970	15.150.239.160
Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl	175.618.056	(***)
Ông Bùi Cao Nhật Quân	125.907.273	733.855.130
Ông Bùi Thành Nhơn	-	899.332.099
	60.363.663.504	2.464.621.228.112

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

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

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
v) Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))		
Công ty Cổ phần Him Lam	405.000.000.000	405.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl	145.654.444.442	(***)
	550.654.444.442	405.000.000.000
vi) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17)		
Công ty Cổ phần Đầu tư No Va	-	622.600.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	-	407.198.000
Công ty TNHH Một thành viên Phát Triển Nhà Bến Thành	-	131.161.195
	-	1.160.959.195
vii) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 22(a))		
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	-	9.940.000.000
Ông Bùi Cao Nhật Quân	81.351.852.662	-
	81.351.852.662	9.940.000.000
viii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 22(b))		
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	(*)	1.332.959.320.000
ix) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 23(a))		
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	9.565.000.000	9.940.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl	36.000.000.000	(***)
	45.565.000.000	9.940.000.000
x) Vay dài hạn (Thuyết minh 23(b))		
Ông Bùi Thành Nhơn	13.200.000.000	16.550.000.000
Ông Bùi Cao Nhật Quân	-	14.581.000.000
Bà Cao Thị Ngọc Sương	6.000.000.000	9.000.000.000
Ông Bùi Phan Phú Lộc	7.360.000.000	11.020.000.000
	26.560.000.000	51.151.000.000

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

(*) Trong kỳ và đến ngày 30 tháng 9 năm 2016, các công ty này trở thành công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Tập đoàn.

(**) Trong kỳ và đến ngày 30 tháng 9 năm 2016, các công ty này không còn là bên liên quan của Tập đoàn.

(***) Trong kỳ và đến ngày 30 tháng 9 năm 2016, các công ty này không còn là công ty con trong Tập đoàn, trở thành công ty liên kết.

41 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Trong vòng một năm	12.832.363.525	42.755.249.786
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	66.694.185.179	114.836.627.948
Sau năm thứ 5	380.290.442.841	348.676.662.697
	459.816.991.545	506.268.540.431

42 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:

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Chi phí công trình xây dựng dự án	4.817.529.775.023	1.018.544.721.194

43 SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ BÁO CÁO

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016 cho đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa kỳ đã được Ban Tổng Giám đốc duyệt ngày 28 tháng 10 năm 2016.

Nguyễn Ngọc Băng Người lập	Trần Thị Thanh Vân Kế toán trưởng	Bùi Thành Nhơn Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngày 28 tháng 10 năm 2016