

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015**

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

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

**THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

**Giấy Chứng nhận  
Đăng ký Doanh nghiệp**

Số 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 34 ngày 11 tháng 12 năm 2015.

**Hội đồng Quản trị**

Ông Bùi Thành Nhơn  
Ông Nguyễn Hiếu Liêm  
Ông Võ Đình Cường

Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Thành viên  
Thành viên

**Ban Kiểm soát**

Bà Nguyễn Thị Minh Thanh  
Ông Phạm Hữu Quốc  
Ông Trà Trọng Nghĩa

Trưởng Ban Kiểm soát  
Thành viên Ban kiểm soát  
Thành viên Ban kiểm soát

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Phan Thành Huy  
Ông Bùi Cao Nhật Quân  
Ông Bùi Xuân Huy  
Ông Lê Hồng Phúc  
Bà Hoàng Thu Châu

Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc

**Người đại diện theo pháp luật**

Ông Bùi Thành Nhơn

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**Trụ sở chính**

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**Văn phòng giao dịch**

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

**Công ty Kiểm toán**

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 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 31 tháng 12 năm 2015 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

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 tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của Báo cáo tài chính hợp nhất. 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

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 65. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 28 tháng 4 năm 2016



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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công ty”) và các Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2015, và được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt ngày 28 tháng 4 năm 2016. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên và thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 65.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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



### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi một đơn vị kiểm toán khác, báo cáo được phát hành ngày 13 tháng 4 năm 2015 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

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



Nguyễn Hoàng Nam  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán  
0849-2013-006-001  
Chữ ký được ủy quyền

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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM5448  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 4 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 31 tháng 12 năm	
			2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>18.133.289.908.529</b>	<b>14.353.286.656.692</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>3.859.710.163.282</b>	<b>2.779.414.633.352</b>
111	Tiền		805.375.183.664	232.674.099.233
112	Các khoản tương đương tiền		3.054.334.979.618	2.546.740.534.119
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>818.888.056.357</b>	<b>206.475.016.934</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	818.888.056.357	206.475.016.934
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>6.058.945.996.358</b>	<b>3.135.397.176.229</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	420.931.792.461	621.403.198.096
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	283.928.585.866	603.546.276.742
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.267.616.016.535	554.076.856.364
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	4.092.329.912.657	1.356.370.845.027
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.860.311.161)	-
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>7.158.828.473.488</b>	<b>8.151.084.883.345</b>
141	Hàng tồn kho		7.201.718.027.433	8.159.526.518.567
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(42.889.553.945)	(8.441.635.222)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>236.917.219.044</b>	<b>80.914.946.832</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	62.376.783.190	5.098.037.155
152	Thuế GTGT được khấu trừ		54.629.597.515	13.537.700.848
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19(a)	119.910.838.339	62.279.208.829

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 65 là một phần cấu thành các Báo cáo tài chính hợp nhất 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	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>8.437.118.726.514</b>	<b>1.740.423.717.632</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>3.309.363.386.210</b>	<b>965.231.818.962</b>
212	Trả trước cho người bán dài hạn		147.000.000	-
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	3.309.216.386.210	965.231.818.962
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>87.792.452.983</b>	<b>69.038.509.465</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	12	60.086.312.739	33.908.173.966
222	Nguyên giá		95.306.706.054	60.463.296.711
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(35.220.393.315)	(26.555.122.745)
227	Tài sản cố định vô hình	13	27.706.140.244	35.130.335.499
228	Nguyên giá		28.423.682.881	35.544.328.831
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(717.542.637)	(413.993.332)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	14	<b>1.082.785.523.673</b>	<b>394.784.440.061</b>
231	Nguyên giá		1.116.651.068.799	416.636.488.235
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(33.865.545.126)	(21.852.048.174)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.069.151.366.643</b>	<b>85.775.562.901</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.069.151.366.643	85.775.562.901
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	5(b)	<b>1.581.877.669.261</b>	<b>20.879.773.973</b>
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.526.233.919.261	15.787.773.973
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		55.643.750.000	5.092.000.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>186.263.593.827</b>	<b>102.342.301.579</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	160.651.074.570	97.148.602.621
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	37(a)	25.612.519.257	5.193.698.958
<b>270</b>	<b>Lợi thế thương mại</b>	16	<b>1.119.884.733.917</b>	<b>102.371.310.691</b>
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>26.570.408.635.043</b>	<b>16.093.710.374.324</b>

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 65 là một phần cấu thành các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 31 tháng 12 năm	
			2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>20.475.199.219.625</b>	<b>12.731.365.085.373</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>13.354.623.721.533</b>	<b>9.906.274.227.168</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	822.690.590.358	414.518.180.026
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	8.146.870.114.590	3.441.450.179.630
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19(b)	193.390.774.652	391.921.719.430
314	Phải trả người lao động	20	92.448.123.775	35.963.861.055
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	21	826.578.979.746	853.399.675.729
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.300.539.353	23.075.678.974
319	Phải trả ngắn hạn khác	22(a)	738.841.288.807	3.093.281.356.344
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23(a)	2.513.142.521.645	1.645.839.010.685
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		11.664.423.312	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.696.365.295	6.824.565.295
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>7.120.575.498.092</b>	<b>2.825.090.858.205</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		72.396.304.425	-
337	Phải trả dài hạn khác	22(b)	1.475.711.799.129	804.738.984.627
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23(b)	5.480.587.851.378	2.020.351.873.578
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37(a)	91.879.543.160	-
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.095.209.415.418</b>	<b>3.362.345.288.951</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>6.095.209.415.418</b>	<b>3.362.345.288.951</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	3.682.957.610.000	2.300.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.504.657.610.000	2.300.000.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		178.300.000.000	-
412	Thặng dư vốn cổ phần	25	882.598.605.400	35.718.605.400
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25	550.370.777.697	331.007.731.063
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		134.948.113.685	237.311.605.725
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		415.422.664.012	93.696.125.338
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	979.282.422.321	695.618.952.488
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>26.570.408.635.043</b>	<b>16.093.710.374.324</b>



Nguyễn Ngọc Hòa  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thanh Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 28 tháng 4 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 65 là một phần cấu thành các Báo cáo tài chính hợp nhất 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	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2015 VNĐ	2014 VNĐ
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.692.627.652.016	2.817.025.925.662
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(19.192.626.026)	(15.215.239.979)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.673.435.025.990	2.801.810.685.683
11	Giá vốn hàng bán	(5.333.572.153.182)	(2.326.439.908.411)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.339.862.872.808	475.370.777.272
21	Doanh thu hoạt động tài chính	334.610.510.102	60.441.149.247
22	Chi phí tài chính	(440.474.549.151)	(188.275.019.428)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(351.425.428.041)	(134.768.642.888)
24	Phần lãi trong công ty liên kết	992.746.135	588.463.940
25	Chi phí bán hàng	(238.914.350.343)	(126.412.978.255)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(359.824.463.054)	(105.086.584.754)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	636.252.766.497	116.625.808.022
31	Thu nhập khác	32.757.004.998	20.919.082.816
32	Chi phí khác	(60.896.807.714)	(7.236.216.960)
40	(Lỗ)/lợi nhuận khác	(28.139.802.716)	13.682.865.856
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	608.112.963.781	130.308.673.878
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(204.312.351.202)	(32.465.521.262)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	37.959.337.948	(1.663.242.430)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	441.759.950.527	96.179.910.186
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	415.422.664.012	93.696.125.338
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	26.337.286.515	2.483.784.848
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.374	656
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.168	656

Nguyễn Ngọc Hà  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng

Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 28 tháng 4 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 65 là một phần cấu thành các Báo cáo tài chính hợp nhất này.



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)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế	608.112.963.781	130.308.673.878
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	88.779.916.220	14.834.391.109
03	Các khoản dự phòng	51.972.653.196	5.619.762.306
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	21.879.821.943	10.441.515.618
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(331.279.777.789)	(59.798.012.145)
06	Chi phí lãi vay	351.425.428.041	134.768.642.888
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>790.891.005.392</b>	<b>236.174.973.654</b>
09	Tăng các khoản phải thu	(4.625.495.394.936)	(1.139.332.768.856)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	259.472.715.894	(1.803.999.910.006)
11	Tăng các khoản phải trả	1.953.335.836.895	5.502.600.882.532
12	Tăng chi phí trả trước	(120.603.156.057)	(79.671.047.706)
14	Tiền lãi vay đã trả	(519.785.506.480)	(509.351.630.239)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(47.093.302.287)	(28.165.756.837)
16	Thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	904.654.767.203
17	Chi khác từ hoạt động kinh doanh	(128.200.000)	(930.272.801.796)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(2.309.406.001.579)</b>	<b>2.152.636.707.949</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(33.647.160.381)	(61.503.102.781)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn	9.187.362.668	2.209.090.909
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(6.399.955.276.371)	(956.994.281.158)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	6.462.652.418.650	344.477.539.449
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(3.288.764.833.329)	(424.884.060.000)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	300.000
27	Thu lãi tiền gửi	300.231.743.455	37.684.820.584
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(2.950.295.745.308)</b>	<b>(1.059.009.692.997)</b>


Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 65 là một phần cấu thành các Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	2.034.337.610.000	1.694.529.485.600
33	Vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	7.020.343.547.596	1.666.623.272.204
34	Chi trả nợ gốc vay	(2.714.683.880.779)	(1.924.345.654.392)
40	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>6.339.997.276.817</b>	<b>1.436.807.103.412</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>1.080.295.529.930</b>	<b>2.530.434.118.364</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4 2.779.414.633.352	248.980.514.988
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4 3.859.710.163.282</b>	<b>2.779.414.633.352</b>



Nguyễn Ngọc Hào  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 28 tháng 4 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 65 là một phần cấu thành các Báo cáo tài chính hợp nhất này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015**

**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 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 09 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 trong vòng 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn có 30 công ty con và 7 công ty liên kết như sau:

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	2015		2014	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con</b>						
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	99,98	99,98	51,00	51,00
Công ty Cổ phần Nova Festival	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	78,00	78,00	78,00	78,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100	100	100	100
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu	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 Phú 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	99,99	99,99	99,99	99,99
Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,8	99,8
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	79,00	58,80	58,80
Công Ty CP Địa Ốc Nova Galaxy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	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 Phú Sa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	-	-
Công ty TNHH Nova Sagel	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,53	92,53	-	-
Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100	100	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,63	99,63	-	-
Công ty Cổ phần Attiland	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,62	99,99	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại và Dịch Vụ Hà An	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,63	100,00	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,63	100,00	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,63	100,00	-	-
Công ty Cổ phần Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	-	-
			65,00	65,00	-	-

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	2015		2014	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con (tiếp theo)</b>						
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy Sản Tân Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	85,21	99,90	-	-
Công ty Cổ phần Nova Nippon	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	60,00	60,00	-	-
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,91	99,91	-	-
Công ty TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	-	-
Công ty TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	-	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc No Va Mỹ Đình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	-	-
Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,94	70,00	-	-
Công ty TNHH Một thành viên Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,00	100	-	-
<b>II - Công ty liên kết</b>						
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,90	49,90	20,00	20,00
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	27,91	27,91	-	-
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	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 Cổ phần Phát Triển Quốc Tế Thế kỷ 21	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	-	-
Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	-	-
Công ty TNHH MTV Phát Triển Nhà Bến Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	-	-



## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

### 2.2 Các thay đổi quan trọng trong chính sách kế toán áp dụng

Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) - *Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp* do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 (“Quyết định 15”) và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009. Thông tư 200 được áp dụng kể từ năm tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính cũng ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC (“Thông tư 202”) - *Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất* thay thế hướng dẫn về việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trong Phần XIII của Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính. Thông tư 202 được áp dụng kể từ năm tài chính bắt đầu ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Tập đoàn đã áp dụng phi hồi tố các thay đổi của Thông tư 200. Sau đây là các thay đổi quan trọng trong chính sách kế toán của Tập đoàn:

- Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ và đánh giá lại tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ - Thuyết minh 2.4

Theo Quyết định 15, các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán.

Theo Thông tư 200 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. Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ.

- Đầu tư - Thuyết minh 5

Theo Thông tư 200, Tập đoàn phải thuyết minh giá trị hợp lý của các khoản đầu tư. Trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý thì Tập đoàn cần thuyết minh trình bày lý do.



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

### 2.2 Các thay đổi quan trọng trong chính sách kế toán áp dụng (tiếp theo)

- Lãi cơ bản trên cổ phiếu – Thuyết minh 27

Theo Quyết định 15, Tập đoàn phải tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo các khoản lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn, lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (tử số) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (mẫu số).

Tuy nhiên, theo Thông tư 200 lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách dùng lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi trừ đi số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (tử số) chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (mẫu số).

Một vài số liệu so sánh đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ này theo Thông tư 200 và Thông tư 202. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 43.

### 2.3 Năm tài chính

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

### 2.4 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 là Đồng Việt Nam ("VNĐ" hoặc "Đồng").

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

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Năm 2015, Tập đoàn soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư 202/2014/TT-BTC – Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **Công ty con**

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

**2.5 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 Công ty 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 Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Công ty 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)**

**2.6 Lợi thế thương mại**

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

**2.7 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.

**2.8 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.

**2.9 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)**

**2.10 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 Giám đốc Tập đoàn đã dự đoán từ khi đầu tư.

**2.11 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
Nhà xưởng và máy móc	5 - 12 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	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.

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

**2.13 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

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.

**2.14 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 bán hàng treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Tập đoàn chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro tới người mua.

**2.15 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.

**2.16 Chi phí phải trả**

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

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

**2.17 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.

**2.18 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.

**2.19 Phương pháp trích lập các quỹ**

**(a) 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.

**2.20 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)**

**2.21 Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán 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.

**2.22 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.

**2.23 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.

**2.24 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...).

**2.25 Chia cổ tức**

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

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

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

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

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

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

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

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.

**2.27 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.

**2.28 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 Cổ phần Attland, Công ty Cổ phần Hà An, Công ty Cổ phần Mê Linh và Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl.**

**(i) Mua Công ty Cổ phần Attland (Attland)**

Vào tháng 6 năm 2015, một công ty con trong Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99.99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Attland với tổng giá phí là 505.226.316.000 Đồng.

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



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(a) Mua nhóm các công ty: Công ty Cổ phần Attland, Công ty Cổ phần Hà An, Công ty Cổ phần Mê Linh và Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl (tiếp theo)

(i) Mua Công ty Cổ phần Attland (tiếp theo)

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VNĐ	Điều chỉnh giá trị hợp lý VNĐ	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VNĐ
<b>Tài sản</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	285.190.248	-	285.190.248
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	153.500.000.000	-	153.500.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (*)	147.523.330.480	-	147.523.330.480
Tài sản khác	30.430.752	-	30.430.752
	<b>301.338.951.480</b>		<b>301.338.951.480</b>
<b>Nợ phải trả</b>			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.300.000.000	-	2.300.000.000
Nợ phải trả khác	2.140.500	-	2.140.500
	<b>2.302.140.500</b>		<b>2.302.140.500</b>
	<b>299.036.810.980</b>		<b>299.036.810.980</b>
Lợi thế thương mại			206.209.440.807
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(19.935.787)
Tổng giá phí			505.226.316.000
Khoản tiền thu được			(285.190.248)
Tiền thuần chi ra mua công ty			504.941.125.752

(\*) Đây là giá trị đầu tư vào vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

(a) **Mua nhóm các công ty: Công ty Cổ phần Attland, Công ty Cổ phần Hà An, Công ty Cổ phần Mê Linh và Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl (tiếp theo)**

(ii) **Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hà An (“Hà An”)**

Vào tháng 6 năm 2015, một công ty con trong Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,63% lợi ích vốn chủ sở hữu của Hà An với tổng giá phí là 851.053.704.960 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 VNĐ	Điều chỉnh giá trị hợp lý VNĐ	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VNĐ
<b>Tài sản</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	184.477.158	-	184.477.158
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	410.592.926.440	-	410.592.926.440
Đầu tư vào công ty liên kết (*)	163.558.474.860	-	163.558.474.860
Tài sản khác	170.995.766	-	170.995.766
	<b>574.506.874.224</b>		<b>574.506.874.224</b>
<b>Nợ phải trả</b>			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	80.000.000.000	-	80.000.000.000
Nợ phải trả khác	56.630.000	-	56.630.000
	<b>80.056.630.000</b>		<b>80.056.630.000</b>
<b>Tài sản thuần</b>	<b>494.450.244.224</b>		<b>494.450.244.224</b>
Lợi thế thương mại			358.452.631.471
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(1.849.170.735)
Tổng giá phí			851.053.704.960
Khoản tiền thu được			(184.477.158)
Tiền thuần chi ra mua công ty			850.869.227.802

(\*) Đây là giá trị đầu tư vào vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl.



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH**

(a) **Mua nhóm các công ty: Công ty Cổ phần Attland, Công ty Cổ phần Hà An, Công ty Cổ phần Mê Linh và Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl (tiếp theo)**

(iii) **Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh (“Mê Linh”)**

Vào tháng 6 năm 2015, một Công ty con trong Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99.63% lợi ích vốn chủ sở hữu của Mê Linh với tổng giá phí là 243.734.557.840 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 VNĐ	Điều chỉnh giá trị hợp lý VNĐ	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VNĐ
<b>Tài sản</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	859.374.805	-	859.374.805
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	359.478.000.000	-	359.478.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (*)	163.558.473.860	-	163.558.473.860
Tài sản khác	151.444.945	-	151.444.945
	<b>524.047.293.610</b>		<b>524.047.293.610</b>
<b>Nợ phải trả</b>			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	374.545.374.531	-	374.545.374.531
Nợ phải trả khác	9.263.560	-	9.263.560
	<b>374.554.638.091</b>		<b>374.554.638.091</b>
<b>Tài sản thuần mua được</b>	<b>149.492.655.519</b>		<b>149.492.655.519</b>
Lợi thế thương mại			94.797.011.007
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(555.108.686)
Tổng giá phí			243.734.557.840
Khoản tiền thu được			(859.374.805)
Tiền thuần chi ra mua công ty			242.875.183.035

(\*) Đây là giá trị đầu tư vào vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

(a) **Mua nhóm các công ty: Công ty Cổ phần Atland, Công ty Cổ phần Hà An, Công ty Cổ phần Mê Linh và Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl (tiếp theo)**

(iv) **Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl (“Sabeco Pearl”)**

Vào tháng 6 năm 2015, thông qua việc mua Atland, Hà An và Mê Linh, Tập đoàn nắm giữ 74% tỷ lệ kiểm soát của Sabeco Pearl do Atland, Hà An và Mê Linh nắm giữ 74% vốn chủ sở hữu của Sabeco Pearl tại ngày mua.

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 VNĐ	Điều chỉnh giá trị hợp lý VNĐ	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VNĐ
<b>Tài sản</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.310.279.486	-	17.310.279.486
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (*)	999.074.369.167	51.860.266.833	1.050.934.636.000
Tài sản khác	1.101.364	-	1.101.364
	<b>1.016.385.750.017</b>		<b>1.068.246.016.850</b>
<b>Nợ phải trả</b>			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	448.100.000.000	-	448.100.000.000
Nợ thuế thu nhập hoãn lại	-	10.372.053.367	10.372.053.367
Nợ phải trả khác	1.320.396.800		1.320.396.800
	<b>449.420.396.800</b>		<b>459.792.450.167</b>
<b>Tài sản thuần mua được</b>	<b>566.965.353.217</b>		<b>608.453.566.683</b>
Lợi thế thương mại			26.068.125.173
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(159.881.412.656)
Tổng giá phí (**)			-
Khoản tiền thu được			(17.310.279.486)
Tiền thuần thu về			(17.310.279.486)

(\*) Đây chủ yếu là giá trị quyền sử dụng đất mà Sabeco Pearl nắm giữ và chênh lệch giá trị hợp tại ngày mua.

(\*\*) Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 474.640.279.200 đồng được Tập đoàn thanh toán thông qua việc mua lại Atland, Hà An và Mê Linh. Các công ty này là cổ đông sáng lập góp vốn vào Sabeco Pearl với tổng vốn góp là 474.640.279.200 Đồng.



**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

**(b) Mua Công ty TNHH Bất Động sản Khải Hưng (“Khải Hưng”)**

Vào tháng 6 năm 2015, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99.91% lợi ích vốn chủ sở hữu của Khải Hưng với tổng giá phí là 218.622.860.000 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 VNĐ	Điều chỉnh giá trị hợp lý VNĐ	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VNĐ
<b>Tài sản</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.316.147.068	-	2.316.147.068
Đầu tư vào công ty liên kết (*)	1.311.022.860.000	-	1.311.022.860.000
Tài sản khác	5.976.356	-	5.976.356
	<b>1.313.344.983.424</b>		<b>1.313.344.983.424</b>
<b>Nợ phải trả</b>			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.088.500.000.000	-	1.088.500.000.000
Nợ phải trả khác	16.144.343.960	-	16.144.343.960
	<b>1.104.644.343.960</b>		<b>1.104.644.343.960</b>
<b>Tài sản thuần mua được</b>	<b>208.700.639.464</b>		<b>208.700.639.464</b>
Lợi thế thương mại			10.112.969.016
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(190.748.480)
Tổng giá phí			218.622.860.000
Khoản tiền thu được			(2.316.147.068)
Tiền thuần chi ra mua công ty			216.306.712.932

(\*) Đây là giá trị đầu tư theo giá gốc vào 50% vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 (“Thế kỷ 21”). 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 (Thuyết minh 5(b)).

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

**(c) Mua Công ty Cổ phần Khách sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu (“Thanh niên Vũng Tàu”)**

Vào tháng 6 năm 2015, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 65% vốn điều lệ, tương ứng với 92,86% vốn chủ sở hữu tại ngày mua của Thanh niên Vũng Tàu với tổng giá phí là 29.250.000.000 Đồng.

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VNĐ	Điều chỉnh giá trị hợp lý VNĐ	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VNĐ
<b>Tài sản thuần mua được</b>	<b>30.766.379.378</b>	-	<b>30.766.379.378</b>
Lợi thế thương mại			681.219.149
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(2.197.598.527)
			<hr/>
Tổng giá phí			29.250.000.000
Khoản tiền thu được			(229.317.046)
			<hr/> <hr/>
Tiền thuần chi ra mua công ty			29.020.682.954

**(d) Mua Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy Sản Tân Phú (“Thủy Sản Tân Phú”)**

Vào tháng 10 năm 2015, một công ty con trong Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,9% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thủy Sản Tân Phú với tổng giá phí là 373.626.000.000 Đồng.

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VNĐ	Điều chỉnh giá trị hợp lý VNĐ	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VNĐ
<b>Tài sản</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.020.839.911	-	44.020.839.911
Tài sản khác	1.092.264.422	-	1.092.264.422
	<hr/>		<hr/>
	<b>45.113.104.333</b>		<b>45.113.104.333</b>
<b>Nợ phải trả</b>	<b>299.178.923</b>	-	<b>299.178.923</b>
	<hr/>		<hr/>
<b>Tài sản thuần mua được</b>	<b>44.813.925.410</b>	-	<b>44.813.925.410</b>
	<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>
Lợi thế thương mại			280.514.925.904
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			48.297.148.686
			<hr/>
Tổng giá phí			373.626.000.000
Khoản tiền thu được			(44.020.839.911)
			<hr/> <hr/>
Tiền thuần chi ra mua công ty			329.605.160.089



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Tiền mặt	436.098.315	458.338.789
Tiền gửi ngân hàng	804.939.085.349	232.215.760.444
Các khoản tương đương tiền (*)	3.054.334.979.618	2.546.740.534.119
	<u>3.859.710.163.282</u>	<u>2.779.414.633.352</u>

(\*) 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 31 tháng 12 năm 2015, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 730.339 triệu Đồng (2014: 421.563 triệu Đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 863.455 triệu Đồng (2014: không có).





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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**(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	31.12.2015		31.12.2014	
		Giá trị ghi số VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi số VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	Kinh doanh bất động sản	1.342.635.516.042	(*)	-	(*)
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	Kinh doanh bất động sản	93.097.780.664	(*)	-	(*)
Công ty TNHH MTV Phát Triển Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	60.600.000.000	(*)	-	(*)
Công ty Cổ phần Điện tử và DVCN Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	14.999.154.301	(*)	14.587.773.973	(*)
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	Kinh doanh bất động sản	10.003.418.179	(*)	-	(*)
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	2.929.644.563	(*)	1.200.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	Kinh doanh bất động sản	1.968.405.512	(*)	-	(*)
		<u>1.526.233.919.261</u>		<u>15.787.773.973</u>	

(\*) Tại 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.

*(ii) Đầu tư vào đơn vị khác*

	31.12.2015		31.12.2014	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	50.583.750.000	(*)	-	-
Công ty khác	5.060.000.000	(*)	5.092.000.000	(*)
	<u>55.643.750.000</u>		<u>5.092.000.000</u>	
			<u>-</u>	<u>-</u>

(\*) Tại 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.





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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**8 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<b>2015 VNĐ</b>	<b>2014 VNĐ</b>
Bên liên quan (*) (Thuyết minh 40(b))	403.441.000.000	374.089.220.000
Bên thứ ba (**)	864.175.016.535	179.987.636.364
	<u>1.267.616.016.535</u>	<u>554.076.856.364</u>

(\*) Đây là khoản cho vay ngắn hạn cho các bên liên quan, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 5,3%/năm đến 12,5%/năm. Thời gian đáo hạn của khoản vay này là trong năm 2016.

(\*\*) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất 5,3% đến 12,5%/năm. Thời gian đáo hạn của các khoản vay này là trong năm 2016.

**9 PHẢI THU KHÁC**

**(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>2015</b>		<b>2014</b>	
	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ
Đặt cọc mua cổ phần	2.908.580.000.000	-	88.822.884.500	-
Phát triển và hợp tác kinh doanh dự án	943.954.858.809	-	1.033.167.118.893	-
Các khoản cho mượn	300.000.000	-	64.225.267.690	-
Phải thu lãi tiền gửi và cho vay	63.387.301.766	-	30.881.717.981	-
Phải thu khác	176.107.752.082	-	139.273.855.963	-
	<u>4.092.329.912.657</u>		<u>1.356.370.845.027</u>	

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

Bên thứ ba	1.627.708.684.545	-	1.239.803.678.796	-
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	2.464.621.228.112	-	116.567.166.231	-
	<u>4.092.329.912.657</u>		<u>1.356.370.845.027</u>	

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

**(b) Phải thu dài hạn khác**

	2015		2014	
	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	2.337.600.000.000	-	-	-
Phát triển và hợp tác kinh doanh dự án	814.915.200.000	-	810.095.834.112	-
Đặt cọc mua cổ phần	152.536.582.050	-	152.536.582.050	-
Phải thu khác	4.164.604.160	-	2.599.402.800	-
	<u>3.309.216.386.210</u>		<u>965.231.818.962</u>	

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

Bên thứ ba	2.904.216.386.210	-	155.135.984.850	-
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	<u>405.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>810.095.834.112</u>	<u>-</u>

**10 HÀNG TỒN KHO**

	2015		2014	
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ
Bất động sản đang xây dựng (i)	3.238.919.778.815	-	5.850.003.677.026	-
Bất động sản đã xây dựng hoàn thành (ii)	3.714.486.289.961	(42.889.553.945)	2.066.460.979.047	(8.441.635.222)
Hàng hóa bất động sản	248.311.958.657	-	242.990.122.494	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	71.740.000	-
	<u>7.201.718.027.433</u>	<u>(42.889.553.945)</u>	<u>8.159.526.518.567</u>	<u>(8.441.635.222)</u>



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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**10 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

	<b>2015 VNĐ</b>	<b>2014 VNĐ</b>
Số dư đầu năm	(8.441.635.222)	(2.821.872.916)
Tăng dự phòng	(41.744.288.054)	(5.619.762.306)
Hoàn nhập dự phòng	7.296.369.331	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(42.889.553.945)</b>	<b>(8.441.635.222)</b>

(i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, các dự án trong giai đoạn xây dựng và sẽ dự kiến hoàn thành và bàn giao trong năm 2016.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu của dự án ICON 56, Sunrise City, Lexington và The Prince.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 1.948.497 triệu Đồng (2014: 4.373.767 triệu Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, quyền phải thu từ dự án Tropic Garden được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ 21.452 triệu Đồng (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014: 11.220 triệu Đồng).

**11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<b>2015 VNĐ</b>	<b>2014 VNĐ</b>
Công cụ dụng cụ	1.851.719.257	3.471.202.172
Chi phí trả trước ngắn hạn	60.525.063.933	1.626.834.983
	<u>62.376.783.190</u>	<u>5.098.037.155</u>

**(b) Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>2015 VNĐ</b>	<b>2014 VNĐ</b>
Công cụ dụng cụ	23.908.525.990	13.416.479.113
Chi phí trả trước dài hạn	136.742.548.580	83.732.123.508
	<u>160.651.074.570</u>	<u>97.148.602.621</u>

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	<b>2015 VNĐ</b>	<b>2014 VNĐ</b>
Số dư đầu năm	97.148.602.621	13.685.316.399
Tăng	211.551.302.099	101.355.088.627
Phân bổ trong năm	(148.048.830.150)	(17.891.802.405)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>160.651.074.570</b>	<b>97.148.602.621</b>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VNĐ	Máy móc và thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị, dụng cụ quản lý VNĐ	Tài sản có định khác VNĐ	Tổng cộng VNĐ
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	16.174.043.298	2.333.739.088	29.819.241.307	11.747.280.245	388.992.773	60.463.296.711
Mua trong năm	740.550.000	5.068.639.665	24.953.474.534	13.553.774.492	170.573.906	44.487.012.597
Thanh lý, nhượng bán	(3.691.231.793)	(35.000.000)	(5.151.727.367)	(705.315.867)	(737.188.155)	(10.320.463.182)
Giảm khác	-	(62.490.000)	-	-	739.349.928	676.859.928
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	13.223.361.505	7.304.888.753	49.620.988.474	24.595.738.870	561.728.452	95.306.706.054
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	(10.958.145.659)	(765.260.893)	(8.744.022.999)	(5.832.896.627)	(254.796.567)	(26.555.122.745)
Khấu hao trong năm	(2.015.148.886)	(1.287.194.228)	(6.871.665.315)	(4.072.886.612)	(206.358.907)	(14.453.253.948)
Tăng khác	-	-	-	-	(8.249.998)	(8.249.998)
Thanh lý, nhượng bán	4.201.136.374	31.999.998	768.137.783	571.454.357	215.254.866	5.787.983.378
Giảm khác	5.416.666	-	-	2.833.332	-	8.249.998
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	(8.766.741.505)	(2.020.455.123)	(14.847.550.531)	(9.331.495.550)	(254.150.606)	(35.220.393.315)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	5.215.897.639	1.568.478.195	21.075.218.308	5.914.383.618	134.196.206	33.908.173.966
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	4.456.620.000	5.284.433.630	34.773.437.943	15.264.243.320	307.577.846	60.086.312.739

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 10.783 triệu đồng (tài ngày 31 tháng 12 năm 2014: 11.875 triệu đồng).



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

13	TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH	Quyền sử dụng đất VNĐ	Nhãn hiệu, tên thương mại VNĐ	Chương trình phần mềm VNĐ	Tổng cộng VNĐ
	<b>Nguyên giá</b>				
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	34.445.797.431	30.000.000	1.068.531.400	35.544.328.831
	Mua trong năm	-	-	1.924.260.413	1.924.260.413
	Chuyển sang Bất động sản đầu tư (Thuyết minh 14)	(9.044.906.363)	-	-	(9.044.906.363)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	25.400.891.068	30.000.000	2.992.791.813	28.423.682.881
	<b>Khấu hao lũy kế</b>				
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	-	(4.999.998)	(408.993.334)	(413.993.332)
	Khấu hao trong năm	-	(9.999.984)	(293.549.321)	(303.549.305)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	-	(14.999.982)	(702.542.655)	(717.542.637)
	<b>Giá trị còn lại</b>				
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	34.445.797.431	25.000.002	659.538.066	35.130.335.499
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	25.400.891.068	15.000.018	2.290.249.158	27.706.140.244

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn không thể chấp tài sản cố định vô hình cho các khoản vay ngân hàng (2014: 8.715 triệu đồng).



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất VNĐ	Nhà VNĐ	Nhà và quyền sử dụng đất VNĐ	Cơ sở hạ tầng VNĐ	Tổng cộng VNĐ
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	44.138.299.530	1.238.660.105	51.562.494.196	319.697.034.404	416.636.488.235
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	4.028.035.204	-	2.083.797.326	6.111.832.530
Chuyển từ tài sản cố định vô hình (Thuyết minh 13)	-	-	9.044.906.363	-	9.044.906.363
Chuyển từ hàng tồn kho	-	95.480.157.299	(2.118.280.745)	622.704.917.569	716.066.794.123
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.044.213.451)	-	(6.044.213.451)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(17.731.018.883)	-	-	(17.731.018.883)
Tăng khác	-	2.007.921.306	-	-	2.007.921.306
Giảm khác	-	-	(6.044.213.451)	(9.441.641.424)	(9.441.641.424)
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015</b>	<b>44.138.299.530</b>	<b>85.023.755.031</b>	<b>52.444.906.363</b>	<b>935.044.107.875</b>	<b>1.116.651.068.799</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	-	-	-	(21.852.048.174)	(21.852.048.174)
Khấu hao trong năm	-	(2.395.997.811)	(3.823.905.435)	(11.215.804.771)	(17.435.708.017)
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	(430.425.180)	(4.373.732)	-	(434.798.912)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	-	448.985.298	-	448.985.298
Giảm khác	-	133.582.759	12.976.608	5.261.465.312	5.408.024.679
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015</b>	<b>-</b>	<b>(2.692.840.232)</b>	<b>(3.366.317.261)</b>	<b>(27.806.387.633)</b>	<b>(33.865.545.126)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	44.138.299.530	1.238.660.105	51.562.494.196	297.844.986.230	394.784.440.061
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	44.138.299.530	82.330.914.799	49.078.589.102	907.237.720.242	1.082.785.523.673

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, bất động sản đầu tư với tổng giá trị 335.159 triệu Đồng đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng và trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn (2014: 312.027 triệu Đồng).



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Số đầu năm VND	Chi phí phát sinh trong năm VND	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm VND	Kết chuyển giảm khác Số cuối năm VND
Mua sắm tài sản cố định	5.550.162.694	9.545.597.158	(9.956.252.990)	(714.833.862)
Xây dựng cơ bản dở dang (*)	80.193.718.264	1.036.421.357.398	(49.429.844.922)	(2.458.537.097)
Sửa chữa lớn tài sản cố định	31.681.943	124.891.822	-	(156.573.765)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	85.775.562.901	1.046.091.846.378	(59.386.097.912)	(3.329.944.724)
				<b>1.069.151.366.643</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Tập đoàn chủ yếu bao gồm chi phí đất và thiết kế của dự án mới của công ty con trong Tập đoàn.

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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<b>Nguyên giá VNĐ</b>	<b>Phân bổ VNĐ</b>	<b>Giá trị còn lại VNĐ</b>
Số đầu năm	105.964.266.109	(3.592.955.418)	102.371.310.691
Tăng trong kỳ (*)	978.278.012.059	(49.763.049.492)	928.514.962.567
Điều chỉnh (**)	98.887.178.510	(9.888.717.851)	88.998.460.659
Số cuối kỳ	<u>1.183.129.456.678</u>	<u>(63.244.722.761)</u>	<u>1.119.884.733.917</u>

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

	<b>Lợi thế thương mại VNĐ</b>	<b>Thời gian phân bổ Năm</b>
Sabeco Pearl và nhóm công ty (Thuyết minh 3(a))	686.968.897.990	10
Thủy Sản Tân Phú (Thuyết minh 3(d))	280.514.925.904	10
Khác	10.794.188.165	10
	<u>978.278.012.059</u>	

Trong tháng 6 năm 2015, Tập đoàn đã góp 99,63% vốn cổ phần của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long ("Phước Long"). Phước Long đã mua lại vốn cổ phần của các công ty Ha An, Attland, Mê Linh, các công ty này cũng là cổ đông sáng lập của Sabeco Pearl với tổng số tỷ lệ kiểm soát là 74%. Do đó, Tập đoàn đã kiểm soát công ty này (Thuyết minh số 3(a)).

Tại ngày 7 tháng 10 năm 2015, Tập đoàn đã mua lại 99,99% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Tân Phú nên đã kiểm soát công ty này (Thuyết minh số 3(d)).

(\*\*) 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.



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	132.393.794.691	40.932.419.071
Công ty TNHH đầu tư XD- PT Nhà Hoàng Phúc	104.311.242.881	-
Công ty TNHH TM DV Cơ Điện lạnh P&M	56.390.952.963	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	47.320.961.601	77.433.780.102
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Sân bay Tân Sơn Nhất	55.380.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	25.275.609.131	32.598.661.998
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	17.750.000.001	88.750.000.000
Khác	383.868.029.090	174.803.318.855
	<u>822.690.590.358</u>	<u>414.518.180.026</u>
Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:		
Bên thứ ba	821.529.631.163	413.511.592.026
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	1.160.959.195	1.006.588.000
	<u>822.690.590.358</u>	<u>414.518.180.026</u>

**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 Công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Công ty hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng.

**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 năm 2015 là 93.119.243.617 Đồng (2014: 52.559.008.861 Đồng).

**(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	126.344.426.169	20.538.097.462
Thuế giá trị gia tăng	61.868.885.936	115.472.119.766
Thuế thu nhập cá nhân	5.157.860.240	4.582.721.139
Thuế nhà đất	-	251.307.078.847
Khác	19.602.307	21.702.216
	<u>193.390.774.652</u>	<u>391.921.719.430</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**20 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG**

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Các khoản tiền lương	1.142.118.477	42.061.504
Tiền lương tháng 13, thưởng năm	91.306.005.298	35.921.799.551
	<u>92.448.123.775</u>	<u>35.963.861.055</u>

**21 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Trích trước chi phí xây dựng	685.176.050.333	520.767.667.495
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	109.408.173.864	277.557.814.803
Trích trước chi phí khác	31.994.755.549	55.074.193.431
	<u>826.578.979.746</u>	<u>853.399.675.729</u>

**22 PHẢI TRẢ KHÁC**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Đặt cọc mua căn hộ, lô thương mại (i)	412.957.077.187	2.634.096.585.973
Hợp tác kinh doanh (ii)	-	250.871.859.052
Phải trả do chuyển nhượng dự án (iii)	60.000.000.000	-
Quỹ bảo trì dự phòng phải trả (iv)	231.404.553.527	82.638.691.146
Phải trả khác	34.479.658.093	125.674.220.173
	<u>738.841.288.807</u>	<u>3.093.281.356.344</u>

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

(ii) Trong năm 2015, Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Địa ốc An Phú An đã tất toán và quyết toán xong .

(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 Công ty đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị căn hộ khi thành lập.



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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**22 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

**(b) Dài hạn**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Đặt cọc mua cổ phần (*)	-	651.080.000.000
Hợp tác kinh doanh	1.472.949.631.299	151.159.734.725
- Bên thứ ba	139.990.311.299	151.159.734.725
- Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	1.332.959.320.000	-
Các khoản phải trả phải nộp khác	2.762.167.830	2.499.249.902
	<u>1.475.711.799.129</u>	<u>804.738.984.627</u>

(\*) Đây là khoản Công ty nhận đặt cọc từ Công ty TNHH Bất động sản Anh Tú ("Anh Tú") nhằm mục đích thực hiện chuyển nhượng cổ phần của Công ty khi thực hiện phát hành mới cho Anh Tú. Trong năm 2015, Công ty đã hoàn trả Anh Tú khoản đặt cọc này.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

23 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 1.1.2015 VNĐ	Tăng VNĐ	Giảm VNĐ	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>				
- Vay ngân hàng (*)	159.000.000.000	1.782.492.276.522	(395.692.178.017)	1.545.800.098.505
- Vay bên liên quan (**)	-	9.940.000.000	-	9.940.000.000
- Vay bên thứ ba	149.190.000.000	32.800.000.000	(181.990.000.000)	-
	<b>308.190.000.000</b>	<b>1.825.232.276.522</b>	<b>(577.682.178.017)</b>	<b>1.555.740.098.505</b>
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 23(b))	1.337.649.010.685			580.989.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 23(b))	-			376.413.423.140
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>1.337.649.010.685</b>			<b>957.402.423.140</b>
	<b>1.645.839.010.685</b>			<b>2.513.142.521.645</b>



**23 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUẾ 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:

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Sở giao dịch (i)	449.989.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (ii)	241.836.098.505	159.000.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi - Phòng giao dịch Phú Mỹ Hưng (iii)	100.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (iv)	99.997.000.000	-
Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Gia Định (v)	75.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Á - Sở giao dịch (vi)	63.000.000.000	-
Ngân hàng Seabank - CN HCM (vii)	440.978.000.000	-
Ngân hàng Nam Á- CN Đồng Nai (viii)	75.000.000.000	-
	1.545.800.098.505	159.000.000.000
	1.545.800.098.505	159.000.000.000

- (i) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 9 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; 15.017.567 cổ phần sở hữu của Cổ đông Công ty do Công ty phát hành.
- (ii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 5 năm 2016, chịu lãi suất 8,8% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: 16.707.807 cổ phần của Công ty Cổ phần Cảng Phú Định thuộc quyền sở hữu của các tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu, Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp; Hợp đồng tiền gửi do Ngân hàng TMCP 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: 164.988.347.327 Đồng.
- (iii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 2 năm 2016, chịu lãi suất 7,2% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy và Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi - Phòng giao dịch Phú Mỹ Hưng, có tổng giá trị: 10.609.508.000 Đồng.
- (iv) 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.
- (v) 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.

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

**(a) Vay ngắn hạn (tiếp theo)**

(vi) 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 TMCP Việt Á của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Nova giá trị 18.993.192.049 Đồng; Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần The Prince Residence giá trị 26.964.356.895 Đồng; Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington giá trị 18.143.524.696 Đồng.

(vii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 26 tháng 6 năm 2016 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.

(viii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 9 tháng 5 năm 2016 với lãi suất 6%/năm. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(\*\*) Khoản vay từ công ty liên quan đáo hạn vào tháng 11 năm 2016, chịu lãi suất 5% một năm. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

	Tại ngày 1.1.2015 VNĐ	Tăng VNĐ	Giảm VNĐ	Đến hạn trả VNĐ	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
<b>(b) Vay dài hạn</b>					
- Vay ngân hàng (*)	1.949.666.884.263	281.000.000.000	(1.536.818.702.762)	(376.413.423.140)	317.434.758.361
- Phát hành trái phiếu (**)	1.337.989.000.000	4.259.791.093.017	(580.989.000.000)	(580.989.000.000)	4.435.802.093.017
- Vay bên thứ ba (***)	-	676.200.000.000	-	-	676.200.000.000
- Vay bên liên quan (****)	70.345.000.000	-	(19.194.000.000)	-	51.151.000.000
	<u>3.358.000.884.263</u>	<u>5.216.991.093.017</u>	<u>(2.137.001.702.762)</u>	<u>(957.402.423.140)</u>	<u>5.480.587.851.378</u>



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015		Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	
	Nợ gốc VNĐ	Đến hạn trả VNĐ	Nợ gốc VNĐ	Đến hạn trả VNĐ
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (i)	412.848.181.501	(235.913.423.140)	504.934.137.856	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (ii)	281.000.000.000	(140.500.000.000)	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	2.923.822.224	-
Ngân hàng PT Nông nghiệp và Nông thôn	-	-	569.739.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	872.069.924.183	-
	<b>693.848.181.501</b>	<b>(376.413.423.140)</b>	<b>1.949.666.884.263</b>	<b>-</b>
				<b>1.949.666.884.263</b>

(i) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn hoàn toàn trong năm 2017 với lãi suất 10,5%/năm đến 10,55%/năm. Dự nợ tín dụng này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất dự án Sunrise City North trị giá 377.910.000.000 Đồng và công trình xây dựng trên đất này.

(ii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam có thời gian đáo hạn đến năm 2017. Trong năm 2015, 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 Thừa 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 địa chỉ khu đất số 104 Đường Phổ Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

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

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

	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014		
	Nợ gốc	Đến hạn trả	Vay dài hạn	Nợ gốc	Đến hạn trả	Vay dài hạn
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (i)	3.280.000.000.000	-	3.280.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	-	1.337.989.000.000	(1.337.649.010.685)	339.989.315
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (ii)	580.989.000.000	(580.989.000.000)	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội (ii)	350.000.000.000	-	350.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (ii)	250.000.000.000	-	250.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (ii)	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(44.197.906.983)	-	(44.197.906.983)	-	-	-
	<u>5.016.791.093.017</u>	<u>(580.989.000.000)</u>	<u>4.435.802.093.017</u>	<u>1.337.989.000.000</u>	<u>(1.337.649.010.685)</u>	<u>339.989.315</u>

(i) Đây là khoản vay trái phiếu bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1, đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, chịu lãi suất 10% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: 171.009.689 cổ phần sở hữu của các Cổ đông Công ty do Công ty phát hành và toàn bộ vốn góp của Công ty trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long.

(ii) Đây là các khoản vay trái phiếu bằng Đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 10% đến 11%/năm, đáo hạn vào năm 2018. Các khoản vay và trái phiếu này được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; các căn hộ, khu thương mại; toàn bộ các hạng mục xây dựng, trang thiết bị và mọi tài sản khác được xây dựng, cải tạo, bổ sung, mở rộng, nâng cấp gắn liền với các căn hộ và khu thương mại được thế chấp; toàn bộ các quyền, quyền sở hữu và lợi ích hợp pháp hiện có hoặc phát sinh trong tương lai của Công ty bao gồm nhưng không giới hạn tất cả các quyền sở hữu, sử dụng, khai thác, chuyển nhượng, quyền và lợi ích tài chính, quyền thu và nhận các khoản thanh toán, các khoản bồi hoàn, bồi thường, bảo hiểm liên quan đến các căn hộ và khu trung tâm thương mại của các lô phía Nam (V), phía Bắc (X) và trung tâm (W) của dự án Sunrise City và dự án Tropic Garden 1. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, giá trị ghi sổ của hàng tồn kho và bất động sản đầu tư đảm bảo cho các khoản vay và phát hành trái phiếu nói trên là 1.948.497.363.517 Đồng (2014: 4.708.927.695.511 Đồng).



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

(\*\*\*) Đây là khoản vay bằng Đô la Mỹ từ bên thứ ba là công ty Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore, có thời gian đáo hạn từ tháng 8 năm 2017 đến tháng 7 năm 2018, chịu lãi suất LIBOR 6 tháng cộng biên độ 6,5% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: Khoản phải thu liên quan đến dự án The Prince và Lexington.

(\*\*\*\*) Đây là khoản vay từ các cá nhân liên quan với lãi suất 11,05% và không có tài sản đảm bảo.

**24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phần**

	2015		2014	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi (*)	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phần đăng ký	350.465.761	17.830.000	230.000.000	-
Số lượng cổ phần đã phát hành	350.465.761	17.830.000	230.000.000	-
Số lượng cổ phần đang lưu hành	350.465.761	17.830.000	230.000.000	-

(\*) Trong năm 2015, Công ty phát hành 17,83 triệu cổ phần ưu đãi chuyển đổi không có quyền biểu quyết. Số cổ phần này được phát hành với mệnh giá 10.000 Đồng Việt Nam/cổ phần với giá phát hành 60.000 Đồng Việt Nam/cổ phần.

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

	Số cổ phần	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
		(10.000 VNĐ)	(10.000 VNĐ)	(10.000 VNĐ)
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	120.000.000	120.000.000	-	120.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	110.000.000	110.000.000	-	110.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	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

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



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	1.200.000.000.000	35.259.460.000	(308.175.041.200)	237.311.605.725	1.164.396.024.525
Vốn tăng trong năm	1.100.000.000.000	-	-	-	1.100.000.000.000
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	459.145.400	308.175.041.200	-	308.634.186.600
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	93.696.125.338	93.696.125.338
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	2.300.000.000.000	35.718.605.400	-	331.007.731.063	2.666.726.336.463
Phát hành cổ phiếu phổ thông (*)	974.657.610.000	-	-	-	974.657.610.000
Phát hành cổ phiếu 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

(\*) Theo nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông số 35 ngày 18 tháng 5 năm 2015 và Nghị quyết số 60 ngày 11 tháng 7 năm 2015, Công ty đã phát hành 97.465.761 cổ phiếu phổ thông bằng tiền, 19.550.000 cổ phiếu bằng cổ phiếu 3.450.000 cổ phần để chia cổ phần để chia cổ phiếu thưởng cho các cổ đông hiện hữu của Công ty.

(\*\*) Theo nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông số 86 ngày 11 tháng 9 năm 2015, Công ty phát hành 17.830.000 cổ phần ưu đãi chuyển đổi sang cổ phần phổ thông với mệnh giá 10.000 Đồng Việt Nam. Giá phát hành của một cổ phần là 60.000 Đồng Việt Nam. Cổ phần ưu đãi có khả năng chuyển đổi thành 3 cổ phần phổ thông tại bất kỳ thời điểm nào theo yêu cầu của người sở hữu hoặc tự động chuyển đổi sau khi hết thời hạn ưu đãi (3 năm). Trong 2 năm đầu sau khi phát hành, cổ phần ưu đãi có cổ tức là 3.000 Đồng/cổ phần nếu Công ty có lợi nhuận và Đại Hội Đồng Cổ Đông quyết định chia cổ tức. Sau 2 năm đầu sau khi phát hành, cổ phần ưu đãi có cổ tức là 3.000 Đồng/cổ phần nếu Công ty có lợi nhuận và Đại Hội Đồng Cổ Đông quyết định chia cổ tức. Từ sau năm thứ 2 sau khi phát hành và nếu Công ty không phát hành cổ phần phổ thông lần đầu ra công chúng, cổ phần ưu đãi có cổ tức là 9.000 Đồng/cổ phần nếu Công ty có lợi nhuận và Đại Hội Đồng Cổ Đông quyết định chia cổ tức. Đến ngày phát hành báo cáo tài chính này, Đại Hội Đồng Cổ Đông chưa chấp thuận việc chi trả cổ tức cho số cổ phần ưu đãi này.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**26 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.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
<b>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</b>	<b>979.282.422.321</b>	<b>695.618.952.488</b>
Chi tiết như sau:		
Vốn điều lệ	906.263.386.453	649.720.000.000
Các quỹ khác	406.052	192.719
Lợi nhuận chưa phân phối	73.018.629.816	45.898.759.769

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Số dư đầu năm	695.618.952.488	560.267.793.279
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	26.337.286.515	2.483.784.848
Mua thêm công ty con	122.002.167.784	132.867.374.361
Cổ đông không kiểm soát thêm vốn	128.370.663.429	-
Khác	6.953.352.105	-
Số dư cuối năm	<u>979.282.422.321</u>	<u>695.618.952.488</u>

**27 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU****(b) 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.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
		<b>Trình bày lại</b>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VNĐ)	415.422.664.012	93.696.125.338
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	<u>415.422.664.012</u>	<u>93.696.125.338</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	302.268.407	142.925.635
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	<u>1.374</u>	<u>656</u>



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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**27 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**

**(c) 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.

	<b>2015</b>	<b>2014</b> Trình bày lại
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VNĐ)	415.422.664.012	93.696.125.338
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	415.422.664.012	93.696.125.338
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	302.268.407	142.925.635
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (*)	53.490.000	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng	355.758.407	142.925.635
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	1.168	656

(\*) 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**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Kim khí quý, đá quý	24 chỉ vàng	24 chỉ vàng
Ngoại tệ các loại	2.361 USD	2.361 USD

**29 DOANH THU**

	<b>2015</b> VNĐ	<b>2014</b> VNĐ
<b>Doanh thu thuần</b>		
Doanh thu bán bất động sản	6.010.212.193.135	2.733.531.499.837
Doanh thu cung cấp dịch vụ	101.538.533.394	67.405.653.130
Doanh thu cho thuê tài sản	48.985.025.044	873.532.716
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	512.699.274.417	-
	6.673.435.025.990	2.801.810.685.683



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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**30 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Giá vốn bán bất động sản	4.571.608.087.441	2.255.902.652.079
Giá vốn cung cấp dịch vụ	221.140.937.815	34.363.104.658
Giá vốn cho thuê tài sản	26.831.105.401	16.294.634.719
Giá vốn dịch vụ khác	513.992.022.525	19.879.516.955
	<u>5.333.572.153.182</u>	<u>2.326.439.908.411</u>

**31 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Lãi tiền gửi tiết kiệm	163.607.462.979	23.795.059.025
Lãi tiền cho vay	166.424.941.603	34.745.293.370
Lãi tiền gửi thanh toán	2.704.922.658	1.065.539.738
Lãi do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.274.535.046	4.903.175
Lãi bán hàng trả chậm	360.508.171	438.015.268
Cổ tức, lợi nhuận được chia	106.608.200	-
Chiết khấu thanh toán được nhận	8.909.223	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	122.622.222	392.338.671
	<u>334.610.510.102</u>	<u>60.441.149.247</u>

**32 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Lãi vay ngân hàng	351.425.428.041	134.768.642.888
Lãi hợp tác kinh doanh	20.954.977.441	29.700.872.921
Chiết khấu thanh toán cho người mua	29.731.722.799	8.933.036.254
Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	21.879.821.943	-
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5.920.632.148	10.497.329.976
Chi phí tài chính khác	10.561.966.779	4.375.137.389
	<u>440.474.549.151</u>	<u>188.275.019.428</u>

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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**33 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Chi phí nhân viên	60.386.828.013	46.685.460.232
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	1.014.398.957	737.672.915
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	5.378.422.000	2.735.970.104
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.012.031.499	1.116.920.914
Chi phí dịch vụ mua ngoài	140.135.898.409	60.327.942.988
Chi phí bằng tiền khác	29.986.771.465	14.809.011.102
	<u>238.914.350.343</u>	<u>126.412.978.255</u>

**34 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Chi phí nhân viên quản lý	141.503.990.849	53.898.341.412
Chi phí vật liệu quản lý	2.187.934.766	921.530.055
Chi phí đồ dùng văn phòng	11.226.489.499	3.443.747.296
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.729.874.325	3.410.863.260
Thuế, phí và lệ phí	2.488.407.311	-
Chi phí dự phòng	17.524.734.473	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	59.186.633.189	25.139.230.486
Chi phí bằng tiền khác	67.684.024.786	18.272.872.245
Phân bổ lợi thế thương mại và chi phí khác	51.292.373.856	-
	<u>359.824.463.054</u>	<u>105.086.584.754</u>

**35 THU NHẬP KHÁC**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	19.215.879.748	-
Thu nhập thanh lý tài sản cố định	609.357.571	6.457.073.731
Các khoản thu nhập khác	12.931.767.679	14.462.009.085
	<u>32.757.004.998</u>	<u>20.919.082.816</u>

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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**36 CHI PHÍ KHÁC**

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	36.847.509.988	2.537.859.316
Bị phạt thuế, truy nộp thuế	1.607.253.974	-
Giá trị còn lại TSCĐ thanh lý	913.711.815	2.424.963.787
Các khoản chi phí khác	21.528.711.797	2.273.393.857
	<u>60.896.807.714</u>	<u>7.236.216.960</u>

**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:

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b> <b>(Trình bày lại – Thuyết minh 43)</b>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.193.698.958	5.558.006.006
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
Số dư đầu năm	5.193.698.958	5.558.006.006
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	37.959.337.948	(1.663.242.430)
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong năm	(10.372.053.367)	-
Điều chỉnh ghi nhận do hợp nhất kinh doanh năm trước (*)	(98.887.178.510)	-
Khác	(160.828.931)	1.298.935.382
Số dư cuối năm	<u>(66.267.023.902)</u>	<u>5.193.698.958</u>
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.612.519.257	5.193.698.958
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(91.879.543.159)</u>	<u>-</u>

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



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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**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 22% như sau:

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	608.112.963.781	130.308.673.878
Thuế tính ở thuế suất 22%	133.784.852.032	28.667.908.253
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	14.698.724.545	5.460.855.439
Sử dụng lỗ tính thuế	(3.752.294.375)	-
Dự phòng thiếu các năm trước	1.895.942.297	-
Chênh lệch tạm thời các năm trước chưa ghi nhận thuế hoãn lại	2.768.343.205	-
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	16.229.693.211	-
Ảnh hưởng của thay đổi thuế suất	727.752.339	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	<u>166.353.013.254</u>	<u>34.128.763.692</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	204.312.351.202	32.465.521.262
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 19)	(37.959.337.948)	1.663.242.430
	<u>166.353.013.254</u>	<u>34.128.763.692</u>

(\*) 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**

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Chi phí xây dựng và giá trị đất	4.571.608.087.441	2.275.387.467.283
Chi phí nhân công	261.184.110.040	131.985.409.454
Chi phí dịch vụ mua ngoài	199.960.756.638	96.945.180.685
Chi phí khấu hao TSCĐ	8.741.905.824	14.834.391.109
Các chi phí khác bằng tiền	89.695.679.329	38.787.022.889
	<u>5.131.190.539.272</u>	<u>2.557.939.471.420</u>



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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**40 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tên</b>
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và DVCN Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Nova Đông Hải
Công ty liên kết	Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát Triển Quốc Tế Thế Kỳ 21
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Xây dựng Nova Bắc Nam 79
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Đầu tư No Va
Cổ đông	Bùi Thành Nhơn
Cổ đông	Bùi Cao Nhật Quân
Cổ đông	Bùi Phan Phú Lộc
Cổ đông	Cao Thị Ngọc Sương
Công ty thuộc sở hữu của Cổ đông Công ty	Công ty TNHH Nova Thanh Niên
Công ty thuộc sở hữu của Cổ đông Công ty	Công ty TNHH Bất động sản Quang Huy
Công ty thuộc sở hữu của Cổ đông Công ty	Công ty Cổ phần Bất Động Sản BNP Global
Công ty là cổ đông lớn của công ty con	Công ty Cổ phần Him Lam

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

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

**i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	2.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản BNP Global	158.400.000	-
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	137.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư No Va	29.568.000	-
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	15.400.000	-
	<u>2.540.868.000</u>	<u>-</u>

**ii) Mua dịch vụ**

Công ty TNHH MTV Phát Triển Nhà Bến Thành	9.584.604.740	-
Công ty CP Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	5.788.102.947	1.006.588.000
Công ty Cổ phần Đầu tư No Va	3.964.300.000	-
	<u>19.337.007.687</u>	<u>1.006.588.000</u>



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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**40 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
<b>iii) Cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Bất Động Sản BNP Global	538.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư No Va	250.445.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	172.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	4.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	1.560.000.000	-
Bùi Cao Nhật Quân	66.550.555.278	1.600.000.000
Huỳnh Phương Thảo	43.000.000.000	-
Ông Nguyễn Hiếu Liêm	30.000.000.000	-
Huỳnh Thị Phương Thảo	5.940.000.000	-
	<u>1.113.045.555.278</u>	<u>1.600.000.000</u>
<b>iv) Đi vay</b>		
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	9.940.000.000	-
Huỳnh Phương Thảo	-	1.600.000.000
	<u>9.940.000.000</u>	<u>1.600.000.000</u>
<b>v) Chi hợp tác kinh doanh</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	160.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phát Triển Nhà Bến Thành	40.660.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	5.950.239.160	-
	<u>206.610.239.160</u>	<u>-</u>
<b>vi) Chi tiền đặc cọc mua cổ phần</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	<u>2.245.380.000.000</u>	<u>-</u>
<b>vii) Thu tiền hợp tác phát triển dự án</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	<u>1.332.959.320.000</u>	<u>-</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

40 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>viii) Chi tạm ứng</b>		
Bùi Thành Nhơn	267.492.788.594	18.695.332.426
Bùi Cao Nhật Quân	627.067.955	283.371.493
	<u>268.119.856.549</u>	<u>18.978.703.919</u>
<b>ix) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>		
Lương và các quyền lợi gộp khác	8.622.219.185	10.758.366.625
	<u>8.622.219.185</u>	<u>10.758.366.625</u>

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

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>i) Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>		
Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	2.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản BNP Global	-	4.400.000
	<u>2.200.000.000</u>	<u>4.400.000</u>
<b>ii) Các khoản phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8)</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Hạnh Phúc	315.821.000.000	326.421.000.000
Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	87.620.000.000	-
Công ty TNHH Nova Thanh Niên	-	9.969.220.000
Công ty TNHH Bất động sản Quang Huy	-	20.149.000.000
Bùi Cao Nhật Quân	-	1.600.000.000
Huỳnh Phương Thảo	-	15.950.000.000
	<u>403.441.000.000</u>	<u>374.089.220.000</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

40 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>iii) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	2.405.380.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành	42.457.801.723	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	15.150.239.160	9.200.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	-	88.822.884.500
Bùi Thành Nhơn	899.332.099	15.247.049.109
Bùi Cao Nhật Quân	733.855.130	297.232.622
	<u>2.464.621.228.112</u>	<u>116.567.166.231</u>
<b>iv) Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))</b>		
Công ty Cổ phần Him Lam (v)	405.000.000.000	405.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư No Va	-	405.095.834.112
	<u>405.000.000.000</u>	<u>810.095.834.112</u>
<b>v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17)</b>		
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	1.006.588.000
Công ty TNHH MTV Phát Triển Nhà Bến Thành	131.161.195	-
	<u>1.160.959.195</u>	<u>1.006.588.000</u>
<b>vi) Các khoản phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 22(b))</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	<u>1.332.959.320.000</u>	-
<b>vii) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 23(a))</b>		
Công Ty Cổ phần Nova Đông Hải	<u>9.940.000.000</u>	-



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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**40 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
<b>viii) Vay dài hạn (Thuyết minh 23(b))</b>		
Bùi Thành Nhơn	14.581.000.000	23.250.000.000
Bùi Cao Nhật Quân	16.550.000.000	20.415.000.000
Cao Thị Ngọc Sương	9.000.000.000	12.000.000.000
Bùi Phan Phú Lộc	11.020.000.000	14.680.000.000
	<u>51.151.000.000</u>	<u>70.345.000.000</u>

**41 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Trong vòng một năm	42.755.249.786	11.312.012.724
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	114.836.627.948	33.259.954.089
Sau năm thứ 5	348.676.662.697	-
	<u>506.268.540.431</u>	<u>44.571.966.813</u>

**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:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Chi phí công trình xây dựng dự án	1.018.544.721.194	1.540.182.348.295
	<u>1.018.544.721.194</u>	<u>1.540.182.348.295</u>

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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**43 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của năm nay theo Thông tư 200 như sau:

Bảng cân đối kế toán

<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>				
<b>Mã số</b>	<b>Chi tiêu</b>	<b>Báo cáo trước đây theo Quyết định 15 VNĐ</b>	<b>Phân loại VNĐ</b>	<b>Số liệu phân loại lại theo Thông tư 200 VNĐ</b>
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>760.551.873.298</b>	<b>(554.076.856.364)</b>	<b>206.475.016.934</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	206.475.016.934	206.475.016.934
	Đầu tư ngắn hạn khác	760.551.873.298	(760.551.873.298)	-
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>2.287.315.587.641</b>	<b>848.081.588.588</b>	<b>3.135.397.176.229</b>
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	554.076.856.364	554.076.856.364
136	Phải thu ngắn hạn khác	1.062.366.112.803	294.004.732.224	1.356.370.845.027
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>374.919.679.056</b>	<b>(294.004.732.224)</b>	<b>80.914.946.832</b>
155	Tài sản ngắn hạn khác	294.004.732.224	(294.004.732.224)	-
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>560.231.818.962</b>	<b>405.000.000.000</b>	<b>965.231.818.962</b>
216	Phải thu dài hạn khác	560.231.818.962	405.000.000.000	965.231.818.962
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>425.879.773.973</b>	<b>(405.000.000.000)</b>	<b>20.879.773.973</b>
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	410.092.000.000	(405.000.000.000)	5.092.000.000
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>9.976.619.227.168</b>	<b>(70.345.000.000)</b>	<b>9.906.274.227.168</b>
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.716.184.010.685	(70.345.000.000)	1.645.839.010.685
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>2.754.745.858.205</b>	<b>70.345.000.000</b>	<b>2.825.090.858.205</b>
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.950.006.873.578	70.345.000.000	2.020.351.873.578

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi gần nhất số 0301444753 ngày 5 tháng 2 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đã tăng vốn điều lệ lên 4.699.997.180.000 Đồng.

Báo cáo tài chính đã được Ban Tổng Giám đốc duyệt ngày 28 tháng 4 năm 2016.



Nguyễn Ngọc Hòa  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thanh Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

