

📍 65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM

☎ 0906 35 38 38

✉ info@novaland.com.vn

☎ (08) 377 52 999

🌐 www.novaland.com.vn



SCAN ĐỂ XEM  
PHIÊN BẢN TRỰC TUYẾN

Cho cuộc sống Bùng Sáng - Báo cáo thường niên 2016



# Cho cuộc sống **BỪNG SÁNG**

Báo cáo thường niên 2016

## Các thuật ngữ viết tắt

ACCA	Hiệp hội Kế toán công chứng Anh Quốc
ADB	Ngân hàng Phát triển Châu Á
ACMF	Diễn đàn Cơ quan Quản lý thị trường vốn ASEAN
ASEAN	Hiệp hội các quốc gia Đông Nam Á
BCTC	Báo cáo tài chính
BCTN	Báo cáo thường niên
BDS	Bất động sản
BĐH	Ban điều hành
BTGD	Ban Tổng Giám đốc
BKS	Ban Kiểm soát
CBNV	Cán bộ nhân viên
CBTT	Công bố thông tin
CMIR	Thị trường vốn và Quan hệ đầu tư
CNTT	Công nghệ thông tin
CSR	Trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp
CT	Chủ tịch
CTCP	Công ty Cổ phần
CVTV	Chuyên viên tư vấn
DN	Doanh nghiệp
DTT	Doanh thu thuần
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
ĐVT	Đơn vị tính
GDBLQ	Giao dịch bên liên quan
HĐQT	Hội đồng Quản trị
HSX/SGDCK TP.HCM	Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
IFC	Công ty Tài chính Quốc tế
KTNB	Kiểm toán nội bộ
KTT	Kế toán trưởng
LNG	Lợi nhuận gộp
LNST	Lợi nhuận sau thuế
MTV	Một thành viên
NA	Chưa áp dụng/Không áp dụng
NHNN	Ngân hàng Nhà nước
Novaland	Tập đoàn Novaland/Tập đoàn/Công ty
NVL	Mã chứng khoán Tập đoàn Novaland
PMS	Hệ thống đánh giá kết quả công việc
PTGD	Phó Tổng Giám đốc
QA	Đảm bảo chất lượng
QTDN	Quản trị doanh nghiệp
QLRR	Quản lý rủi ro
QTRR	Quản trị rủi ro
SGD	Sàn giao dịch
SSC/UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
TGD	Tổng giám đốc
TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
TMCP	Thương mại cổ phần
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TTLKCK/VSD	Trung tâm lưu ký chứng khoán
TV	Thành viên
VND	Việt Nam đồng
VPDD	Văn phòng đại diện
UBND	Ủy ban Nhân dân
USD	Đô la Mỹ

## Mục lục

Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi .....	03
Chỉ số tiêu biểu năm 2016 .....	04
Tổng quan tài chính 2014 - 2016 .....	06
Hoạt động tiêu biểu trong năm 2016 .....	08
Giải thưởng tiêu biểu .....	12
Các dự án trọng điểm trong năm 2016 .....	14

### 24 Thông tin chung

Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị.....	26
Phòng vấn Tổng Giám đốc .....	28
Tổng quan về Công ty .....	30
Mô hình kinh doanh - Kim chỉ nam cho những thành công bước đầu của Tập đoàn Novaland .....	36
Quá trình tăng vốn điều lệ .....	39

### 40 Kết nối kinh tế vĩ mô

Phân tích SWOT Tập đoàn Novaland .....	42
Định vị Thương hiệu Novaland .....	44
Chiến lược phát triển 2017 và 2017 - 2025 - Chiến lược phát triển bền vững .....	46

### 48 Quản trị doanh nghiệp

Hoạt động Quản trị Công ty năm 2016 .....	50
Phân tích Quản trị Công ty trên thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN.....	64
Kiểm toán nội bộ - Chốt kiểm soát trọng yếu .....	78
Quản trị rủi ro - Ưu tiên hàng đầu tại Tập đoàn Novaland .....	80
Tuân thủ Pháp luật và Kiểm soát rủi ro pháp lý .....	85
Thông tin cổ đông và Quan hệ đầu tư .....	86
Chính sách Đào tạo và Phát triển - Thu hút và giữ chân nhân tài.....	94
Hoạt động Công nghệ thông tin .....	97
Nhân sự - Tài sản giá trị của Tập đoàn Novaland .....	98

### 102 Hoạt động kinh doanh năm 2016

Báo cáo Hội đồng Quản trị.....	104
Báo cáo Ban Kiểm soát .....	112
Báo cáo Ban Tổng Giám đốc .....	116
Báo cáo hoạt động M&A - Gia tăng quỹ đất, phát triển bền vững .....	126
Hoạt động Công ty con và Công ty liên kết .....	131
Hoạt động gia tăng giá trị cho khách hàng - “Khách hàng là số 1” - Từ định hướng tới thực tiễn .....	135
Đảm bảo chất lượng .....	138

### 140 Trách nhiệm Xã hội và Cộng đồng

Trách nhiệm Xã hội và Cộng đồng .....	142
Bảo vệ môi trường - Hướng đến mục tiêu phát triển bền vững .....	144
Áp dụng công nghệ tiên tiến trong xây dựng .....	146

### 148 Báo cáo Phát triển Bền vững

Thông điệp Tổng Giám đốc .....	150
Tổng quan về báo cáo .....	152
Về Tập đoàn Novaland .....	153
Phương pháp Tiếp cận .....	154
Cách tiếp cận .....	159
Công bố theo tiêu chuẩn cụ thể .....	162
Môi trường .....	163
Xã hội .....	168
Kinh tế .....	183
Kết quả hoạt động nổi bật 2016 .....	188
Bảng chú dẫn Mục lục GRI G4 .....	189

### 194 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất 2016 .....	196
Báo cáo tài chính riêng tóm tắt 2016 .....	276

### 288 Danh mục dự án

### 296 Hệ thống mạng lưới





Dấu ấn **25** năm  
thành lập  
1992 - 2017

## KỶ NIỆM 25 NĂM THÀNH LẬP TẬP ĐOÀN NOVALAND

*Năm 2017 đánh dấu mốc 25 năm hình thành và phát triển của Tập đoàn Novaland. Trong suốt chặng hành trình vừa qua, Tập đoàn đã không ngừng tìm hiểu và đổi mới nhằm mang đến những sản phẩm có giá trị tốt nhất cho khách hàng, góp phần vào việc xây dựng một cộng đồng văn minh và tiên tiến.*

### Tầm nhìn

Là một Tập đoàn Bất động sản đẳng cấp quốc tế, vị thế cao, phát triển vững mạnh, góp phần mang lại cuộc sống hạnh phúc và thịnh vượng cho cộng đồng.

### Sứ mệnh

Chúng tôi phát triển dự án, không chỉ ở những mét vuông xây dựng mà góp phần kiến tạo cộng đồng nhân văn tiên tiến, có phong cách sống hiện đại với nhiều tiện ích, qua đó tạo nên giá trị sống gia tăng bền vững cho mình và cho xã hội.

### Giá trị cốt lõi

CHÍNH TRỰC - HIỆU QUẢ - CHUYÊN NGHIỆP

# Chỉ số tiêu biểu năm 2016

**40<sup>+</sup>**  
dự án

**~10 triệu m<sup>2</sup>**  
Sàn xây dựng  
(trong đó 5,5 triệu m<sup>2</sup> là quỹ đất)

**6.100<sup>+</sup>**  
Sản phẩm đã bàn giao

**27.000<sup>+</sup>**  
Sản phẩm để bán

**~1,6 tỷ USD**  
Giá trị vốn hóa  
(tính đến thời điểm 31/12/2016)

**TOP 10 CỔ PHIẾU**  
đại diện MSCI Vietnam Index (\*)  
và MSCI Vietnam Investable  
Market Index (IMI)(\*\*)

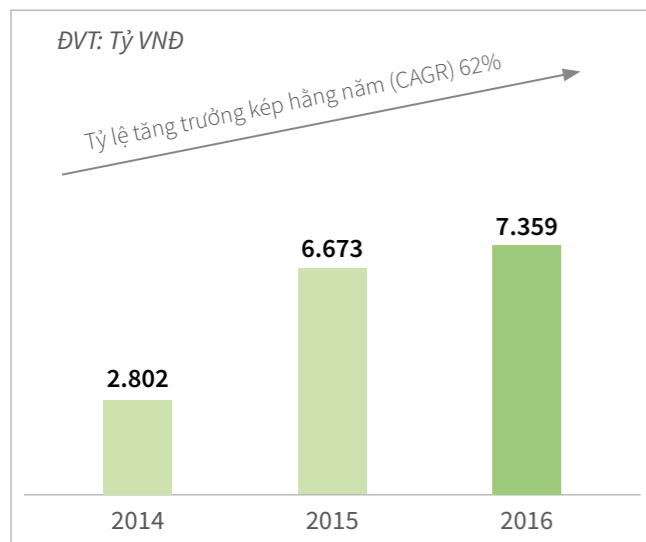
**600<sup>+</sup>**  
Nhân viên kinh doanh

**23%**  
Thị phần căn hộ TP.HCM  
bán trong năm 2016

## DOANH THU THUẦN

**7.359**  
tỷ đồng

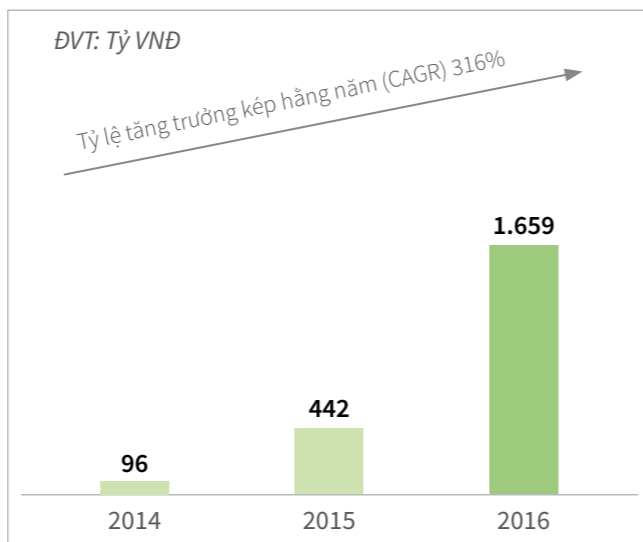
Đạt mức cao nhất so với các năm và tăng 10% so với cùng kỳ năm 2015



## LỢI NHUẬN SAU THUẾ (NPAT)

**1.659**  
tỷ đồng

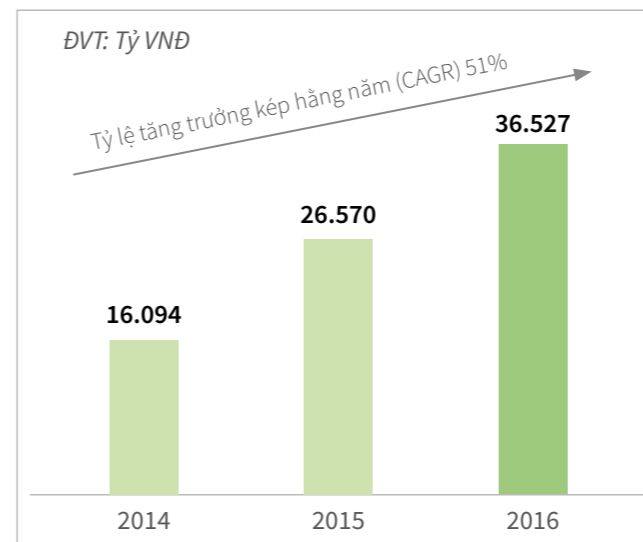
Đạt kỳ lục về tốc độ tăng trưởng với mức tăng 275% so với cùng kỳ năm 2015



## TỔNG TÀI SẢN

**36.527**  
tỷ đồng

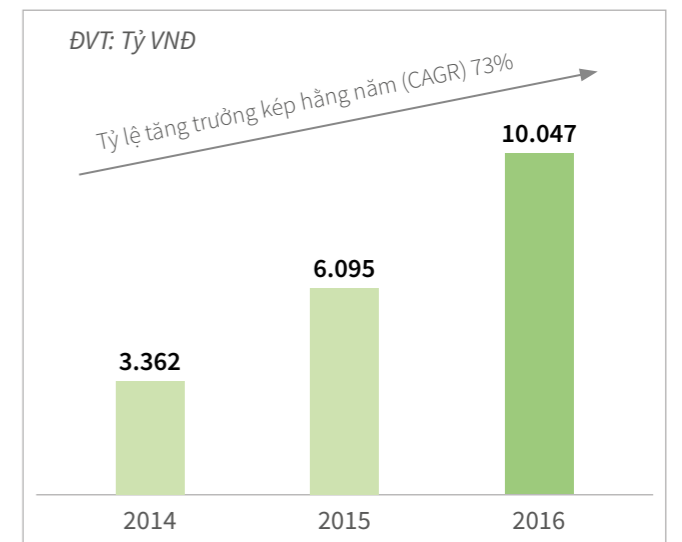
Tăng trưởng 37% so với cùng kỳ năm 2015



## VỐN CHỦ SỞ HỮU

**10.047**  
tỷ đồng

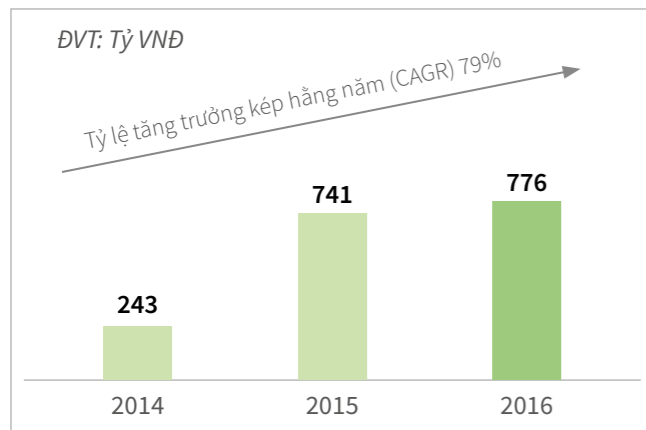
Tăng trưởng 65% so với cùng kỳ năm 2015



## THU NHẬP TRƯỚC LÃI VAY VÀ THUẾ (EBIT)

**776**  
tỷ đồng

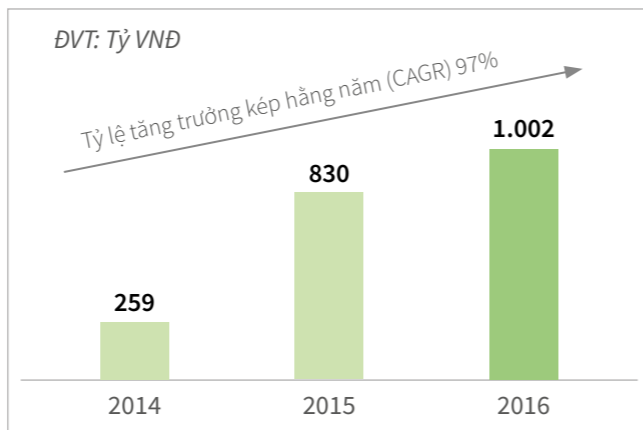
Tăng 5% so với cùng kỳ năm 2015



## THU NHẬP TRƯỚC THUẾ, LÃI VAY VÀ KHẤU HAO (EBITDA)

**1.002**  
tỷ đồng

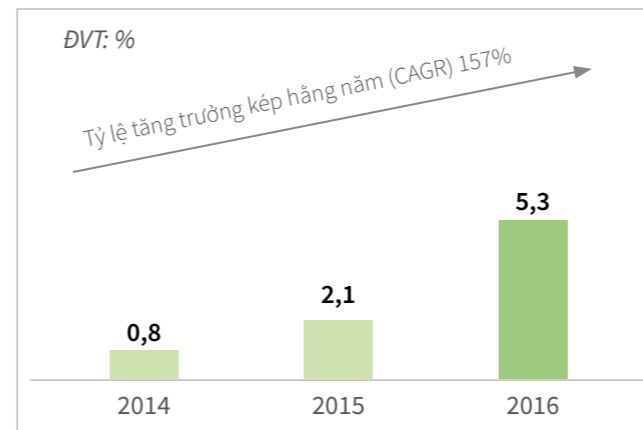
Tăng 21% so với cùng kỳ năm 2015



## LỢI NHUẬN RÒNG/ TỔNG TÀI SẢN BÌNH QUÂN (ROA)

**5,3%**

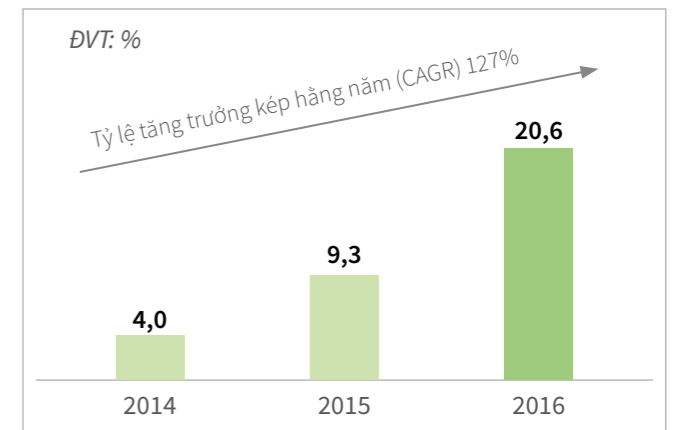
Tăng trưởng đạt mức kỳ lục 152% so với cùng kỳ năm 2015



## LỢI NHUẬN RÒNG/VỐN CHỦ SỞ HỮU BÌNH QUÂN (ROE)

**20,6%**

Tỷ lệ tăng trưởng đạt mức kỳ lục 122% so với cùng kỳ năm 2015



(\*) MSCI Vietnam Index: Chỉ số bao gồm 10 cổ phiếu thành phần và đại diện cho khoảng 85% vốn hóa được MSCI xây dựng nhằm đo lường diễn biến của các cổ phiếu vốn hóa vừa và lớn trên thị trường chứng khoán Việt Nam

(\*\*) MSCI Vietnam Investable Market Index - IMI: Chỉ số bao gồm 31 cổ phiếu thành phần và đại diện cho khoảng 99% vốn hóa được MSCI xây dựng nhằm đo lường diễn biến của các cổ phiếu vốn hóa nhỏ, vừa và lớn trên thị trường chứng khoán Việt Nam

Nguồn: Tập đoàn Novaland



# Tổng quan tài chính 2014-2016

ĐVT: Tỷ đồng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2014
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>30.289</b>	<b>18.133</b>	<b>14.353</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.337	3.859	2.779
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	965	819	207
Các khoản phải thu ngắn hạn	9.636	6.059	3.135
Hàng tồn kho	15.790	7.159	8.151
Tài sản ngắn hạn khác	561	237	81
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>6.238</b>	<b>8.437</b>	<b>1.741</b>
Các khoản phải thu dài hạn	912	3.306	965
Tài sản cố định	149	88	69
Bất động sản đầu tư	1.945	1.083	395
Tài sản dở dang dài hạn	285	1.069	86
Đầu tư tài chính dài hạn	375	1.585	21
Tài sản dài hạn khác	2.572	1.306	205
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>36.527</b>	<b>26.570</b>	<b>16.094</b>
<b>Nợ phải trả</b>	<b>26.480</b>	<b>20.475</b>	<b>12.732</b>
Nợ ngắn hạn	15.011	13.354	9.907
Nợ dài hạn	11.469	7.121	2.825
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>10.047</b>	<b>6.095</b>	<b>3.362</b>
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>36.527</b>	<b>26.570</b>	<b>16.094</b>



ĐVT: Tỷ đồng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2014
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.369	6.693	2.817
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.359	6.673	2.802
Giá vốn hàng bán	(5.776)	(5.333)	(2.327)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.583	1.340	475
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	2.184	636	117
Lợi nhuận/(lỗ) khác	6	(28)	13
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.190	608	130
Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.659	442	96

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2014	
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,0	1,4	1,4
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,0	0,8	0,6
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,72	0,77	0,79
Hệ số Nợ/VCSH	Lần	2,6	3,4	3,8
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
Vòng quay Hàng tồn kho	Vòng	0,5	0,7	0,3
Vòng quay Tổng tài sản	Vòng	0,2	0,3	0,2
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	22,5	6,6	3,4
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	20,6	9,3	4,0
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	5,3	2,1	0,8
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	29,7	9,5	4,2
Tỷ suất lợi nhuận gộp	%	21,5	20,1	17,0

Nguồn: Tập đoàn Novaland

# Hoạt động tiêu biểu trong năm 2016

## THÁNG 1

- Động thổ dự án Serai Nova Phú Sa Resort tọa lạc tại Cồn Ấu, Cần Thơ. Dự án gồm 30 phòng bungalow và 47 căn biệt thự nghỉ dưỡng timeshare cùng với hàng chục công trình tiện ích, đánh dấu một bước chuyển mình mới của Tập đoàn Novaland trong lĩnh vực nghỉ dưỡng cao cấp.
- Tập đoàn Novaland tổ chức Lễ Động thổ và công bố dự án Botanica Premier, tọa lạc tại 108 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, TP.HCM. Đây là một trong những dự án có quy mô lớn nhất tại khu Tây TP.HCM của Tập đoàn Novaland, góp phần tạo nên khu dân cư đẳng cấp, hiện đại tại khu vực quận Tân Bình - Phú Nhuận.
- Tập đoàn Novaland tài trợ hơn 1,4 tỷ đồng cho UBND các phường và quận trên địa bàn TP.HCM thông qua các hoạt động hỗ trợ cộng đồng và giáo dục, góp phần mang lại một cuộc sống tốt đẹp cho người dân Thành phố.

## THÁNG 4

- Tập đoàn Novaland công bố dự án Saigon Royal Residence, tọa lạc tại 34-35 Bến Vân Đồn, phường 12, quận 4, TP.HCM. Saigon Royal Residence là khu phức hợp Căn hộ - Thương mại - Office-tel nằm tại vị trí đắc địa khu vực trung tâm. Các căn hộ Saigon Royal Residence đều có tầm nhìn rộng và bao quát khu vực trung tâm thành phố, toàn cảnh kênh Bến Nghé và sông Sài Gòn.
- Tập đoàn Novaland tiếp tục công bố 02 dự án Newton Residence và Lakeview City. Dự án Newton Residence tọa lạc tại quận Phú Nhuận với hai mặt tiền đường Trương Quốc Dung và Nguyễn Trọng Tuyển, liền kề trục đường huyết mạch Nguyễn Văn Trỗi. Lakeview City là dự án khu đô thị với quy mô 30 ha nằm trên mặt tiền đường Song hành Cao tốc Long Thành - Dầu Giây. Cả 02 dự án với vị trí đắc địa cùng các tiện ích cao cấp tích hợp đầy đủ sẽ mang lại không gian sống tiện nghi đẳng cấp, một lần nữa khẳng định tiềm lực và cam kết mạnh mẽ của Tập đoàn Novaland trong việc phát triển các dự án chất lượng cao, đạt hiệu quả giá trị đầu tư và an cư bền vững.



## THÁNG 6



- Tập đoàn Novaland đã khai trương khu nhà mẫu mới của dự án The Sun Avenue Residence tại 67 Mai Chí Thọ, quận 2, TP.HCM để phục vụ cho nhu cầu trải nghiệm thực tế, tạo niềm tin cho khách hàng đối với những sản phẩm của Tập đoàn Novaland.
- Tập trung nâng cao chất lượng dịch vụ khách hàng, Tập đoàn Novaland đã lần đầu tiên tổ chức chuỗi các hoạt động thú vị như Lễ hội Thiếu nhi dành cho cư dân của Lexington Residence và khách tham quan, các hoạt động trải nghiệm khu nhà mẫu mới The Sun Avenue Residence và ngày hội mua sắm.

## THÁNG 2



- Tiến hành công bố Tháp 4 - Tháp Trung tâm của Dự án The Sun Avenue Residence. Đây là dự án lớn và trọng điểm tại khu Đông TP.HCM của Tập đoàn Novaland, bao gồm khu căn hộ đẳng cấp, Office-tel, lô thương mại.

- Triển lãm "Sống phong cách cùng Novaland" là sự kiện nổi bật được Tập đoàn Novaland tổ chức trong 03 ngày từ 20-22/05/2016 tại Sunrise City, quận 7, TP.HCM. Triển lãm thu hút được hơn 12.000 lượt khách tham quan, mang đến cho khách hàng nhiều trải nghiệm, thông tin về các dự án Tập đoàn Novaland đang phát triển và sắp giới thiệu ra thị trường.
- Khai trương SGD BĐS Novaland tại 67 Đại lộ Mai Chí Thọ, phường An Phú, quận 2, TP.HCM. Việc này nhằm mục đích tạo sự thuận lợi hơn cho khách hàng trong quá trình giao dịch, tìm hiểu và tham quan dự án, đặc biệt là chuỗi dự án khu Đông Thành phố do Tập đoàn phát triển.
- Thực hiện Lễ cất nóc công trình Tropic Garden Residence khu A, phường Thảo Điền, quận 2, TP.HCM. Cùng với dự án Lexington Residence, Tropic Garden Residence góp phần tạo nên quần thể dự án khu Đông của Novaland, kết nối thuận tiện với nhiều dự án khác trong khu vực quận 2 đặc biệt là các dự án đang trong quá trình hoàn thiện như khu đô thị Lakeview City.



## THÁNG 5

- Khai trương khu nhà mẫu của dự án Golf Park Residence - khu phức hợp biệt thự, nhà phố biệt lập (compound), tọa lạc tại phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, TP.HCM. Dự án thuộc vùng sinh thái của quận 9, khu Đông TP.HCM - nơi đang có sức bật mạnh mẽ về hạ tầng giao thông cũng như tiềm năng phát triển kinh tế trong tương lai.
- Khai trương nhà mẫu Botanica Premier - dự án tọa lạc tại 108 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, TP.HCM. Khu nhà mẫu đã mang lại cho khách hàng nhiều cảm nhận rất thú vị về công nghệ Smarthome - căn hộ "thông minh" hiện đại, giúp chủ nhân dễ dàng quản lý và điều khiển các thiết bị từ xa như hệ thống quản lý, điều chỉnh thiết bị trong nhà (cửa, đèn chiếu sáng, máy lạnh, tivi,...) và hệ thống theo dõi an ninh an toàn tiện lợi.



- Lần đầu tiên, Tập đoàn Novaland tổ chức Giải đấu Golf hữu nghị "Novaland Friendship Golf Tournament 2016", sự kiện thể thao nổi bật này là dịp Tập đoàn Novaland thể hiện sự tri ân đến đối tác đã đồng hành và sát cánh cùng Novaland, đồng thời cũng là cơ hội để các công ty, tổ chức cùng tìm hiểu và tăng cường hợp tác cũng như quảng bá thương hiệu của mình. Trong khuôn khổ Giải đấu, Tập đoàn Novaland cũng tiến hành ủng hộ 2,2 tỷ đồng cho Chương trình Mổ tim - Mổ mắt của Hội Hỗ trợ người nghèo Tây Nam Bộ và vận động được 785 triệu đồng ủng hộ từ 21 đối tác của mình cho Quỹ học bổng Cô giáo Nhé.

## THÁNG 7



# Hoạt động tiêu biểu trong năm 2016

## THÁNG 8

- Tập đoàn Novaland đã tiến hành nhiều hoạt động hỗ trợ cộng đồng quy mô trên toàn quốc như: tài trợ cho Lễ hội khuyến học Cố đô - TP. Cần Thơ, tài trợ cho Hội thao của UBND TP.HCM,... Nhằm có những đóng góp thiết thực cho xã hội, Tập đoàn Novaland đã tiến hành nhiều hoạt động quy mô trên toàn quốc ở nhiều lĩnh vực khác nhau như: Giáo dục, Thể thao, tài trợ cho Lễ hội khuyến học Cố đô - TP. Cần Thơ, tài trợ cho Hội thao của UBND TP.HCM.



## THÁNG 10



- Vinh dự nhận giải thưởng “Southeast Asia’s Best of the Best Residences” trao tặng cho dự án khu đô thị Lakeview City. Đây là giải thưởng được tổ chức trên phạm vi Đông Nam Á do Tổ chức Dot Property - Cổng thông tin BĐS hàng đầu Châu Á đánh giá.
- Góp sức trao tặng 5.000 áo ấm cho trẻ em nghèo tại 05 tỉnh miền Trung bị lũ lụt.

## THÁNG 9

- Nhân kỷ niệm 24 năm thành lập Tập đoàn Novaland (18/09/1992 - 18/09/2016), chương trình “Khám phá hành trình Novaland” được triển khai từ tháng 09 đến 31/10/2016 với các chuyến tham quan công trình, tiện ích đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng của Novaland. Sự kiện này đã thu hút hơn 20.000 lượt khách đăng ký tham gia và hàng ngàn giải thưởng đã được trao tặng đến khách hàng.
- Lễ cất nóc dự án Orchard Garden tại 128 Hồng Hà, phường 9, quận Phú Nhuận, TP.HCM. Đây là dự án đầu tiên trong cụm dự án khu vực phía Tây Thành phố của Tập đoàn Novaland sẽ được bàn giao, tiếp tục khẳng định niềm tin cho khách hàng và nhà đầu tư vào chất lượng và tiến độ dự án của Công ty.
- Thực hiện nhiều hoạt động hỗ trợ cộng đồng nổi bật là chương trình “Hướng về biển đảo”: Hỗ trợ cán bộ, chiến sĩ, nhân dân huyện đảo Trường Sa và Nhà giàn DK1.



## THÁNG 12



- Lễ cất nóc công trình Lucky Dragon, tọa lạc tại đường Đỗ Xuân Hợp, quận 9, TP.HCM khẳng định tính cam kết của Tập đoàn Novaland về tiến độ thực hiện dự án. Đồng thời, SGD BĐS quận 3 tại 205 Cách Mạng Tháng 8, quận 3, TP.HCM chính thức đi vào hoạt động, củng cố niềm tin từ các khách hàng cũng như nhà đầu tư về hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Novaland liên tục mở rộng và phát triển.
- Lễ tổng kết chương trình “Khám phá hành trình Novaland” được diễn ra tại Trung tâm Hội nghị Gem Center (quận.1). Đây là cơ hội để Novaland tri ân những khách hàng đã tin tưởng, ủng hộ và đồng hành cùng Novaland trong suốt thời gian qua.

## THÁNG 11

- Ngày 02/11/2016, Trung tâm Đào tạo Novagroup Leadership Center chính thức hoạt động, phối hợp với Học viện FPT thực hiện kế hoạch đào tạo cho Tập đoàn Novaland. Hoạt động của Trung tâm Đào tạo nhằm phát triển và cung cấp nguồn nhân lực của doanh nghiệp, quản lý tài năng, củng cố chất lượng nhân viên, xây dựng lực lượng lãnh đạo kế nhiệm, nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ cung cấp cho khách hàng.
- Tập đoàn Novaland chính thức khởi động Hệ thống hoạch định nguồn lực doanh nghiệp ERP (Enterprise Resource Planning) nhằm tiếp tục nâng cao việc chuyên nghiệp hóa các quy trình làm việc trong Tập đoàn Novaland, từ đó trực tiếp nâng cao hiệu quả hoạt động của các phòng ban.  
Tiếp tục triển khai nhiều hoạt động thiện nguyện đa dạng trong các lĩnh vực giáo dục và hỗ trợ cộng đồng.
  - Trao tặng khu nhà trẻ Galaxy cho UBND quận 4, TP.HCM.
  - Trao tặng Học bổng Nâng bước thủ khoa.

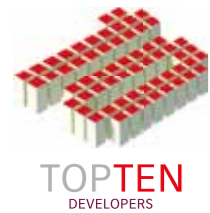


- Góp phần chung tay cùng cộng đồng mang Xuân vui đến mọi nhà vào dịp cuối năm, Tập đoàn Novaland thực hiện nhiều chương trình thiện nguyện trên địa bàn TP.HCM và các tỉnh thành khác.
  - Tài trợ “Chương trình Kết nối Trái tim tình nguyện 2016” với sự tham gia trực tiếp của CBNV Tập đoàn Novaland.
  - Tài trợ “Chương trình Nghĩa tình quận 3”, TP.HCM.
  - Tài trợ Đội bóng chuyên nữ TP.HCM.
  - Tặng quà Giáng Sinh và Tết 2017 cho các trẻ em ở các Mái ấm Tình thương TP.HCM.
- Ngày 28/12/2016, SGDCK TP.HCM đã chính thức công bố và trao quyết định niêm yết cho Tập đoàn Novaland với Mã Chứng khoán “NVL”. Tập đoàn Novaland đăng ký niêm yết 589.369.234 cổ phần với tổng giá trị 5.893.692.340.000 đồng. Đây là một sự kiện đặc biệt và là một vinh dự lớn, đánh dấu sự khởi đầu của một chặng đường mới - chặng đường vươn xa của Tập đoàn Novaland.

- Tài trợ “Chương trình quận 2 Nhân ái - Nghĩa tình” tại TP.HCM.
- Tài trợ chương trình “Đi bộ đồng hành cùng người nghèo quận Phú Nhuận, TP.HCM”.
- Tài trợ “Chương trình Thành phố nghĩa tình - Kết nối yêu thương” (Tặng quà Tết cho các hộ nghèo ở huyện Củ Chi và Cần Giuộc, TP.HCM).

# Giải thưởng tiêu biểu

Thành tựu của Tập đoàn Novaland được ghi nhận và vinh danh qua nhiều giải thưởng và danh hiệu uy tín trong và ngoài nước, thể hiện nỗ lực không ngừng của Tập đoàn trong việc tạo ra những sản phẩm chất lượng tốt, quy hoạch tại các vị trí chiến lược, kiến tạo cộng đồng nhân văn tiên tiến với môi trường sống tiện nghi, hiện đại cho cư dân, góp phần vào sự phát triển bền vững của toàn xã hội.



## Giải thưởng Top 10 Nhà phát triển Bất động sản hàng đầu - BCI Asia Top 10 Developers Awards

Tập đoàn Novaland vinh dự được chọn vào danh sách Top 10 Nhà phát triển BĐS hàng đầu thuộc hệ thống giải thưởng BCI Asia Awards. Đây là lần thứ 04 liên tiếp Tập đoàn Novaland vinh dự nhận giải thưởng này, ghi nhận những nhà phát triển BĐS nổi bật nhất tại thị trường Hồng Kông, Indonesia, Malaysia, Philippines, Singapore, Thái Lan và Việt Nam.

**Đơn vị tổ chức:** BCI  
**Thời gian:** Tháng 05/2016



## Giải thưởng Thương hiệu hàng đầu Việt Nam - Top Brands

Đây là năm thứ 02 Tập đoàn Novaland được vinh danh giải thưởng Thương hiệu hàng đầu Việt Nam - Top Brands. Giải thưởng được đánh giá bởi Hội đồng Liên minh Thương mại toàn cầu (Global GTA), Viện Nghiên cứu Kinh tế và Trung tâm xử lý dữ liệu 1 (Databank).

**Đơn vị tổ chức:** Hội đồng Liên minh Thương mại toàn cầu (Global GTA), Viện Nghiên cứu Kinh tế và Trung tâm xử lý dữ liệu 1 (Databank)  
**Thời gian:** Tháng 10/2016



## Giải thưởng Asia Best Employer Brand Awards

Tập Đoàn Novaland vinh dự nhận giải thưởng Asia Best Employer Brand Awards 2016 lần thứ 07. Asia Best Employer Brand Awards được tổ chức Employer Branding Institute, World HRD Congress và Stars of the Industry Group đồng tổ chức với sự hỗ trợ của đối tác chiến lược CHRO Asia và được bảo trợ bởi Liên đoàn Doanh Nghiệp Châu Á - Asian Confederation of Business.

**Đơn vị tổ chức:** Employer Branding Institute, World HRD Congress và Stars of the Industry Group đồng tổ chức với sự hỗ trợ của đối tác chiến lược CHRO Asia và được bảo trợ bởi Liên đoàn Doanh Nghiệp Châu Á.  
**Thời gian:** Tháng 08/2016



## Giải thưởng Vietnam HR Awards

Tại lễ trao giải Việt Nam HR Award 2016, Tập đoàn Novaland là Công ty Việt Nam duy nhất nằm trong Top 03 và được vinh danh ở 03 hạng mục: Môi trường làm việc tốt, Hoạch định và tìm kiếm nguồn nhân lực xuất sắc và Chính sách lương thưởng và phúc lợi hiệu quả. Giải thưởng Việt Nam HR Award 2016 vinh danh các doanh nghiệp có chính sách nhân sự xuất sắc trong năm 2016 do Báo Lao động và xã hội phối hợp với Talentnet tổ chức, với sự bảo trợ của Bộ Lao động - Thương binh và xã hội.

**Đơn vị tổ chức:** Báo Lao động và xã hội phối hợp với Talentnet tổ chức  
**Thời gian:** Tháng 09/2016



## Giải thưởng Southeast Asia's Best of the Best Residences

Khu đô thị Lakeview City (quận 2) đã vinh dự được nhận giải thưởng Southeast Asia's Best of the Best Residences do Tổ chức Dot Property - Cổng thông tin BĐS hàng đầu Châu Á đánh giá và tổ chức trên phạm vi Đông Nam Á. Cùng nhận giải thưởng lần này còn có một số dự án đến từ một số quốc gia khác như Thái Lan, Malaysia, Philippines...

**Đơn vị tổ chức:** Tổ chức Dot Property - Cổng thông tin BĐS hàng đầu Châu Á đánh giá và tổ chức  
**Thời gian:** Tháng 10/2016



## Giải thưởng Thương hiệu uy tín - Trusted Brands

Được trao tặng Giải thưởng Thương hiệu Uy tín - Trusted Brands 2016. Giải thưởng do Viện Doanh nghiệp Việt Nam phối hợp cùng Tổ chức đánh giá và chứng nhận quốc tế InterConformity (Cộng hòa Liên bang Đức, Châu Âu) thực hiện.

**Đơn vị tổ chức:** Viện Doanh nghiệp Việt Nam phối hợp cùng Tổ chức đánh giá và chứng nhận quốc tế InterConformity (Cộng hòa Liên bang Đức, Châu Âu) thực hiện  
**Thời gian:** Tháng 12/2016



## Giải thưởng Top 50 Doanh nghiệp Xuất sắc nhất Việt Nam - Top 50 Vietnam The Best

Tập đoàn Novaland được vinh danh trong Top 50 Doanh nghiệp Xuất sắc nhất Việt Nam 2016 do tổ chức Vietnam Report đánh giá và công bố. Bảng xếp hạng lựa chọn các doanh nghiệp dựa trên tiêu chí doanh thu, tốc độ tăng trưởng cũng như mức độ hiệu quả của hoạt động kinh doanh và đóng góp vào ngân sách Nhà nước.

**Đơn vị tổ chức:** Vietnam Report  
**Thời gian:** Tháng 12/2016



## Thương hiệu Việt yêu thích nhất và Thương hiệu Vàng trong lĩnh vực Bất động sản

Tập đoàn Novaland tự hào được vinh danh ở hai giải thưởng Thương hiệu Việt yêu thích nhất 2016 và Thương hiệu Vàng trong lĩnh vực BĐS 2016 do Báo Sài Gòn Giải Phóng tổ chức và bình chọn. Đây là giải thưởng ghi nhận và tôn vinh những nỗ lực đóng góp của doanh nghiệp cho cộng đồng cùng những hoạt động tích cực cho sự nghiệp phát triển của đất nước.

**Đơn vị tổ chức:** Báo Sài Gòn Giải Phóng  
**Thời gian:** Tháng 01/2017



## Giải thưởng Doanh nghiệp Hội nhập và Phát triển

Tập đoàn Novaland vinh dự nhận giải thưởng Doanh nghiệp Hội nhập và Phát triển 2016 do Bộ Công thương, Ban Chỉ đạo Liên ngành Hội nhập Quốc tế về Kinh tế, Bộ Biên tập Tạp chí Cộng sản trao tặng. Giải thưởng ghi nhận những nỗ lực của Tập đoàn Novaland, không ngừng đổi mới và nâng cao chất lượng dịch vụ trong tiến trình hội nhập và phát triển.

**Đơn vị tổ chức:** Ban Chỉ đạo Liên ngành Hội nhập Quốc tế về Kinh tế, Bộ Biên tập Tạp chí Cộng sản  
**Thời gian:** Tháng 01/2017



## Các dự án trọng điểm trong năm 2016

“ Năm 2016 đánh dấu nhiều thành tựu nổi bật của Tập đoàn Novaland. Góp phần to lớn vào sự thành công đó là việc giới thiệu ra thị trường 04 dự án mới với hơn 3.100 sản phẩm bao gồm Nhà ở, Khu đô thị, Office-tel và Thương mại. Đây cũng là nền tảng phát triển bền vững của Tập đoàn Novaland trong dài hạn. ”



Năm 2016 là năm đầu tiên Công ty giới thiệu ra thị trường các sản phẩm mới như nhà phố liền kề, nhà phố thương mại và biệt thự tại dự án khu đô thị Lakeview City, tạo tiếng vang lớn trên thị trường BĐS. Song song với 04 dự án được công bố trong năm 2016 bao gồm Saigon Royal Residence (khu Trung tâm - quận 4), Lakeview City (khu Đông - quận 2), Newton Residence (khu Tây - quận Phú Nhuận) và Botanica Premier (khu Tây - quận Tân Bình), nhiều dự án khác có tỷ lệ hấp thụ tốt trung bình đạt xấp xỉ 70%, đóng góp đáng kể vào sự thành công của thương hiệu Novaland. Những dự án tiêu biểu có thể kể đến là The Tresor Residence (khu Trung tâm - quận 4), The Sun Avenue Residence (khu Đông - quận 2), Sunrise Riverside (khu Nam - huyện Nhà Bè) và RichStar (khu Tây - quận Tân Phú),... Đây là cơ sở vững chắc ghi nhận doanh thu tích cực cho các năm sắp tới của Tập đoàn Novaland, góp phần hoàn thành đúng kế hoạch kinh doanh trung và dài hạn của Tập đoàn.



Dự án Saigon Royal Residence



Dự án Lakeview City



Dự án Newton Residence



Dự án Botanica Premier



Dự án The Tresor Residence



Dự án The Sun Avenue Residence



Dự án Sunrise Riverside



Dự án RichStar



## Các dự án chính thức công bố trong năm 2016

### Dự án Saigon Royal Residence, quận 4



#### Tổng quan

Saigon Royal Residence là khu phức hợp Căn hộ - Office-tel - Thương mại nằm ở vị trí đắc địa ngay trung tâm quận 1, TP.HCM. Các căn hộ Saigon Royal Residence đều có tầm nhìn rộng và bao quát khu vực trung tâm thành phố, toàn cảnh kênh Bến Nghé và sông Sài Gòn. Dự án nằm trên mặt tiền đường Bến Vân Đồn, quận 4 thuộc quy hoạch khu trung tâm TP.HCM 930ha, kết nối nhanh đến khu trung tâm tài chính - thương mại TP.HCM: trụ sở Ngân hàng Nhà nước, SGDCK TP.HCM, chợ Bến Thành, Bến Nhà Rồng qua cầu Mống (cầu đi bộ), hoặc cầu Khánh Hội,... Với vị trí này, Saigon Royal Residence sở hữu vị trí đắc địa tại cửa ngõ phía Nam của Thành phố vào trung tâm sầm uất “Phố Wall” quận 1, thể hiện tầm nhìn dài hạn của Tập đoàn Novaland trong chiến lược đầu tư của mình.

#### Thông tin dự án

**Chủ đầu tư:** CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng (Công ty con của Tập đoàn Novaland)

**Vị trí:** 34 - 35 Bến Vân Đồn, phường 12, quận 4, TP.HCM

#### Quy mô dự án:

- Loại hình đầu tư Nhà ở, Office-tel, Thương mại
- Diện tích đất **6.669 m<sup>2</sup>**
- Tổng diện tích sàn xây dựng **73.566 m<sup>2</sup>**
- Số tầng **33 tầng**
- Số lượng sản phẩm **767 sản phẩm**
- Diện tích trung bình mỗi sản phẩm **55, 80, 90, 100, 110, 170 m<sup>2</sup>**

**Thời điểm công bố:** Tháng 04/2016

**Tỷ lệ khách hàng lựa chọn:** 68% đến cuối 12/2016

**Pháp lý dự án:** Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng

**Thời gian bàn giao dự kiến:** Quý 1/2019



## Các dự án chính thức công bố trong năm 2016

### Dự án Lakeview City, quận 2



#### Tổng quan

Là dự án Nhà phố, Biệt thự và Thương mại đầu tiên của Tập đoàn Novaland - Lakeview City tọa lạc trên mặt tiền đường Song hành, quận 2, được Tập đoàn triển khai với mô hình khu đô thị phức hợp. Khuôn viên dự án lên đến hơn 30ha hứa hẹn sẽ là một khu đô thị kiểu mới tại khu vực Nam Rạch Chiếc. Lakeview City là một trong các dự án hiếm hoi tại khu vực hội tụ đầy đủ các tiện ích nội khu như trung tâm mua sắm, giải trí, phòng khám và chăm sóc sức khỏe, khu vui chơi trẻ em, hồ bơi, khu thể thao và sinh hoạt cộng đồng,... Khu đô thị cũng được đầu tư một cụm trường học các cấp theo tiêu chuẩn quốc tế, đảm bảo một môi trường sống văn minh và chất lượng cho cư dân. Dự án được quy hoạch theo tiêu chuẩn mang thiên nhiên vào không gian sống với 60% diện tích là cây xanh và công trình công cộng. Đặc biệt, hồ sinh thái nhân tạo rộng 3,6ha tại dự án sẽ góp phần cải tạo vi khí hậu, mang lại không khí trong lành cho dân cư sinh sống tại đây.

#### Thông tin dự án

**Chủ đầu tư:** CTCP Đầu tư và Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 (Công ty con của Tập đoàn Novaland)

**Vị trí:** Mặt tiền đường Song hành, cao tốc Long Thành - Dầu Giây, phường An Phú, quận 2, TP.HCM

#### Quy mô dự án:

- Loại hình đầu tư Khu Đô thị, Thương mại
- Diện tích đất **301.060 m<sup>2</sup>**
- Tổng diện tích sàn xây dựng **341.558 m<sup>2</sup>**
- Số lượng sản phẩm **988 sản phẩm**
- Diện tích trung bình mỗi sản phẩm **270 m<sup>2</sup>**

**Thời điểm công bố:** Tháng 04/2016

**Tỷ lệ khách hàng lựa chọn:** 57% đến cuối 12/2016

**Pháp lý dự án:** Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng

**Thời gian bàn giao dự kiến:** Giai đoạn 1: quý 1/2017





## Các dự án chính thức công bố trong năm 2016

### Dự án Newton Residence, quận Phú Nhuận



#### Tổng quan

Dự án Newton Residence tọa lạc tại vị trí chiến lược khu vực trung tâm quận Phú Nhuận, nằm ngay mũi tàu giao nhau giữa 03 mặt tiền Đường Trương Quốc Dung - Nguyễn Trọng Tuyển - Nguyễn Văn Trỗi. Đây là dự án phức hợp bao gồm Căn hộ, Thương mại, và Office-tel cung cấp nhiều tiện ích nội khu cao cấp như nhà hàng, café, nhà trẻ, phòng tập gym, hồ bơi, spa, siêu thị,... Sở hữu một không gian sống trong lành và thoáng mát khi nằm cạnh khu vực "lá phổi xanh" của thành phố gồm công viên Hoàng Văn Thụ, Công viên Gia Định và khuôn viên cây xanh của Bộ Tư lệnh Quân khu 7, đây chính là ưu điểm vượt trội của dự án. Dự án Newton Residence được thiết kế tinh tế, hợp lý, tối ưu hóa diện tích sử dụng, đảm bảo tất cả các phòng đều đón được ánh sáng tự nhiên, với tầm nhìn thoáng đãng bao quát cả khu vực, số lượng căn hộ giới hạn cũng như sự khan hiếm căn hộ trong khu vực, tất cả đã tạo nên giá trị thương mại tiềm năng cao cho Newton Residence.

#### Thông tin dự án

<b>Chủ đầu tư:</b>	Công ty TNHH Merufa-Nova
<b>Vị trí:</b>	38 Trương Quốc Dung, phường 8, quận Phú Nhuận, TP.HCM
<b>Quy mô dự án:</b>	
• Loại hình đầu tư	Nhà ở, Office-tel, Thương mại
• Diện tích đất	<b>2.732 m<sup>2</sup></b>
• Tổng diện tích sàn xây dựng	<b>24.588 m<sup>2</sup></b>
• Số tầng	<b>20 - 22</b> tầng
• Số lượng sản phẩm	<b>247</b> sản phẩm
• Diện tích trung bình mỗi sản phẩm	<b>75, 95, 100 m<sup>2</sup></b>
<b>Thời điểm công bố:</b>	Tháng 04/2016
<b>Tỷ lệ khách hàng lựa chọn:</b>	39% đến cuối tháng 12/2016
<b>Pháp lý dự án:</b>	Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng
<b>Thời gian bàn giao dự kiến:</b>	Quý 1/2019



## Các dự án chính thức công bố trong năm 2016

### Dự án Botanica Premier, quận Tân Bình



#### Tổng quan

Vị trí dự án liền kề Công viên Gia Định, kế cận Sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất và nằm ngay giao điểm của các tuyến giao thông quan trọng như Phạm Văn Đồng, Hồng Hà nối dài, dự án Botanica Premier là dự án Căn hộ cao cấp sở hữu được sự thuận tiện tối đa khi kết nối giao thông đến các quận trung tâm và lân cận: Gò Vấp, Bình Thạnh, Phú Nhuận và quận 10. Điểm khác biệt nổi bật nhất của dự án chính là thiết kế mô hình căn hộ thông minh với hệ thống thiết bị điều khiển tự động và an ninh theo dõi từ xa được lắp đặt sẵn trong mỗi căn hộ, mang lại trải nghiệm phong cách sống mới và hiện đại cho khách hàng.

#### Thông tin dự án

<b>Chủ đầu tư:</b>	Công ty TNHH Nova Sasco (Công ty con của Tập đoàn Novaland)
<b>Vị trí:</b>	108 - 112B - 114 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, TP.HCM
<b>Quy mô dự án:</b>	
• Loại hình đầu tư	Nhà ở, Office-tel, Thương mại
• Diện tích đất	<b>16.848 m<sup>2</sup></b>
• Tổng diện tích sàn xây dựng	<b>94.443 m<sup>2</sup></b>
• Số tầng	<b>20</b> tầng
• Số lượng sản phẩm	<b>1.109</b> sản phẩm
• Diện tích trung bình mỗi sản phẩm	<b>50, 55, 65, 70, 90 m<sup>2</sup></b>
<b>Thời điểm công bố:</b>	Tháng 01/2016
<b>Tỷ lệ khách hàng lựa chọn:</b>	67% đến cuối tháng 12/2016
<b>Pháp lý dự án:</b>	Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng
<b>Thời gian bàn giao dự kiến:</b>	Quý 4/2018





## Các dự án nổi bật của Novaland trong năm 2016

### Dự án The Tresor Residence, quận 4



#### Tổng quan

Khu Căn hộ The Tresor Residence tọa lạc trên tuyến đường trọng điểm Bến Vân Đồn, sở hữu vị trí chiến lược, đối diện trụ sở NHNN và Trung tâm tài chính quận 1 với các công trình kiến trúc biểu trưng cho thành phố như SGDC TP.HCM, tòa nhà Bitexco,... Dự án cung cấp nhiều tiện ích vượt trội hơn hẳn những dự án khác với điểm nhấn là hồ bơi tràn hiện đại, khu tiện ích bao gồm: phòng tập gym, khu cà phê sân vườn thoáng đãng, khu vui chơi trẻ em, khu nghỉ cùng hệ thống nhà hàng sang trọng và trung tâm thương mại. The Tresor Residence hứa hẹn đem đến một không gian sống thoải mái, tiện nghi giúp cân bằng cuộc sống. Căn hộ thiết kế với không gian các phòng được tận hưởng ánh sáng tự nhiên, thông thoáng, bố trí hài hòa, sử dụng các ứng dụng thông minh, an toàn và hiện đại giúp nâng cao giá trị sống cho cư dân nơi đây.

#### Thông tin dự án

**Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Phú Việt Tín  
(Công ty con của Tập đoàn Novaland)

**Vị trí:** 39 Bến Vân Đồn, phường 12, quận 4, TP.HCM

#### Quy mô dự án:

- Loại hình đầu tư Nhà ở, Office-tel, Thương mại
- Diện tích đất **6.202 m<sup>2</sup>**
- Tổng diện tích sàn xây dựng **64.738 m<sup>2</sup>**
- Số tầng **33** tầng (khu 1), **18** tầng (khu 2)
- Số lượng sản phẩm **723** sản phẩm
- Diện tích trung bình mỗi sản phẩm **60, 65, 75, 120 m<sup>2</sup>**

**Thời điểm công bố:** Tháng 12/2014

**Tỷ lệ khách hàng lựa chọn:** 88% đến cuối tháng 12/2016

**Pháp lý dự án:** Đã có quy hoạch 1/500,  
giấy phép xây dựng

**Thời gian bàn giao dự kiến:** Quý 4/2017



## Các dự án nổi bật của Novaland trong năm 2016

### Dự án The Sun Avenue Residence, quận 2



#### Tổng quan

Khu Căn hộ The Sun Avenue Residence phường An Phú, quận 2, tọa lạc ngay tại Trung tâm hành chính Thủ Thiêm và trải dài hơn 500m mặt tiền Đại lộ Mai Chí Thọ. Dự án sở hữu vị trí giao thông liên vùng thuận tiện, là tâm điểm của các tuyến đường huyết mạch: cao tốc Long Thành - Dầu Giây, tuyến đường Vành Đai Trong và kết nối trực tiếp với hầm Thủ Thiêm để đến trung tâm quận 1. The Sun Avenue Residence được thừa hưởng toàn bộ những tiện ích hiện đại của khu Đô thị mới Thủ Thiêm: khu liên hợp thể dục thể thao, trung tâm tài chính, trung tâm văn hóa - giải trí - du lịch và cơ sở hạ tầng hiện đại. Thiết kế dự án thông thoáng với tầm nhìn rộng mở ra toàn cảnh không gian xanh và sông nước toàn khu vực và trung tâm Thành phố, tối ưu hóa giá trị của một không gian sống trên cao hiện đại và đẳng cấp. Bên cạnh đó, dự án còn sở hữu thiết kế tinh tế, sáng tạo làm nổi bật sự thông thoáng giúp tầm nhìn không bị hạn chế. Với thiết kế mang phong cách hiện đại, ấm cúng và tinh tế, The Sun Avenue Residence mang lại những cảm nhận chân thực nhất về không gian sống tương lai của chủ nhân sở hữu.

#### Thông tin dự án

**Chủ đầu tư:** Công ty TNHH BĐS Gia Phú

**Vị trí:** 28 Mai Chí Thọ, phường An Phú,  
quận 2, TP.HCM

#### Quy mô dự án:

- Loại hình đầu tư Nhà ở, Office-tel, Thương mại
- Diện tích đất **38.385 m<sup>2</sup>**
- Tổng diện tích sàn xây dựng **268.363 m<sup>2</sup>**
- Số tầng **28 - 30** tầng
- Số lượng sản phẩm **2.880** sản phẩm
- Diện tích trung bình mỗi sản phẩm **55, 75, 90, 105 m<sup>2</sup>**

**Thời điểm công bố:** Tháng 01/2015

**Tỷ lệ khách hàng lựa chọn:** 69% đến cuối tháng  
12/2016

**Pháp lý dự án:** Đã có quy hoạch 1/500,  
giấy phép xây dựng

**Thời gian bàn giao dự kiến:** Quý 1/2018





## Các dự án nổi bật của Novaland trong năm 2016

### Dự án Sunrise Riverside, huyện Nhà Bè



#### Tổng quan

Dự án Sunrise Riverside tọa lạc tại đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP.HCM, sở hữu vị trí giao thông liên vùng thuận tiện, tâm điểm của các tuyến đường huyết mạch. Các dự án hạ tầng trọng điểm như hầm chui và cầu vượt tại nút giao thông Nguyễn Văn Linh - Nguyễn Hữu Thọ dự kiến hoàn tất vào năm 2018 cùng thời điểm bàn giao căn hộ Sunrise Riverside là điểm mạnh của dự án. Sunrise Riverside cách trung tâm hành chính Thành phố chỉ 05 km, nằm trong Khu dân cư Trần Thái, giáp ranh khu đô thị Nam Sài Gòn, thừa hưởng hệ thống hạ tầng phát triển và quy hoạch đồng bộ, dễ dàng kết nối với khu căn hộ Sunrise City hiện hữu, chuỗi tiện ích ngoại khu hiện đại như siêu thị Lotte, khu mua sắm SC Vivo City, bệnh viện FV, các trường học quốc tế,... hình thành cộng đồng dân cư với không gian sống hiện đại và đẳng cấp. Dự án Sunrise Riverside được thiết kế với quy mô 08 khối tháp, bên trong mỗi tháp có đầy đủ các tiện ích cao cấp nội khu: khu vui chơi trẻ em, siêu thị, dịch vụ chăm sóc sức khỏe, hồ bơi rộng đến 2.250 m<sup>2</sup> là điểm nhấn và nổi bật nhất trong thiết kế, đồng thời, cư dân Sunrise Riverside còn được hưởng không khí trong lành nhờ vị trí dự án sát bên sông Rạch Đĩa.

#### Thông tin dự án

**Chủ đầu tư:** Công ty TNHH BĐS Ánh Sao

**Vị trí:** Nguyễn Hữu Thọ, phường Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, TP.HCM

#### Quy mô dự án:

- Loại hình đầu tư Nhà ở, Office-tel, Thương mại
- Diện tích đất **39.305 m<sup>2</sup>**
- Tổng diện tích sàn xây dựng **283.420 m<sup>2</sup>**
- Số tầng **20 - 25 tầng**
- Số lượng sản phẩm **3.117 sản phẩm**
- Diện tích trung bình mỗi sản phẩm **55, 70, 80, 90, 95, 120 m<sup>2</sup>**

**Thời điểm công bố:** Tháng 09/2015

**Tỷ lệ khách hàng lựa chọn:** 45% đến cuối tháng 12/2016

**Pháp lý dự án:** Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng

**Thời gian bàn giao dự kiến:** Quý 2/2018



## Các dự án nổi bật của Novaland trong năm 2016

### Dự án RichStar, quận Tân Phú



#### Tổng quan

Khu phức hợp RichStar sở hữu mặt tiền dài hơn 250m, vị trí thuận tiện trung tâm quận Tân Phú, nằm ngay góc 02 mặt tiền đường Hòa Bình - Tô Hiệu. Từ dự án, giao thông dễ dàng liên kết bởi các trục đường huyết mạch: Lũy Bán Bích - Tuyến đường ngầm hóa lưới điện đầu tiên tại quận Tân Phú, kênh Tân Hóa - Lò Gốm - Tuyến cửa ngõ Tây Nam TP.HCM. Dự án RichStar là tâm điểm của chuỗi tiện ích ngoại khu hiện đại: siêu thị Aeon Mall, Co.opmart, Big C, trường học từ cấp mầm non đến đại học, trung tâm Anh ngữ, ngân hàng, bệnh viện, rạp chiếu phim, công viên văn hóa Đầm Sen,... mang đến sự tiện lợi tối đa và nâng tầm chất lượng sống cho cư dân. Cùng với nhiều thuận lợi từ cơ sở hạ tầng, dự án RichStar được đầu tư nhiều tiện ích cao cấp: 02 hồ bơi tràn rộng tới 1.700 m<sup>2</sup>, phòng tập gym, nhà hàng, café, phòng sinh hoạt cộng đồng,...

#### Thông tin dự án

**Chủ đầu tư:** CTCP Nova RichStar (Công ty con của Tập đoàn Novaland)

**Vị trí:** 278 Hòa Bình, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú, TP.HCM

#### Quy mô dự án:

- Loại hình đầu tư Nhà ở, Thương mại
- Diện tích đất **27.031 m<sup>2</sup>**
- Tổng diện tích sàn xây dựng **208.138 m<sup>2</sup>**
- Số tầng **22 tầng**
- Số lượng sản phẩm **1.953 sản phẩm**
- Diện tích trung bình mỗi sản phẩm **50, 65, 80, 90, 95 m<sup>2</sup>**

**Thời điểm công bố:** Tháng 11/2015

**Tỷ lệ khách hàng lựa chọn:** 65% đến cuối tháng 12/2016

**Pháp lý dự án:** Đang xin quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng

**Thời gian bàn giao dự kiến:** Quý 4/2018





# 40+

dự án

- Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị 26
- Phỏng vấn Tổng Giám đốc 28
- Tổng quan về Công ty 30
- Mô hình kinh doanh 36
- Quá trình tăng vốn điều lệ 39

## THÔNG TIN CHUNG



# Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Ông Bùi Thành Nhơn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị

“ Mỗi một quốc gia đều có những thương hiệu biểu tượng cho sự hùng mạnh của quốc gia đó. Novaland với giá trị cốt lõi: Chính trực - Hiệu quả - Chuyên nghiệp sẽ nỗ lực hết sức mình để trở thành một Tập đoàn Bất động sản vững mạnh phát triển cùng với sự phát triển của Quốc gia. Sự thành công của Novaland sẽ mang đến cho các Cổ đông những giá trị vượt bậc. ”

Kính gửi quý Cổ đông, quý Đối tác và quý Nhà đầu tư,

Ngày 28/12/2016 Novaland chính thức niêm yết trên SGDCK TP.HCM đánh dấu một chặng đường mới của Novaland trên hành trình 25 năm hoạt động và phát triển.

Báo cáo thường niên năm 2016 cũng là một nhiệm vụ mới khi lần đầu tiên Novaland minh bạch các thông tin ra công chúng. Tại Novaland, mọi hoạt động đều dựa trên giá trị cốt lõi: **Chính trực - Hiệu quả - Chuyên nghiệp**. Chính trực thể hiện trong việc chịu trách nhiệm, nghĩ và làm đúng những gì mình nói, không gian dối để trục lợi cho mình; gây thiệt hại cho người khác. Hiệu quả được thể hiện cụ thể qua kết quả kinh doanh. Chuyên nghiệp giúp tập trung vào chuyên môn để có những kết quả tốt, hiệu suất cao.

Novaland hiện là Nhà Đầu tư - Phát triển BĐS uy tín được nhiều khách hàng tin yêu với hàng loạt các sản phẩm đa dạng ở những vị trí chiến lược trọng điểm của TP.HCM. Đánh dấu 25 năm hoạt động, Tập đoàn Novaland đã chinh phục thành công thách thức của thị trường với kết quả ngoạn mục: Năm 2016, doanh thu thuần đạt 7.359 tỷ đồng,

tăng 10 % so với năm 2015, tổng tài sản đạt 36.527 tỷ đồng, tăng 37% so với năm 2015.

Nhờ vào việc quản trị rủi ro chặt chẽ, chiến lược linh hoạt, Novaland đã vượt qua cơn khủng hoảng toàn cầu 2008. Việc tập trung đầu tư vào các dự án quy mô vừa gắn liền với những tiện ích hạ tầng sẵn có, tính thanh khoản cao, trải đều khắp nơi trên địa bàn TP.HCM đã giúp Novaland phát triển ngay trong giai đoạn khủng hoảng. Từ một dự án ban đầu là Sunrise City tại quận 7, tính đến cuối năm 2016, số lượng dự án do Novaland phát triển đã lên đến hơn 40 dự án.

Nhờ vào đội ngũ chuyên nghiệp rất chính trực và làm việc hiệu quả, năm 2015, Novaland đã hoàn thành mục tiêu cung cấp 5.000 căn hộ trung cao cấp và bước vào Giai đoạn 02. Novaland hiện từng bước phát triển thêm mảng đầu tư thương mại và nghỉ dưỡng - đây sẽ là mảng đầu tư kinh doanh lâu dài và bền vững mang lại dòng tiền ổn định cho Tập đoàn.

Bước vào Giai đoạn 02, năm 2016, Tập đoàn Novaland từng bước phát triển thêm mảng đầu tư thương mại và nghỉ dưỡng - đây sẽ là mảng đầu tư kinh doanh lâu dài và bền vững mang lại dòng tiền ổn định cho Tập đoàn.

Với lợi thế đi tiên phong trong các hoạt động M&A nhanh gọn, từ đây đến hết năm 2020, hoạt động kinh doanh của Novaland sẽ rất ổn định và sẽ đạt kế hoạch đề ra vì kế hoạch lợi nhuận của năm 2017 và 2018 sẽ dựa vào những dự án đã bán trong năm 2014, 2015 và 2016. Ngoài ra, Novaland đã có quỹ đất dự trữ gần 10 triệu m<sup>2</sup> sàn xây dựng, đủ để Novaland phát triển trong vòng 05 năm tới.

Phát triển bền vững là nguyên tắc trong các hoạt động kinh doanh. Tuân thủ luật pháp, bảo vệ môi trường, không đi ngược lại với lợi ích của cộng đồng,... Mọi hoạt động phải dựa trên sự chân thật để mang lại cho khách hàng những dịch vụ tốt, sản phẩm tốt và giá trị gia tăng theo thời gian.

Đối với Cổ đông, Novaland cam kết hoạt động hiệu quả mang lại lợi nhuận thỏa đáng cho các Cổ đông, luôn cung cấp thông tin trung thực, kịp thời và minh bạch.

Tại Novaland, con người là tài sản quý báu nhất mà Tập đoàn Novaland phải phát triển và gìn giữ. Novaland đang nỗ lực phấn đấu để trở thành môi trường làm việc tốt nhất. Năm 2016 Novaland đã chứng minh sự nỗ lực của mình qua việc được vinh danh 03 giải thưởng HR Awards: Môi trường làm việc; Hoạch định và tuyển dụng nguồn nhân lực; Chính sách lương thưởng và phúc lợi. Năm 2016 trong chiến lược phát triển nguồn nhân lực, Tập đoàn Novaland đã thành lập Trung tâm Đào tạo Novagroup Leadership Center nhằm quản lý tài năng, cung cấp nguồn nhân lực tốt, củng cố chất lượng đội ngũ nhân viên, xây dựng đội ngũ kế nhiệm, nâng cấp quản trị, đảm bảo đội ngũ của

Novaland thực sự là tài sản quý báu của Tập đoàn. Việc nâng cao các chính sách phúc lợi, lương thưởng, chế độ đãi ngộ tốt cho nhân viên, giao quyền,... được triển khai đồng bộ với hàng loạt dự án nội bộ, kết hợp với các đơn vị tư vấn thiết lập lại hệ thống quy trình, KPIs, SAP,... để Novaland trở thành nơi làm việc tốt nhất Việt Nam, hướng tới thực hiện Paperless Office vào năm 2018.

Thay mặt HĐQT, tôi chân thành cảm ơn các quý Cổ đông, quý Đối tác và quý Nhà đầu tư đã tin tưởng và đồng hành, vững tiến cùng Novaland trên con đường trở thành “*một Tập đoàn Bất động sản đẳng cấp quốc tế; vị thế cao; phát triển vững mạnh, góp phần mang lại cuộc sống hạnh phúc và thịnh vượng cho cộng đồng*”.

Trân trọng,

Ông **Bùi Thành Nhơn**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

# Phỏng vấn Tổng Giám đốc



Ông Phan Thành Huy - Tổng Giám đốc

## ❖ Ông có thể chia sẻ về chặng đường 25 năm qua của Tập đoàn Novaland để đạt được kết quả như ngày hôm nay?

Trong buổi lễ niêm yết trên HSX, ông Bùi Thành Nhơn - Người sáng lập Novaland đã phát biểu: trải qua 25 năm hoạt động, những thành tựu được thể hiện qua những con số không làm chúng tôi tự hào bằng việc xây dựng một nền văn hóa rất đặc thù đã trở thành giá trị cốt lõi của Novaland **Chính trực - Hiệu quả - Chuyên nghiệp** và đã trở thành kim chỉ nam cho mọi hoạt động của Novaland. Chính trực là sự ngay thẳng liêm chính đã giúp chúng tôi lành mạnh hóa đội ngũ, tôn trọng pháp luật, không gian đối với khách hàng, với các cổ đông, không đi ngược lại lợi ích cộng đồng để phát triển bền vững.

Một trong những cột mốc đáng nhớ nhất của chúng tôi là năm 2009, khi Tập đoàn Novaland chính thức khởi công dự án khu dân cư phức hợp Sunrise City tại quận 7, TP.HCM với vốn đầu tư 500 triệu USD. Đây chính là dự án khu phức hợp kiểu mẫu với chất lượng dịch vụ xứng tầm, đã khắc dấu ấn và gây dựng nên tên tuổi và uy tín Novaland trong lĩnh vực Đầu tư - Phát triển BĐS tại TP.HCM.

Đến nay, Novaland đã hoàn thành 06 công trình khu phức hợp và sở hữu danh mục hơn 40 dự án với các sản phẩm đa dạng, bao gồm khu phức hợp căn hộ - office-tel - thương mại dịch vụ; khu biệt thự, nhà phố; BĐS nghỉ dưỡng,... tại các vị trí chiến lược trọng điểm của TP.HCM và các tỉnh thành khác.

Sự kiện Novaland chính thức trở thành Công ty Niêm yết trên HSX ngày 28/12/2016 là sự kiện có ý nghĩa quan trọng, đánh dấu một chặng đường mới của Novaland trên hành trình vươn xa hơn, sẵn sàng cho giai đoạn hội nhập.

## ❖ Hiện nay cũng có rất nhiều công ty lớn trong và ngoài nước tham gia thị trường BĐS Việt Nam, làm thế nào để Novaland tạo nên sự khác biệt với các công ty đối thủ?

Sự khác biệt là yếu tố quyết định thành công của chúng tôi trên thị trường. Chúng tôi không gọi là công ty đối thủ, chúng tôi quan tâm đến kết quả của họ đạt được để xây dựng chiến lược phù hợp cho kế hoạch phát triển của mình. Triết lý kinh doanh của Tập đoàn Novaland là luôn lấy khách hàng làm trọng tâm cho mọi hoạt động, chúng tôi luôn đặt mình vào vị trí khách hàng khi phát triển sản phẩm nhằm mang lại cho khách hàng những lợi ích thiết thực nhất. Sự tin tưởng, tín nhiệm của khách hàng dành cho Novaland là yếu tố quan trọng góp phần vào thành công ngày hôm nay của Novaland. Cho đến nay, Novaland đã có hơn 120 ngàn lượt khách đến tìm hiểu và giao dịch, có hơn 15 ngàn khách hàng thân thiết. Và đặc biệt, niềm tin kết nối niềm tin, nhiều năm qua, có đến hơn 50% giao dịch thành công tại Novaland là từ mối liên kết của khách hàng hiện hữu.

Chúng tôi quan niệm phát triển phải đi đôi với chất lượng. Tại Tập đoàn Novaland, chúng tôi “lớn mạnh cùng chất lượng”, kiểm soát chất lượng dịch vụ và sản phẩm để đáp ứng nhu cầu khách hàng. Phương châm **“Khách hàng là số 1”** cùng giá trị cốt lõi **Chính trực - Hiệu quả - Chuyên nghiệp** luôn thể hiện nhất quán, đồng bộ trong toàn bộ quy trình phục vụ và chăm sóc khách hàng.

Điểm khác biệt và cũng là ưu điểm nổi bật của Novaland trên thị trường chính là Tập đoàn đã phát triển riêng một đội ngũ hơn 600 CVTV BĐS có trình độ cao, tác phong làm việc chuyên nghiệp, trung thực và luôn đặt lợi ích khách hàng trên hết khi thực hiện tư vấn và tiến hành giao dịch.

“ Chúng tôi xây dựng văn hóa doanh nghiệp phù hợp và thống nhất triển khai trên toàn hệ thống. Như đã chia sẻ, chúng tôi phát triển cùng chất lượng. Chất lượng sản phẩm và sự hài lòng của khách hàng luôn là thước đo chính xác nhất cho sự phát triển bền vững và thành công của uy tín thương hiệu Novaland. ”

Chúng tôi đã dồn nhiều tâm huyết và nguồn lực để đầu tư các văn phòng giao dịch và nhà mẫu, về cả quy mô, số lượng lẫn chất lượng với hệ thống gồm 01 VPĐD, 10 SGD, 03 Chi nhánh - SGD, phủ khắp các quận tại TP.HCM. Tất cả nhằm tạo thuận lợi tối đa cho khách hàng khi có nhu cầu tiếp cận sản phẩm và nhu cầu tìm hiểu thông tin và giao dịch của khách. Chúng tôi luôn tìm mọi cách để đem đến cho khách hàng những sản phẩm tốt và dịch vụ tốt.

## ❖ Novaland hiện có hơn 2.200 nhân viên, hơn 600 CVTV BĐS và hệ thống VPĐD, SGD, Chi nhánh - SGD rộng khắp tại TP.HCM, quả là một mạng lưới lớn! Làm thế nào ông kiểm soát chất lượng công việc của nhân viên để cải thiện hiệu suất của Tập đoàn thông qua đổi mới và quản lý nhân tài là gì?

Chúng tôi xây dựng văn hóa doanh nghiệp phù hợp và thống nhất triển khai trên toàn hệ thống. Như đã chia sẻ, chúng tôi phát triển cùng chất lượng. Chất lượng sản phẩm và sự hài lòng của khách hàng luôn là thước đo chính xác nhất cho sự phát triển bền vững và thành công của uy tín thương hiệu Novaland.

Trải qua quá trình 25 năm, đến nay, chúng tôi tự hào đã xây dựng được một đội ngũ Novaland gắn bó với tổ chức, là những người có tinh thần kỷ luật, có chuyên môn cao, chuyên nghiệp trong cách phục vụ khách hàng, hình thành nên một nền văn hóa rất đặc thù. Tập đoàn Novaland luôn có các chính sách đào tạo và đãi ngộ tốt để nhân viên yên tâm phục vụ khách hàng, tất cả cùng nhìn về một hướng, cùng phát triển trên một nền văn hóa chung; cùng tự hào nỗ lực vượt khó; cùng rèn luyện bản thân để trở nên một người làm việc hiệu quả. Chúng tôi hiểu rằng, con người là vốn quý nhất của Tập đoàn, chính vì vậy, Trung tâm Đào tạo Novagroup Leadership Center được thành lập với mục đích đào tạo những con người **Chính trực - Hiệu quả - Chuyên nghiệp** đáp ứng kịp thời cho sự phát triển của Novaland, đặc biệt là trong giai đoạn hội nhập.

## ❖ Thị trường năm 2017 dự báo sẽ cạnh tranh gay gắt, Novaland đã có những kế hoạch như thế nào để ứng phó phù hợp trong giai đoạn hội nhập?

Đối với chúng tôi, nội lực mới là điểm quan trọng. Phải chuẩn bị nguồn lực về tài chính, cải thiện dòng tiền, nâng cao đội ngũ quản trị chuyên nghiệp, xây dựng hệ thống, quy trình, quản trị rủi ro,... đó mới là điểm cốt lõi. Trên chặng đường phát triển bền vững 25 năm qua, Novaland đã đào tạo được một đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp về phát triển và quản lý dự án; về quản trị tài chính, quản trị rủi ro, ứng dụng công nghệ, xây dựng quy trình và hệ thống theo chuẩn mực quốc tế.

Novaland niêm yết để có nguồn vốn phát triển lành mạnh. Chiến lược phát triển của Novaland gồm 03 giai đoạn rất rõ ràng: Giai đoạn 01 (2007-2015), tập trung phát triển 5.000 sản phẩm nhà ở cung cấp cho thị trường; Giai đoạn 02 (2016-2025), vẫn dựa trên cốt lõi về sản phẩm nhà ở, Novaland phát triển thêm sản phẩm thương mại và nghỉ dưỡng để có dòng tiền ổn định hàng ngày; Giai đoạn 03 (sau năm 2025), Novaland sẽ mở rộng địa bàn và tập trung phát triển những khu đô thị thông minh, nhiều tiện ích và kết nối hạ tầng hiện đại.

Thị trường BĐS nghỉ dưỡng đang trong thời kỳ phát triển trở lại; được nhận định là một trong những hướng phát triển mới của Tập đoàn Novaland. Để đảm bảo quyền lợi của khách hàng và nhà đầu tư, Novaland rất thận trọng trong việc lựa chọn và phát triển mảng kinh doanh mới này. Nhiều cơ hội được mở ra đi kèm với vị trí tốt và các chỉ số sinh lời dự kiến rất đẹp cho các dự án tại Cần Thơ, Vũng Tàu, Đà Lạt, Đà Nẵng,...

Với lợi thế sân nhà và sự chuẩn bị kỹ lưỡng, chúng tôi đã sẵn sàng cho giai đoạn hội nhập và sẽ phát triển cùng với sự phát triển của Quốc gia. Từng bước, Novaland sẽ là một Tập đoàn BĐS đẳng cấp quốc tế, vị thế cao, phát triển vững mạnh; góp phần mang lại cuộc sống hạnh phúc và thịnh vượng cho cộng đồng.

Cảm ơn ông!



# Tổng quan về Công ty

## Giới thiệu chung

- Mã số doanh nghiệp: 0301444753
- Vốn điều lệ: 5.961.992.340.000 VNĐ
- Vốn chủ sở hữu: 10.046.890.137.071 VNĐ
- Địa chỉ: Tòa nhà Novaland Group,  
65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé,  
quận 1, TP.HCM
- Số điện thoại: 0906 35 38 38
- Email: [info@novaland.com.vn](mailto:info@novaland.com.vn)
- Website: [www.novaland.com.vn](http://www.novaland.com.vn)
- Mã cổ phiếu: NVL



Văn phòng Tập đoàn Novaland tại 65 Nguyễn Du, quận 1, TP.HCM

Tập đoàn Novaland được thành lập ngày 18/09/1992, tiền thân là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn, là CTCP hoạt động chuyên sâu trong lĩnh vực đầu tư, phát triển BĐS ở Việt Nam. Trên hành trình 25 năm qua, bằng niềm đam mê, sự kiên định với mục tiêu, Tập đoàn Novaland trở thành Nhà đầu tư - Phát triển BĐS uy tín với danh mục sản phẩm đa dạng; bao gồm căn hộ, nhà phố, biệt thự, lô thương mại, office-tel, khu đô thị và BĐS nghỉ dưỡng tại các vị trí chiến lược trọng điểm của TP.HCM và những tỉnh thành khác.

Tập đoàn Novaland hiện sở hữu hơn 40 dự án, trong đó có 06 dự án khu phức hợp cao cấp đã hoàn thành, bàn giao và đi vào vận hành. Novaland luôn đặt mình vào vị trí khách hàng khi phát triển dự án, đặt ra các tiêu chí chuẩn quốc tế nhằm mang tới cho khách hàng sản phẩm chất lượng, chốn an cư tốt và đảm bảo hiệu quả đầu tư lâu dài. Các công trình do Novaland phát triển đều hội tụ đầy đủ 05 yếu tố chuẩn mực cần có của một sản phẩm BĐS: (1) Vị trí kết nối giao thông thuận lợi và có nhiều tiện ích; (2) Giá bán hợp lý và sát với giá thành; (3) Quy hoạch và thiết kế hợp lý; (4) Chất lượng và tiến độ thi công được kiểm soát chặt chẽ; (5) Đảm bảo được tính thanh khoản và hiệu quả sinh lợi cao. Chính vì vậy, các sản phẩm mang thương hiệu Novaland luôn nhận được sự tin yêu của khách hàng, điển hình như: Sunrise City (quận 7), The Sun Avenue Residence và Lakeview City (quận 2), Icon 56 (quận 4), The Prince Residence (quận Phú Nhuận),...

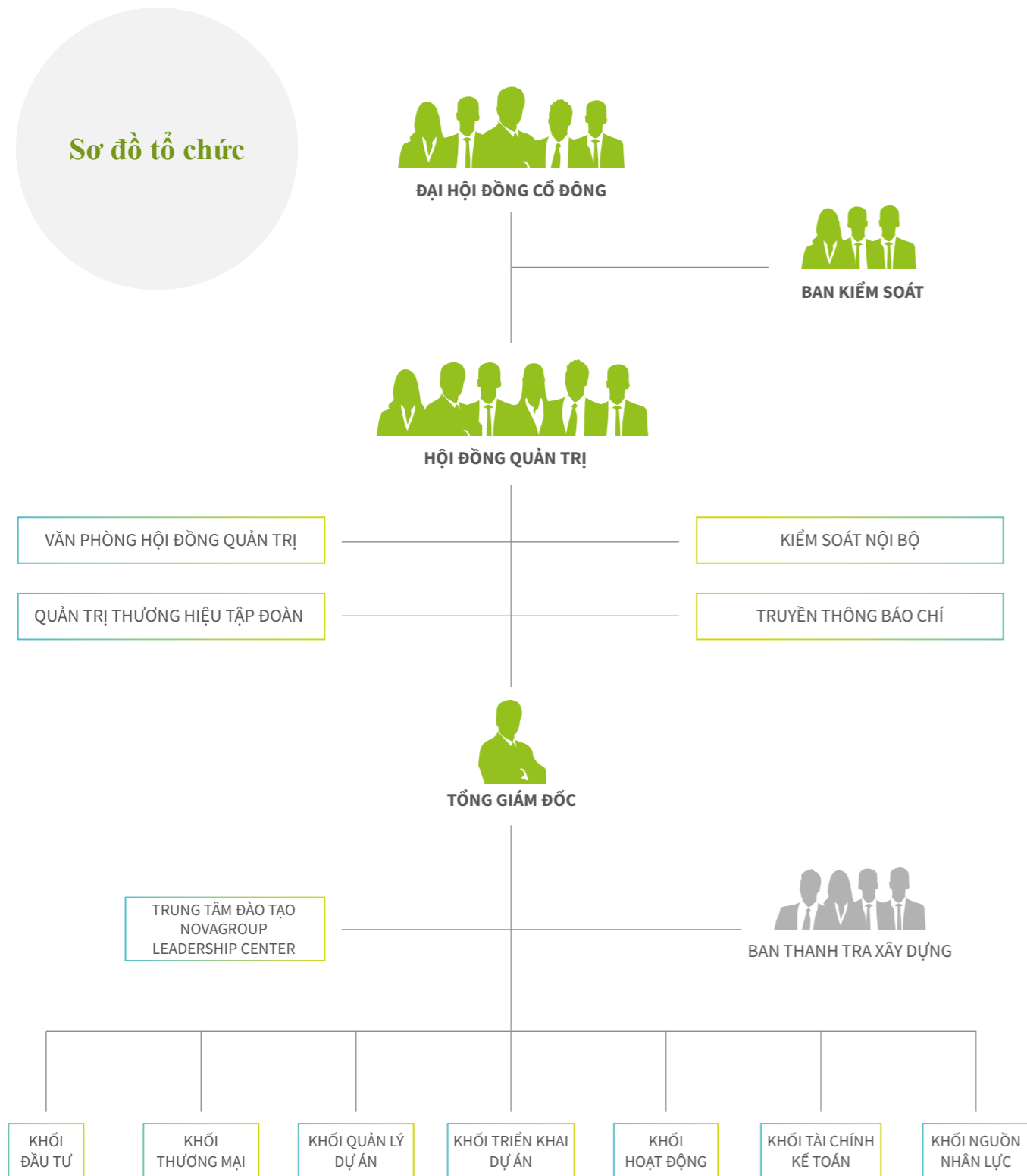
## Bộ Quy tắc ứng xử

Mỗi một doanh nghiệp đều có một nét văn hoá riêng. Tại Tập đoàn Novaland, HĐQT và BDH có trách nhiệm chăm lo cho nhân viên, từng nhân viên có trách nhiệm chăm lo cho khách hàng, thể hiện qua sản phẩm và dịch vụ khách hàng. Novaland là một đội ngũ chuyên nghiệp có tính nhất quán cao, mọi ứng xử đều phải theo Quy tắc ứng xử. Mọi người đều có quyền tự do của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến người khác.

Nét văn hóa này được thể hiện rõ nét trong Bộ Quy tắc ứng xử, quy định về các hành vi ứng xử đúng chuẩn mực, tuân theo và gìn giữ Giá trị cốt lõi của Novaland: **Chính trực - Hiệu quả - Chuyên nghiệp**. Bộ Quy tắc ứng xử được xây dựng đưa ra các hướng dẫn, những nguyên tắc làm việc cùng với những hành xử chuẩn mực trong các hoạt động thường ngày và được áp dụng cho tất cả thành viên của Tập đoàn Novaland. Đặc biệt, Bộ Quy tắc ứng xử còn thể hiện rõ cam kết của Tập đoàn Novaland đối với khách hàng, đối tác, cổ đông và Nhà nước.

Thành viên Novaland, khách hàng, đối tác và cổ đông của Tập đoàn Novaland có thể tham khảo Bộ Quy tắc ứng xử trên website: <https://www.novaland.com.vn/gioi-thieu> và liên hệ số điện thoại 0903 999 119 hoặc email [nvl@novaland.com.vn](mailto:nvl@novaland.com.vn) để cung cấp các thông tin về những hành vi hoặc giao dịch nghi ngờ không chính trực và vi phạm Bộ Quy tắc ứng xử của Tập đoàn Novaland.

# Tổng quan về Công ty



## Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

### ▪ NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh bao gồm:

STT	Tên Ngành	Mã Ngành theo VSIC (Lấy Mã Ngành cấp 4)
1	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. <i>Chi tiết: Kinh doanh BĐS.</i>	6810 (Chính)
2	Xây dựng nhà các loại. <i>Chi tiết: Thi công xây dựng nhà cao tầng (CPC 512).</i>	4100
3	Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất. <i>Chi tiết: Môi giới BĐS. Dịch vụ quản lý BĐS. Tư vấn BĐS. SGD BĐS.</i>	6820
4	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính. <i>Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841 - 845, 849).</i>	6202
5	Hoạt động tư vấn quản lý. <i>Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý (CPC 865, trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).</i>	7020
6	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. <i>Chi tiết: Quản lý dự án. Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng.</i>	7110
7	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. <i>Chi tiết: Thi công xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng (CPC 513).</i>	4210
8	Phá dỡ. <i>Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ (CPC 5112).</i>	4311
9	Hoàn thiện công trình xây dựng. <i>Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng (CPC 517).</i>	4330
10	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. <i>Chi tiết: Các công tác thi công khác (CPC 515, 518).</i>	4390
11	Thoát nước và xử lý nước thải. <i>Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (CPC9401) (không hoạt động tại trụ sở).</i>	3700
12	Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại. <i>Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (CPC 9402) (không hoạt động tại trụ sở).</i>	3821
13	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học. <i>Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị (không bao gồm sửa chữa tàu biển, máy bay hoặc các phương tiện và thiết bị vận tải khác) (CPC 633) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).</i>	3313
14	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. <i>Chi tiết: Dịch vụ xếp chỗ ở khách sạn (CPC 64110) (không hoạt động tại trụ sở).</i>	5510

### ▪ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Tính đến năm 2016, Tập đoàn Novaland đã và đang phát triển hơn 40 dự án BĐS thuộc nhiều loại hình khác nhau, tập trung tại khu vực địa bàn TP.HCM và một số tỉnh thành khác như Cần Thơ, Đà Nẵng.

Hiện nay, Tập đoàn Novaland đang sở hữu hệ thống mạng lưới 10 SGD phân bố tại các vị trí chiến lược tại khắp các quận, huyện của TP.HCM; đảm bảo mang lại sự thuận tiện tối đa cho khách hàng cần giao dịch. Trong thời gian tới, với mục tiêu nâng cao chất lượng dịch vụ khách hàng, Tập đoàn Novaland sẽ tiếp tục mở rộng mạng lưới SGD ra nhiều quận, huyện khác của TP.HCM cũng như các tỉnh thành lớn trên toàn quốc.



## Tổng quan về Công ty

### Quá trình hình thành và phát triển

1992

Thành lập:  
Công ty TNHH Thương mại  
Thành Nhơn

1995

Hoàn thành 09 căn biệt thự cho  
thuê tại phường Thảo Điền,  
quận 2, TP.HCM

Liên doanh với Philippines đưa  
Công ty liên doanh sản xuất kinh  
doanh thuốc thú y Bio-Pharmachemie  
vào hoạt động, mở rộng hệ thống phân phối  
trong nước và xuất khẩu thuốc thú y  
đến nhiều quốc gia trên thế giới

2007

Tái cấu trúc và hợp nhất các Công ty thành 02 Tập đoàn:  
- ANOVA Corporation: Hoạt động trong lĩnh vực Thức ăn gia súc,  
Trại chăn nuôi, Thuốc thú y, Vaccine và tiến đến thiết lập chuỗi giá trị  
cung cấp nguồn thực phẩm sạch chất lượng cao, an toàn giàu dinh dưỡng  
- Novaland Group: Hoạt động trong lĩnh vực BĐS

2009

Tăng vốn điều lệ lên 1.200 tỷ đồng  
Khởi công dự án: Sunrise City, 23-25-27 Nguyễn Hữu Thọ,  
phường Tân Hưng, quận 7, TP.HCM

2011

Khởi công dự án: Tropic Garden  
Residence, Số 49, đường 66, giáp  
trục Nguyễn Văn Hưởng, phường  
Thảo Điền, quận 2, TP.HCM

2012

Bàn giao dự án: Sunrise City -  
khu Nam, 23-25-27  
Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng,  
quận 7, TP.HCM

2013

Công bố 02 dự án:

- The Prince Residence,  
17-19-21 Nguyễn Văn Trỗi,  
quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Lexington Residence,  
67 Mai Chí Thọ, phường An Phú, quận 2,  
TP.HCM

2015

Vốn điều lệ: 3.682 tỷ đồng

Tổng tài sản: 26.570 tỷ đồng

Bàn giao 06 dự án: Galaxy 9 Residence,  
Icon 56, Lexington Residence,  
Tropic Garden Residence, Sunrise City,  
The Prince Residence

Phát triển 10 dự án: Golf Park Residence,  
Sunrise Cityview, Sunrise Riverside,  
Kingston Residence, Golden Mansion,  
Orchard Parkview, The Botanica,  
RichStar, Madison\*, The Park Avenue\*

(\* ) Dự án tư vấn phát triển

2014

Vốn điều lệ: 2.300 tỷ đồng

Phát triển 07 dự án: Galaxy 9 Residence,  
Icon 56, Rivergate Residence,  
The Sun Avenue Residence, Lucky Palace,  
GardenGate Residence, Orchard Garden

Hệ thống mạng lưới: 12 SGD tại TP.HCM

2016

Vốn điều lệ: **5.962 tỷ đồng**

Tổng tài sản: **36.527 tỷ đồng**

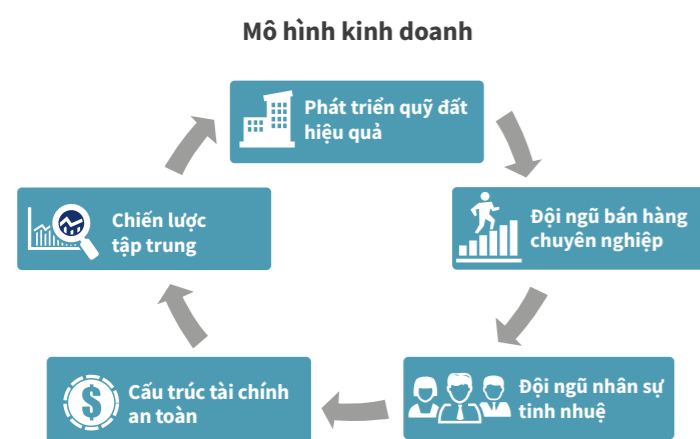
**Công bố 04 dự án:** Saigon Royal  
Residence, Lakeview City,  
Newton Residence, Botanica Premier

**Hệ thống mạng lưới:** 01 VPĐD, 10 SGD,  
03 Chi nhánh - SGD

# Mô hình kinh doanh

## Kim chỉ nam cho những thành công bước đầu của Tập đoàn Novaland

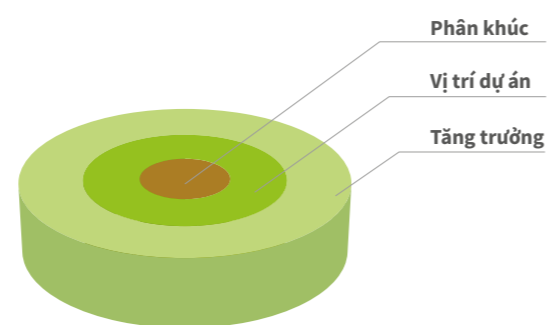
Trải qua hành trình 25 năm, Novaland nay đã là Tập đoàn uy tín trong lĩnh vực Đầu tư - Phát triển BĐS. Năm 2016 là một năm thành công vượt trội của Tập đoàn nhờ vào nỗ lực, quyết tâm của Ban lãnh đạo và toàn thể đội ngũ nhân viên. Sự kiện Tập đoàn Novaland chính thức niêm yết trên SGDCK TP.HCM ngày 28/12/2016 đánh dấu sự khởi đầu của một chặng đường mới cho sự phát triển của Tập đoàn Novaland. Mô hình kinh doanh năng động hiệu quả được Tập đoàn Novaland áp dụng trong suốt thời gian qua đã mang lại thành quả to lớn, đưa Tập đoàn trên hành trình vươn ra biển lớn: (1) Chiến lược tập trung, (2) Phát triển quỹ đất hiệu quả, (3) Phát triển và sở hữu đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp, (4) Đội ngũ nhân sự tinh nhuệ và (5) Cấu trúc tài chính an toàn là 5 yếu tố cơ bản hỗ trợ lẫn nhau thành một khối thống nhất tạo nên những thành công của Tập đoàn.



### 1. Chiến lược tập trung

Nhằm hướng đến mục tiêu trở thành “Tập đoàn Bất động sản đẳng cấp quốc tế; vị thế cao; phát triển vững mạnh; góp phần mang lại cuộc sống hạnh phúc và thịnh vượng cho cộng đồng”, Ban lãnh đạo Tập đoàn Novaland đã đề ra chiến lược tập trung trong mô hình kinh doanh: Tập trung phát triển phân khúc trung và cao cấp với những sản phẩm nhà ở thật sự chất lượng tại các vị trí trọng điểm của khu vực TP.HCM. Loại hình sản phẩm mà Tập đoàn Novaland hướng đến bao gồm nhà ở, khu đô thị, văn phòng, Office-tel, thương mại và BĐS nghỉ dưỡng.

Với kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực phát triển BĐS, Ban lãnh đạo Tập đoàn luôn đưa ra quyết định nhất quán và xuyên suốt cho từng giai đoạn phát triển liên quan đến việc mua đất, xây dựng, mở bán và bàn giao sản phẩm đến khách hàng. Tập đoàn thực hiện chiến lược tập trung nhằm đảm bảo mô hình vận hành nhanh chóng và kiểm soát chi phí giúp Tập đoàn thành công trong việc cung cấp cho khách hàng những sản phẩm chất lượng tốt với giá thành hợp lý.



### 2. Phát triển quỹ đất hiệu quả

Nhằm giảm tối đa giá vốn hàng bán để đưa ra sản phẩm có mức giá cạnh tranh, tăng khả năng hấp thụ sản phẩm; chiến lược M&A của Tập đoàn Novaland tập trung mua lại các dự án sạch tiềm năng có quy mô vừa phải tại vị trí đặc địa, với pháp lý hoàn thiện và luôn trong tình trạng sẵn sàng để rút ngắn thời gian triển khai, hoàn thiện dự án nhằm tiết giảm đáng kể chi phí thực hiện. Đội ngũ nhân sự thực hiện rà soát toàn diện và đưa ra cấu trúc đầu tư phù hợp là những chuyên gia dày dặn kinh nghiệm thực tế, giúp Tập đoàn Novaland thành công trong việc chuyển nhượng những dự án tiềm năng.

Để thủ tục chuyển nhượng nhanh chóng trong quá trình M&A, nguồn cung cấp quỹ đất cho Tập đoàn Novaland chủ yếu đến từ:



(1) Mua lại từ các doanh nghiệp tư nhân trong nước muốn tái cơ cấu lại hệ thống kinh doanh, (2) Mua cổ phần của doanh nghiệp nhà nước do nhu cầu thoái vốn khỏi các khoản đầu tư ngoài ngành, (3) Những đơn vị phát triển BĐS có nhu cầu tái cơ cấu các hạng mục đầu tư dự án, (4) Các dự án bị thế chấp cho ngân hàng và cần được làm sạch khỏi danh mục nợ xấu.

Quá trình mua dự án hoặc quỹ đất hầu hết đều được thực hiện thông qua đàm phán song phương nhờ vào uy tín thương hiệu cũng như năng lực phát triển của Tập đoàn Novaland, là những lợi thế cạnh tranh mạnh mẽ của Tập đoàn Novaland đã được minh chứng trong suốt thời gian vừa qua.

### 3. Đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp

Khác với hầu hết các công ty cùng ngành trên thị trường thường thuê đội ngũ bán hàng thông qua các công ty môi giới BĐS, Tập đoàn Novaland liên tục phát triển đội ngũ bán hàng riêng của mình thông qua các vòng tuyển chọn gắt gao, các khóa đào tạo chuyên nghiệp và những huấn luyện trải nghiệm thực tế. Đội ngũ bán hàng của Tập đoàn có thể tư vấn được nhiều đối tượng khách hàng khác nhau, tìm ra BĐS phù hợp và tư vấn thu xếp các khoản hỗ trợ tài chính với các ngân hàng liên kết mà khách hàng mong muốn. Hiện nay, Novaland có đội ngũ bán hàng hơn 600 nhân viên được đào tạo bài bản, trang bị đầy đủ kiến thức về BĐS và tài chính để giới thiệu và bán các sản phẩm của Novaland. Năm 2016, đội ngũ bán hàng của Tập đoàn Novaland đã hoàn thành thành công nhiệm vụ được giao - hơn 8.000 sản phẩm đã được khách hàng lựa chọn, chiếm khoảng 23% thị phần tại TP.HCM theo số liệu của CBRE Việt Nam.

Với sự hỗ trợ của đội ngũ nghiên cứu thị trường chuyên biệt, chủ động bám sát chuyển biến của thị trường, cung cấp thông tin kịp thời với độ chính xác cao cho quyết định

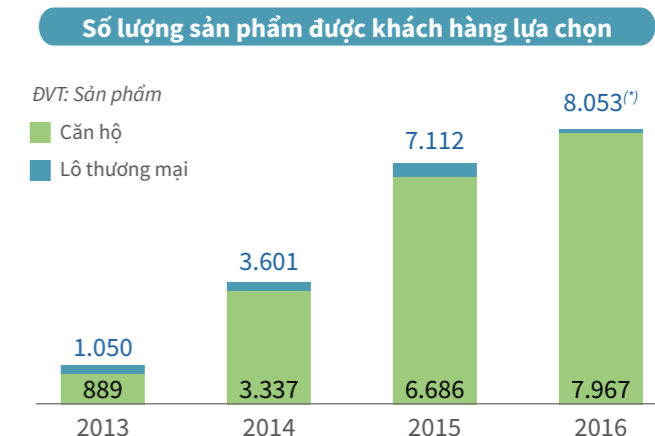
đầu tư, thời điểm mở bán dự án và chiến lược bán hàng của Ban lãnh đạo. Là doanh nghiệp phát triển BĐS, chúng tôi luôn thấu hiểu rằng cách vận hành và quản lý dự án cũng đóng vai trò rất quan trọng đối với quyết định mua nhà của khách hàng. Do đó, Tập đoàn Novaland đã kết hợp với Công ty Quản lý tòa nhà Proman (đơn vị sở hữu đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, tích lũy nhiều năm kinh nghiệm tại các công ty lớn nhất trong ngành) để cung cấp dịch vụ quản lý vận hành chuyên nghiệp, nhằm đem lại một môi trường sống lý tưởng cho cư dân và cộng đồng xung quanh.

**Nhân tố chính**

**600+** Chuyên viên kinh doanh

**10** SGD BĐS (TP.HCM)

**Nhà phát triển BĐS đầu tiên tại Việt Nam có hệ thống đào tạo chuyên viên kinh doanh chuyên nghiệp**



(\*) Bao gồm 588 sản phẩm từ các dự án do Tập đoàn Novaland tư vấn phát triển

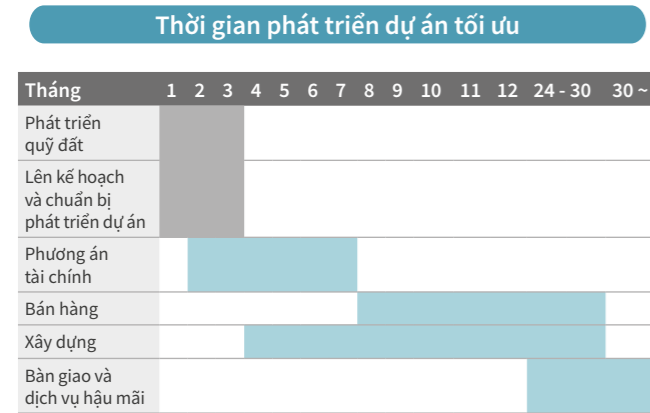
Nguồn: Tập đoàn Novaland



## Mô hình kinh doanh

Kim chỉ nam cho những thành công bước đầu của Tập đoàn Novaland

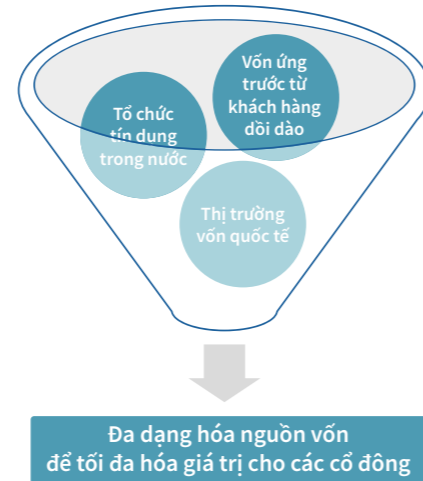
### 4. Đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm



Tập đoàn Novaland tập trung tất cả các nguồn lực nhân sự vào việc tối ưu hóa thời gian phát triển dự án; từ bước đầu tiên là phát triển quỹ đất đến bước cuối cùng là bàn giao và dịch vụ hậu mãi trung bình khoảng trên 30 tháng, thể hiện được khả năng triển khai dự án nhanh và sử dụng nguồn lực hiệu quả. Vòng quay phát triển dự án tối ưu nhờ đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp và nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực BĐS, từ khâu giám sát xây dựng, kiến trúc sư, giám sát chất lượng cho đến đội ngũ huy động vốn cho dự án nhằm mang lại sản phẩm có hiệu quả tài chính cao nhất cho khách hàng và nhà đầu tư.

Chúng tôi luôn duy trì và thiết lập mối quan hệ chặt chẽ với các nhà thầu uy tín trong nước và ngoài nước như CTCP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình, CTCP Xây dựng Cotec, CTCP Xây dựng Cofico và Công ty American General Constructions,... để quản lý chất lượng, kỹ thuật và tiến độ xây dựng với mong muốn cung cấp đến khách hàng sản phẩm nhà có chất lượng xây dựng cao và đồng bộ. Với nhiều năm kinh nghiệm trong ngành BĐS, Tập đoàn Novaland thực hiện việc tối ưu hóa chi phí xây dựng thông qua các hợp đồng trực tiếp với nhà thầu phụ thay vì chỉ sử dụng một tổng thầu duy nhất. Quy trình triển khai dự án hợp lý đã thúc đẩy khả năng bán hàng của Novaland với tỷ lệ hấp thụ sản phẩm nhanh, nhằm tối ưu hóa khả năng tài chính của dự án.

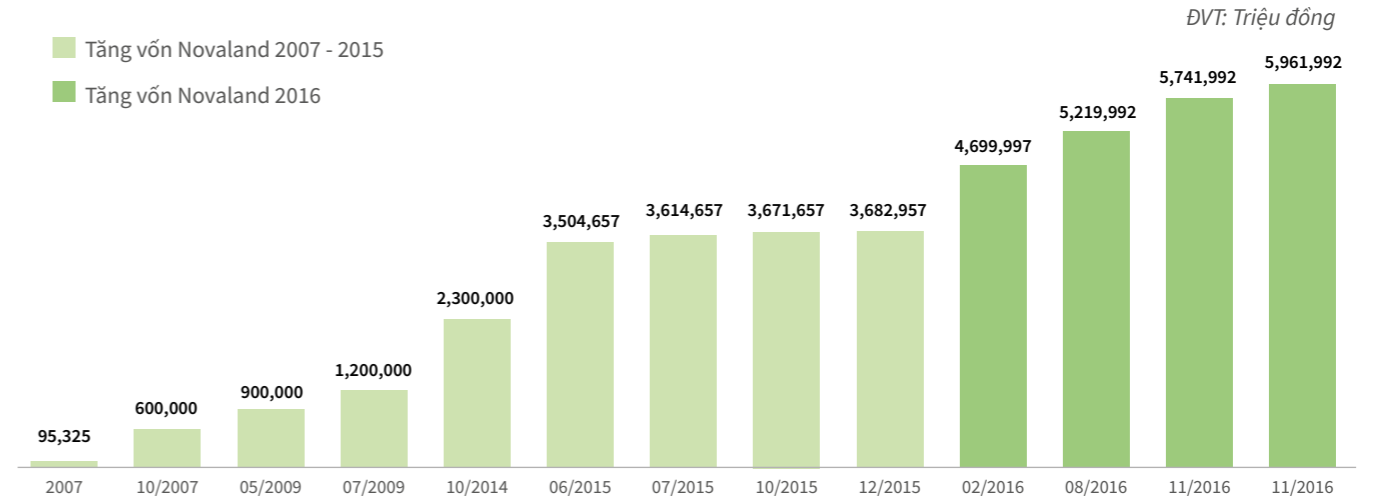
### 5. Cấu trúc tài chính an toàn



Hiện tại, Tập đoàn Novaland về cơ bản đã tạo ra một cấu trúc tài chính riêng biệt cho mình, bằng cách quản lý dòng tiền độc lập theo từng dự án thông qua các công ty con và công ty liên kết. Mỗi pháp nhân này thường nắm quyền kiểm soát ở những dự án cụ thể từ giai đoạn đầu phát triển cho đến khi hoàn thành. Tập đoàn Novaland, trong suốt quá trình sáp nhập, có thể chọn thời điểm thích hợp để tăng thêm cổ phần tại các đơn vị này và hợp nhất các dự án đó vào Tập đoàn.

Điểm mạnh của Tập đoàn chính là nguồn vốn ứng trước từ khách hàng đòi dào, thông qua việc công bố thành công hàng loạt dự án nhờ vào uy tín thương hiệu mà Tập đoàn Novaland đã xây dựng được. Điều này thể hiện được khả năng tài chính đảm bảo để xây dựng dự án và mang giá trị cao nhất cho cổ đông và nhà đầu tư. Ngoài ra, Tập đoàn Novaland đã xây dựng mối quan hệ rất tốt với các tổ chức tín dụng, các định chế tài chính danh tiếng nước ngoài để thu xếp nguồn vốn một cách hợp lý, thông qua các khoản vay hoặc phát hành trái phiếu nhằm phân bổ vốn phát triển dự án khi cần thiết. Để đa dạng hóa cấu trúc tài chính, Tập đoàn Novaland đã chủ động tiếp cận với các nguồn vốn quốc tế thông qua việc phát hành cổ phiếu ưu đãi chuyển đổi, trái phiếu chuyển đổi hay khoản vay chuyển đổi và cổ phiếu phổ thông.

## Quá trình tăng vốn điều lệ



STT	Năm	Vốn huy động từ đợt phát hành	Vốn điều lệ sau đợt phát hành	Phương thức tăng vốn	Mệnh giá (VNĐ/cổ phần)	Số lượng cổ phần phát hành
1	2007	N.A	95.325.000.000	Vốn thành lập	N.A	N.A
2	T10/2007	504.675.000.000	600.000.000.000	Phát hành cổ phần riêng lẻ	10.000	50.467.500
3	T5/2009	300.000.000.000	900.000.000.000	Phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	10.000	30.000.000
4	T7/2009	300.000.000.000	1.200.000.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu</li> <li>Phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu</li> </ul>	10.000	30.000.000
5	T10/2014	1.100.000.000.000	2.300.000.000.000	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu	10.000	110.000.000
6	T6/2015	1.204.657.610.000	3.504.657.610.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu</li> <li>Phát hành cổ phần để trả cổ tức</li> <li>Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu</li> </ul>	10.000	120.465.761
7	T7/2015	110.000.000.000	3.614.657.610.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi	10.000	11.000.000
8	T10/2015	57.000.000.000	3.671.657.610.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi	10.000	5.700.000
9	T12/2015	11.300.000.000	3.682.957.610.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi	10.000	1.130.000
10	T2/2016	1.017.039.570.000	4.699.997.180.000	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu	10.000	101.703.957
11	T8/2016	519.995.160.000	5.219.992.340.000	Phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	10.000	51.999.516
12	T11/2016	522.000.000.000	5.741.992.340.000	Phát hành cổ phần riêng lẻ	10.000	52.200.000
13	T11/2016	220.000.000.000	5.961.992.340.000	Chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi thành cổ phần phổ thông	10.000	22.000.000

Nguồn: Tập đoàn Novaland



1,6  
tỷ USD

**Giá trị vốn hóa**  
(tính tới thời điểm 31/12/2016)

- Phân tích SWOT Tập đoàn Novaland 42
- Định vị Thương hiệu Novaland 44
- Chiến lược phát triển 2017 và 2017 - 2025  
- Chiến lược phát triển bền vững 46



KẾT NỐI  
**KINH TẾ**  
**VĨ MÔ**



# Phân tích SWOT Tập đoàn Novaland

“ Để nắm bắt được những vấn đề cần thay đổi và hoàn thiện, từ đó tiếp tục phát triển và khẳng định vị thế trong nền kinh tế thị trường nhiều cạnh tranh như hiện nay, bảng phân tích SWOT được Tập đoàn Novaland thực hiện nhằm đề ra những định hướng phát triển phù hợp không chỉ trong ngắn hạn mà hướng đến trung dài hạn mà phát triển bền vững là mục tiêu tiên quyết. ”

## ĐIỂM MẠNH (Strengths)

- **Doanh nghiệp BĐS có thương hiệu uy tín:** Năng lực chủ đầu tư Novaland đã được khẳng định thông qua 06 dự án đã bàn giao
  - (1) Đúng tiến độ cam kết
  - (2) Đảm bảo chất lượng sản phẩm
- **Lợi thế cạnh tranh rõ ràng so với các đối thủ trên thị trường:**
  - (1) Giá bán sản phẩm phù hợp với chất lượng tốt
  - (2) Khả năng thực hiện dự án đúng tiến độ
  - (3) Số lượng dự án hợp lý
- **Quỹ đất lớn và đa dạng thông qua các hoạt động M&A hiệu quả:** Quỹ đất được tích lũy với giá thành hợp lý tại vị trí đắc địa
  - (1) Tạo điều kiện thuận lợi để phát triển khi thị trường có những tín hiệu tốt
  - (2) Đảm bảo dòng tiền ổn định trong ít nhất 5 năm tới
- **Ban lãnh đạo giàu kinh nghiệm:** Đội ngũ nhân sự quản lý cao cấp của Tập đoàn với kinh nghiệm quốc tế, nhiều năm hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh BĐS, quản lý xây dựng trong và ngoài nước
- **Nền tảng vững chắc từ hệ thống quản trị:**
  - (1) Hệ thống các phòng ban chuyên môn được quản lý và hoạt động chuyên nghiệp
  - (2) Chiến lược phát triển bền vững với định hướng cộng đồng và bảo vệ môi trường
- **Phát triển dự án với thời gian được tối ưu hóa và kiểm soát chi phí hiệu quả:**
  - (1) Quy trình phát triển được chuẩn hóa và các phòng ban có chuyên môn cao
  - (2) Áp dụng công nghệ tiên tiến trong thi công, quản lý xây dựng, thiết kế, vận hành tòa nhà
  - (3) Năng lực bán hàng vượt trội thông qua đội ngũ bán hàng được đào tạo bài bản, chuyên nghiệp; chính sách bán hàng hấp dẫn và phối hợp với nhiều ngân hàng trong nước để có sự hỗ trợ tài chính đa dạng cho khách hàng
- **Kinh doanh tập trung:** Phát triển nhà ở, khu đô thị, thương mại, Office-tel và biệt thự nghỉ dưỡng phân khúc trung cao cấp. Đảm bảo hoàn toàn nguồn lực chỉ tập trung cho ngành nghề kinh doanh chính
- **Khả năng huy động vốn tốt:** Tập đoàn Novaland chính thức niêm yết vào tháng 12/2016 nhằm đa dạng hóa kênh huy động vốn và thông qua nhiều nguồn khác để đảm bảo tài trợ ổn định nhằm phát triển dự án trong hầu hết những tình huống có thể xảy ra.

## ĐIỂM YẾU (Weaknesses)

- **Sản phẩm chỉ tập trung phân khúc trung và cao cấp:** Tiến độ dự án có thể bị ảnh hưởng nếu nhu cầu của khách hàng đối với phân khúc này suy giảm
- **Loại hình sản phẩm chưa đa dạng:** Chỉ phát triển BĐS để bán, dễ bị ảnh hưởng khi thị trường nhà ở, căn hộ để bán diễn biến không thuận lợi
- **Chưa có sản phẩm mang lại dòng tiền ổn định:** Tại thời điểm 2016, Tập đoàn đã bắt đầu bước qua giai đoạn 02 của chiến lược phát triển để đa dạng hóa sản phẩm bao gồm BĐS nghỉ dưỡng và BĐS cho thuê
- **Ngành nghề kinh doanh đòi hỏi nguồn lực tài chính mạnh và quỹ đất dồi dào:** Khả năng gặp rủi ro hoạt động nếu nền kinh tế chững lại và đi xuống.



## CƠ HỘI (Opportunities)

- **Kinh tế vĩ mô triển vọng và chính trị ổn định:** Thị trường BĐS được kỳ vọng bước vào giai đoạn tăng trưởng ổn định từ năm 2017
- **Quỹ đất của Tập đoàn tập trung chủ yếu ở TP.HCM:** Tận dụng được tốc độ tăng trưởng kinh tế cũng như cơ cấu dân số vàng tại đầu tàu phát triển của cả nước
- Tập đoàn đang đa dạng hóa loại hình phát triển ở các thị trường mới; điển hình là Đà Nẵng, Cần Thơ,... với mục đích tối ưu hóa doanh thu và lợi nhuận
- **Nhu cầu mua nhà để ở luôn hiện hữu trong phân khúc nhà ở trung cấp:** Diện tích nhà ở bình quân đầu người ở Việt Nam ở mức thấp 20 m<sup>2</sup>/người so với mức 30 m<sup>2</sup>/người của Trung Quốc và 33-35 m<sup>2</sup>/người của các nước phát triển (Theo Bộ Xây dựng - số liệu năm 2015)
- **Thu nhập bình quân đầu người tại TP.HCM ngày càng cải thiện:** GDP bình quân đầu người tại TP.HCM tăng trưởng 9,6%/năm giai đoạn 2011-2015. Năm 2016, GDP bình quân đầu người tại TP.HCM đạt xấp xỉ 5.500 USD/người/năm (Theo UBND TP.HCM).
- **Nhu cầu sở hữu nhà ở, đặc biệt là căn hộ chung cư của người nước ngoài tại Việt Nam tăng lên:** Khi các văn bản hướng dẫn Luật kinh doanh BĐS số 66/2014/QH13 được ban hành sẽ có hỗ trợ tích cực đến nhu cầu này.

## THÁCH THỨC (Threats)

- **Tiến độ của các dự án BĐS nói chung:** Thường chịu các tác động bởi thủ tục pháp lý, tình hình thị trường và tình hình kinh tế
- **Áp lực cạnh tranh ngày càng cao:** Nguồn cung tăng hàng loạt ở phân khúc trung và cao cấp của các chủ đầu tư đã có tên tuổi và những chủ đầu tư mới gia nhập thị trường khi thị trường có những tín hiệu hồi phục
- **Huy động vốn có thể sẽ gặp khó khăn:** Do nguồn vốn huy động sẽ phụ thuộc nhiều về nguồn vốn vay và huy động từ khách hàng nếu thị trường có những dấu hiệu đảo chiều
- **Nền kinh tế có nhiều biến động khó lường trong năm 2017:** Sau nhiều sự kiện kinh tế chính trị thế giới diễn ra trong năm 2016, các hiệp định quốc tế đang thương lượng sẽ bị ảnh hưởng trực tiếp, tác động đến kinh tế Việt Nam, trong đó có thị trường BĐS
- **Việc tăng trưởng quá nhanh trong thời gian ngắn:** Đây cũng là một thách thức trong việc đảm bảo chất lượng quản trị doanh nghiệp, sản phẩm cũng như dịch vụ khách hàng khi nguồn nhân lực không bắt kịp tốc độ phát triển. Trong thời gian qua, Tập đoàn đã chú trọng đào tạo và chuẩn bị về mặt con người để đảm bảo chất lượng sản phẩm và dịch vụ được đồng nhất; đồng thời đang từng bước đáp ứng tiêu chuẩn của Thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN.



## Định vị Thương hiệu Novaland



### NOVALAND - THƯƠNG HIỆU CỦA SỰ CAM KẾT VÀ TIN TƯỞNG

Ngay từ những ngày đầu thành lập đến nay, Tập đoàn Novaland đã không ngừng nỗ lực xây dựng thương hiệu Novaland là thương hiệu của sự cam kết về chất lượng sản phẩm và dịch vụ.

Định vị sản phẩm thuộc phân khúc trung cao cấp, Tập đoàn Novaland luôn bắt kịp xu hướng phát triển của xã hội, dự đoán trước nhu cầu của khách hàng để thiết kế và tạo nên nhiều dự án chất lượng tốt mang thương hiệu Novaland giới thiệu ra thị trường. Danh mục sản phẩm đa dạng như khu căn hộ, Office-tel, lô thương mại, khu đô thị, biệt thự nghỉ dưỡng,... đã nhận được sự quan tâm đón nhận, tin tưởng của khách hàng vì các đặc điểm và công năng chuyên biệt nổi trội và những lợi ích thiết thực nhất. **“Cho cuộc sống bình sáng”** - mong muốn tạo nên những giá trị tốt đẹp từ sản phẩm dịch vụ là thông điệp thương hiệu mà chúng tôi luôn hướng đến trong mọi hoạt động của mình, thể hiện cam kết của Novaland với khách hàng, cộng đồng.

Một trong những yếu tố quan trọng góp phần tạo sự tin tưởng của khách hàng dành cho Novaland chính nhờ sự phục vụ khách hàng bằng sự chân thật và tận tâm, cung cấp sản phẩm phù hợp, chất lượng tốt, giá hợp lý và thực hiện đúng như cam kết. Tư duy **“Khách hàng là số 1”** được xây dựng trong nhận thức của từng nhân viên Novaland, nhằm mang lại cho khách hàng những lợi ích thiết thực và trải nghiệm dịch vụ tốt nhất.

Chúng tôi luôn định hướng xây dựng và triển khai chiến lược marketing và truyền thông phù hợp cho sản phẩm, dịch vụ. Tại Novaland, các kế hoạch truyền thông quảng bá luôn luôn được tập trung hoạch định, đầu tư và thực hiện nghiêm túc, chuyên nghiệp nhằm đảm bảo cho khách hàng và cổ đông được cung cấp thông tin đầy đủ, chuẩn xác và kịp thời nhất. Sự an tâm tin tưởng của khách hàng, của cộng đồng về sự chuyên nghiệp và tính minh bạch của thông tin góp phần mang lại lợi thế to lớn cho thương hiệu Novaland.

Con số ấn tượng với hơn 8.000 sản phẩm được khách hàng lựa chọn năm 2016 là kết quả đầy khích lệ, minh chứng cho niềm tin và sự lựa chọn của khách hàng vào sản phẩm, dịch vụ thương hiệu Novaland, là tiền đề để Novaland ngày một phát triển, trở thành Tập đoàn BĐS đẳng cấp quốc tế, có vị thế cao, đóng góp thiết thực vào sự phát triển của cộng đồng và của xã hội Việt Nam.

“ Tư duy **“Khách hàng là số 1”** với ý thức cao tận tụy chăm sóc khách hàng được xây dựng trong nhận thức của từng nhân viên Novaland, nhằm mang lại cho khách hàng những lợi ích thiết thực và trải nghiệm dịch vụ tốt nhất. ”





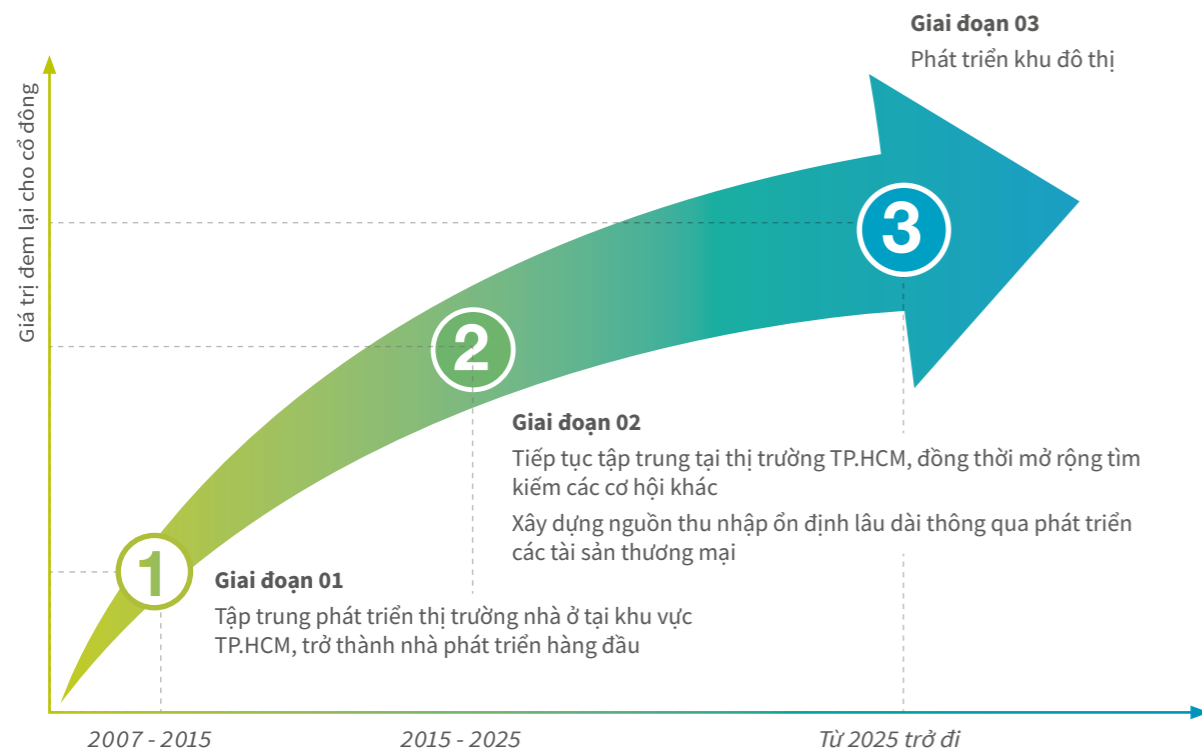
# Chiến lược phát triển 2017 và 2017-2025

## Chiến lược phát triển bền vững

Chính thức tham gia lĩnh vực phát triển BĐS từ năm 2007, Tập đoàn Novaland đã chứng tỏ sức bật mạnh mẽ và hiện là một trong những Nhà phát triển BĐS hàng đầu trên thị trường BĐS nhà ở tại TP.HCM. Từ 01 dự án đầu tiên khu dân cư phức hợp Sunrise City tại quận 7 được khởi công năm 2009, đến nay, tổng số dự án do Tập đoàn Novaland phát triển đã đạt hơn 40 dự án trải rộng trên hầu hết các quận trọng điểm của Thành phố và một số tỉnh thành lớn.

Chiến lược phát triển của Tập đoàn Novaland được chia làm 03 giai đoạn, tập trung vào việc phát triển các sản phẩm khác nhau theo từng giai đoạn. Hiện tại, Tập đoàn Novaland đã thực hiện thành công giai đoạn 01 tập trung

phát triển căn hộ phân khúc trung và cao cấp, trở thành thương hiệu Nhà phát triển BĐS hàng đầu tại TP.HCM. Trong giai đoạn 02, vẫn dựa trên cốt lõi về sản phẩm căn hộ, phát triển thêm sản phẩm thương mại và nghỉ dưỡng, Tập đoàn tiếp tục mở rộng loại hình sản phẩm với các khu đô thị hiện đại, gồm nhiều tiện ích nội, ngoại khu đa dạng và các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng tại các tỉnh thành có tiềm năng du lịch. Giai đoạn 03 (sau năm 2025), Tập đoàn Novaland sẽ mở rộng địa bàn và tập trung phát triển những khu đô thị thông minh, nhiều tiện ích và kết nối hạ tầng hiện đại.



Nguồn: Tập đoàn Novaland

Một trong những yếu tố tạo nên thành công, nâng cao giá trị của Tập đoàn Novaland trên thị trường chính là chiến lược tập trung phát triển các dự án BĐS nằm ở những vị trí chiến lược trên địa bàn thành phố dành cho phân khúc trung - cao cấp, đặc biệt chú trọng yếu tố thanh khoản cũng như gia tăng tiện ích cho cư dân. Cũng chính chiến lược tập trung đó mà Công ty đã đạt được sự tín nhiệm cao của cả người mua nhà lẫn các đối tác cùng làm việc, góp phần xây dựng thương hiệu Novaland là nhà phát triển BĐS có thị phần cao tại TP.HCM.

Kết thúc năm 2015, Tập đoàn Novaland đã hoàn thành mục tiêu thứ nhất trong chiến lược phát triển từ năm 2007 đến 2015, cung cấp trên 5.000 sản phẩm. Từ dự án đầu tiên là Sunrise City tại quận 7, Novaland tiếp tục ghi dấu với các dự án lần lượt được bàn giao gồm Tropic Garden Residence, Lexington Residence, Icon 56, Galaxy 9 Residence, Lucky Dragon và The Prince Residence.

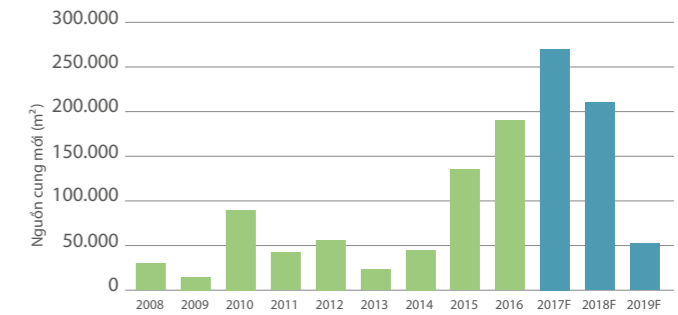
Tiếp nối thành công của giai đoạn 01, Tập đoàn Novaland hiện đang tập trung mọi nguồn lực cho giai đoạn 02 của quá trình phát triển từ năm 2015 đến năm 2025 - tiếp tục đẩy mạnh hoạt động trên thị trường căn hộ tại TP.HCM, đồng thời từng bước mở rộng sang các tỉnh thành nhiều tiềm năng khác như Cần Thơ, Đà Nẵng, Vũng Tàu,... Quỹ đất hiện tại của Công ty vào khoảng 10 triệu m<sup>2</sup> sàn xây dựng, đủ để Công ty phát triển dự án trong vòng 05 năm tới. Dự kiến đến năm 2020, hoạt động của Tập đoàn Novaland vẫn được duy trì ổn định với dự báo kết quả kinh doanh khả quan, bởi theo quy định về kế toán, doanh thu và lợi nhuận các năm sắp tới sẽ được ghi nhận dựa vào kết quả bán hàng trong vòng 03 năm trở lại đây.

Các dự án do Tập đoàn Novaland phát triển cũng được nâng dần về mặt quy mô, với một số dự án có diện tích lên đến 30-50 ha, điển hình như Lakeview City tại quận 2 rộng 30 ha (đã công bố vào giữa năm 2016), The Water Bay tại quận 2 rộng 30 ha (sắp công bố), Harbor City tại quận 8 rộng 50 ha (sắp công bố). Những dự án này cũng cho thấy sự chuyển dịch trong cơ cấu sản phẩm của Novaland. Khởi đầu từ dòng sản phẩm căn hộ, Novaland cũng chuyển hướng một phần sang thị trường nhà phố, biệt thự, phát triển thành cộng đồng dân cư với quy mô vừa (mini township). Sự chuyển dịch này nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường, thể hiện sự nhạy bén trong việc nắm bắt nhu cầu của một bộ phận khách hàng vẫn giữ quan niệm truyền thống về nhà đất nhưng với tiêu chuẩn cao hơn, mang lại nhiều tiện ích hơn cho người mua nhà.

Bên cạnh đó, ngoài sản phẩm nhà ở cốt lõi, Tập đoàn Novaland cũng phát triển thêm mảng BĐS thương mại và nghỉ dưỡng nhằm tạo dòng tiền ổn định cho Công ty trong các năm tới. Theo đánh giá của các công ty định giá CBRE và Savills, tiềm năng của thị trường cho thuê văn phòng là rất lớn với công suất hoạt động trung bình thường xuyên ở mức cao (khoảng 95-97%) và nguồn cung ngày càng hạn chế, đặc biệt là các cao ốc hạng A và B tại khu vực Trung tâm thành phố. Tỷ suất lợi nhuận của hoạt động cho thuê văn phòng ước lượng rơi vào khoảng 8-10%/năm, là tỷ suất lợi nhuận tương đối hấp dẫn so với các loại tài sản khác, lại mang tính ổn định lâu dài.

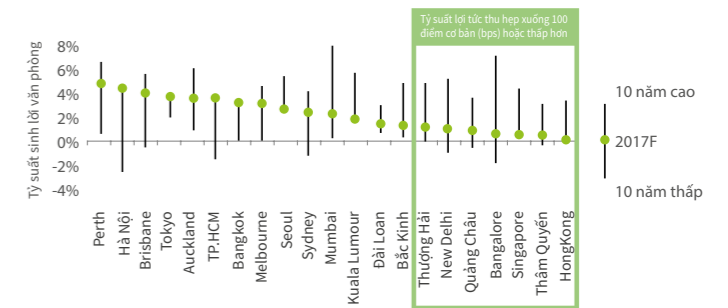
Tiếp nối thành công của giai đoạn 01, Tập đoàn Novaland hiện đang tập trung mọi nguồn lực cho giai đoạn 02 của quá trình phát triển từ năm 2015 đến năm 2025.

Dự báo nguồn cung cao ốc văn phòng tại TP.HCM đến năm 2019



Nguồn: CBRE, Q4/2016

Lợi suất đầu tư cao ốc văn phòng so với lợi suất trái phiếu Chính phủ 10 năm



Nguồn: CBRE, Q4/2016

Năm 2016, phân khúc nghỉ dưỡng được nhận định đã trở lại vị thế ngôi sao sáng trên thị trường BĐS Việt Nam với hàng loạt dự án nổi bật được triển khai bởi các tên tuổi lớn trong ngành. Cũng trong năm này, lượng khách du lịch quốc tế đến Việt Nam đã vượt mốc 10 triệu lượt khách, tương đương tốc độ tăng trưởng 26% so với năm trước. Đồng thời, các nỗ lực của cơ quan quản lý nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và thúc đẩy sự phát triển ngành du lịch ngày càng được quan tâm như chính sách miễn thị thực cho một số quốc gia Châu Âu, nới lỏng luật chơi tại các casino,... được kỳ vọng sẽ tạo ra bước nhảy vọt cho ngành du lịch. Chính điều này đã mở ra cơ hội lớn cho phân khúc BĐS nghỉ dưỡng phát triển mạnh trong thời gian tới.

Kế hoạch của Tập đoàn Novaland là sau năm 2025, chúng tôi sẽ ổn định được các phân khúc kinh doanh mới, là tiền đề bước vào giai đoạn phát triển kế tiếp là xây dựng và phát triển khu đô thị (township) không chỉ ở TP.HCM mà còn ở các tỉnh thành khác.



## Nhân viên kinh doanh

▪ Hoạt động Quản trị Công ty năm 2016	50
▪ Phân tích Quản trị Công ty trên thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN	64
▪ Kiểm toán nội bộ - Chốt kiểm soát trọng yếu	78
▪ Quản trị rủi ro - Ưu tiên hàng đầu tại Tập đoàn Novaland	80
▪ Tuân thủ Pháp luật và Kiểm soát rủi ro Pháp lý	85
▪ Thông tin cổ đông và Quan hệ đầu tư	86
▪ Chính sách Đào tạo và Phát triển - Thu hút và giữ chân nhân tài	94
▪ Hoạt động Công nghệ thông tin	97
▪ Nhân sự - Tài sản giá trị của Tập đoàn Novaland	98

# QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP



# Hoạt động Quản trị Công ty năm 2016

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



### Ông BÙI THÀNH NHƠN

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm CT HĐQT: 10/10/2007

Thời gian phục vụ với vị trí là CT HĐQT: 09 năm 02 tháng

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 21,17%.

Chủ tịch HĐQT tại Công ty khác (trừ Công ty con, Công ty mẹ):

- CTCP Novagroup
- CTCP Diamond Properties
- CTCP Anova
- CTCP Nova Mclub.

#### Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Chịu trách nhiệm tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết ĐHCĐ, HĐQT và thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn thuộc thẩm quyền của Chủ tịch HĐQT theo Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty.

#### Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Nông nghiệp
- Tốt nghiệp Executive MBA, HSB-TUCK, Đại học Dartmouth, Hoa Kỳ
- Là một trong những chủ doanh nghiệp tư nhân đầu tiên tại TP.HCM từ những năm 1980
- Thành viên Tổ chức Doanh nhân Thế giới (YPO - WPO).



### Ông BÙI CAO NHẬT QUÂN

Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó CT HĐQT: 26/10/2016

Thời gian phục vụ với vị trí là Phó CT HĐQT: 02 tháng

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm PTGD: 02/07/2015

Thời gian phục vụ với vị trí là PTGD: 01 năm 05 tháng

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 5,26%.

Thành viên HĐQT tại Công ty khác (trừ Công ty con, Công ty mẹ):

- CTCP Novagroup
- CTCP Diamond Properties
- CTCP Nova Mclub.

#### Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Phụ trách giám sát, chỉ đạo, đôn đốc, triển khai thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn thuộc thẩm quyền HĐQT và BTGD về lĩnh vực Đầu tư và Thương mại của Công ty.

#### Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Quản trị Kinh doanh - Đại học Western Washington, Hoa Kỳ.



### Ông PHAN THÀNH HUY

Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm TV HĐQT: 21/07/2016

Thời gian phục vụ với vị trí là TV HĐQT: 05 tháng

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm TGD: 09/07/2015

Thời gian phục vụ với vị trí là TGD: 01 năm 05 tháng

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0,01%.

#### Nhiệm vụ chính được phân công phụ trách:

Phụ trách giám sát, chỉ đạo, đôn đốc, triển khai thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn thuộc thẩm quyền HĐQT và TGD về tất cả các lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty.

#### Trình độ chuyên môn:

Tiến sĩ Quản trị Kinh Doanh - Đại học Apollos - Hoa Kỳ.



### Bà HOÀNG THU CHÂU

Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm TV HĐQT: 11/11/2016

Thời gian phục vụ với vị trí là TV HĐQT: 1,5 tháng

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm PTGD: 03/12/2012

Thời gian phục vụ với vị trí là PTGD: 04 năm

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0%.

Chủ tịch HĐQT tại Công ty khác (trừ Công ty con, Công ty mẹ):

- CTCP Đầu tư BĐS Đông Tây

#### Nhiệm vụ chính được phân công phụ trách:

Phụ trách giám sát, chỉ đạo, đôn đốc, triển khai thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn thuộc thẩm quyền HĐQT và BTGD về lĩnh vực Tài chính Kế toán của Công ty.

#### Trình độ chuyên môn:

Cử nhân kinh tế - ngành Kế toán Tài chính.



### Bà CÔNG HUYỀN TÔN NỮ MỸ LIÊN

Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm TV HĐQT độc lập: 21/07/2016

Thời gian phục vụ với vị trí là TV HĐQT độc lập: 05 tháng

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0%.

#### Nhiệm vụ chính được phân công phụ trách:

Phụ trách giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành và nhân sự của Công ty.

#### Trình độ chuyên môn:

- Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh (MBA) - Đại học Maastricht, Hà Lan
- Thành viên Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh quốc (ACCA).

# Hoạt động quản trị Công ty năm 2016

## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CỦA CÔNG TY

**Mô hình quản trị của Tập đoàn Novaland được tổ chức và hoạt động theo quy định của Pháp luật Doanh nghiệp, theo Điểm a Khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp và Pháp luật Chứng khoán gồm có ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS và TGD (\*).**

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Tập đoàn Novaland gồm tất cả các Cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có nhiệm vụ chính là bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, Thành viên BKS của Công ty.

HĐQT là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT có nhiệm vụ triển khai, giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ về các hoạt động của Tập đoàn Novaland và có trách nhiệm giải trình trước BKS về tình hình tài chính và tính hợp pháp trong các hoạt động của HĐQT. HĐQT gồm có 05 thành viên, theo Điều lệ quy định, Thành viên HĐQT có nhiệm kỳ là 05 năm.

BKS là cơ quan có chức năng độc lập với HĐQT và BTGD, BKS do ĐHĐCĐ bầu ra, thay mặt ĐHĐCĐ giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn Novaland, báo cáo trực tiếp cho ĐHĐCĐ về kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao bao gồm giám sát HĐQT và TGD. BKS của Công ty gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ 05 năm theo quy định tại Điều lệ Công ty.

TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người quản lý chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. BTGD của Công ty sẽ hỗ trợ TGD trong hoạt động điều hành Công ty gồm có 06 PTGD và 01 Kế toán trưởng. Các PTGD và Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGD. BTGD hiện nay của Công ty là những người có kinh nghiệm nhiều năm về điều hành trong lĩnh vực BĐS và chuyên môn.

### Các hoạt động điển hình của HĐQT trong năm

Trong năm 2016, HĐQT của Tập đoàn Novaland đã hoạt động theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị Công ty được ban hành vào ngày 24/11/2016 và phù hợp với pháp luật hiện hành. Cơ cấu HĐQT hiện hành có nhiệm kỳ 2016 - 2021 gồm có 05 Thành viên và Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. Trong đó có 01 Thành viên HĐQT độc lập, đảm bảo sự cân đối, hài hòa giữa cơ cấu các thành viên nắm giữ các chức danh điều hành với thành viên độc lập, thể hiện tính công bằng và minh bạch trong vai trò của từng Thành viên HĐQT. Sự tách biệt về vai trò của Chủ tịch HĐQT và TGD thể hiện tính độc lập và phân chia rõ ràng giữa HĐQT và TGD nhằm đảm bảo sự công tâm trong việc ra quyết định, đề cao trách nhiệm và cải thiện sự độc lập trong hoạt động của HĐQT. Thành viên HĐQT được phân công phụ trách theo từng lĩnh vực cụ thể để giám sát, chỉ đạo, đôn đốc, triển khai thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn thuộc thẩm quyền của HĐQT. Thành viên HĐQT độc lập thực hiện chức năng giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành Tập đoàn, đảm bảo tính độc lập và khách quan.

Với sự nỗ lực không ngừng trong công tác quản lý, chỉ đạo, triển khai, giám sát, HĐQT đã thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn trong năm 2016, định hướng cho BTGD thực hiện xuất sắc kế hoạch đề ra, gặt hái được những thành công nhất định trong hoạt động kinh doanh và khẳng định được giá trị thương hiệu Novaland trên thị trường. Đặc biệt trong năm 2016, HĐQT đã chỉ đạo hoàn thành đúng chỉ tiêu về kế hoạch huy động vốn, hoàn thành việc đưa cổ phiếu Novaland niêm yết trên Hsx, với giá trị vốn hóa nằm trong Top đầu của ngành kinh doanh BĐS, Top 10 cổ phiếu đại diện MSCI Vietnam Index và MSCI Vietnam Investable Market Index (IMI).

Công tác đánh giá hoạt động của HĐQT được các Thành viên HĐQT thực hiện theo đúng quy trình khi HĐQT tổ chức đánh giá từng Thành viên HĐQT theo những nhiệm vụ chính được phân công phụ trách từ sự chuẩn bị, tham gia, đóng góp ý kiến cho đến việc ra quyết định của từng Thành viên HĐQT trong các cuộc họp HĐQT trong năm. Ngoài ra, tính chuyên nghiệp và hiệu quả công việc mà từng Thành viên HĐQT mang lại cho lợi ích của Công ty cũng là tiêu chí dùng cho việc đánh giá HĐQT trong năm. Tập đoàn Novaland thực hiện phương pháp đánh giá kết hợp với việc tự đánh giá và đánh giá chéo thông qua thảo luận nội bộ của HĐQT.

Theo một sáng kiến của Diễn đàn Cơ quan Quản lý thị trường vốn ASEAN (ACMF) với sự hỗ trợ của ADB, Thẻ điểm quản trị Công ty khu vực ASEAN đã được triển khai nhằm đánh giá hoạt động quản trị doanh nghiệp của những công ty niêm yết trong khu vực. Phân tích, đánh giá và nhận biết được những khiếm khuyết của Tập đoàn Novaland, năm 2016, HĐQT đã chỉ đạo BTGD Công ty chủ động xây dựng một đội ngũ phân tích về quản trị để cải thiện những vấn đề chưa thực hiện được so với tiêu chuẩn theo một lộ trình phù hợp và khả thi để cải thiện và nâng cao chất lượng quản trị và hoạt động của Tập đoàn Novaland trong ngắn và dài hạn. HĐQT đã chỉ đạo đội ngũ của mình thực hiện các hoạt động QTDN theo tiêu chuẩn cao hơn và chất lượng hơn với 05 chỉ tiêu được đặt ra và phải thực hiện được xuyên suốt đó là:

- (1) Đảm bảo tối đa quyền lợi của Cổ đông;
- (2) Đối xử bình đẳng với cổ đông trong mọi trường hợp;
- (3) Vai trò của các bên liên quan được quan tâm đúng mực nhằm tạo nên uy tín thương hiệu Novaland trên thị trường;
- (4) CBTT và minh bạch theo một chuẩn cao hơn, không làm ảnh hưởng đến những Cổ đông đã tin tưởng đầu tư vào Tập đoàn Novaland, khách hàng đã tin tưởng chọn lựa sản phẩm của Công ty;
- (5) Vai trò của HĐQT phải được thực hiện một cách hoàn thiện nhất và có trách nhiệm nhất.

Nhận thức được sự hội nhập ngày càng sâu rộng vào nền kinh tế thế giới, đồng thời duy trì và khẳng định vị thế

của Tập đoàn Novaland, đảm bảo phát triển bền vững và không chạy theo lợi ích trước mắt, HĐQT đã kiến nghị và thành lập Hội đồng thành viên Phát triển Bền vững. Đồng hành là sự hỗ trợ của PwC trong việc thu thập số liệu, phân tích, đánh giá để đưa ra báo cáo phát triển bền vững theo đúng tình hình thực tiễn của Tập đoàn. Đây sẽ là cơ sở để Hội đồng thành viên vốn là những chuyên gia cao cấp trong nhiều lĩnh vực, có kinh nghiệm trong việc điều hành và quản trị phát triển bền vững để thực hiện tư vấn chiến lược của Tập đoàn Novaland.

Hỗ trợ cho việc hiện thực hóa chiến lược phát triển bền vững, ngày 02/11/2016, HĐQT đã chỉ đạo thành lập Trung tâm Đào tạo Novagroup Leadership Center, với mục đích đào tạo nguồn nhân lực có kiến thức, chuyên môn, năng lực và đạo đức để sẵn sàng trở thành đội ngũ kế thừa với mục tiêu cứ mỗi vị trí lãnh đạo đương nhiệm sẽ có từ 1 - 2 nhân sự có khả năng thay thế, tiếp tục sự nghiệp xây dựng và duy trì sự phát triển bền vững cho Tập đoàn Novaland. Năm 2016, Tập đoàn Novaland đã hợp tác với Học viện Dale Carnegie tổ chức 08 khóa đào tạo lãnh đạo tạo đột phá cho 165 học viên là Lãnh đạo và Quản lý cấp cao. Thực hiện kế hoạch lớn về đào tạo nguồn nhân lực lãnh đạo, Trung tâm Đào tạo Novagroup Leadership Center đã hợp tác với Viện Quản trị Kinh doanh của Đại học FPT triển khai chương trình Mini MBA cho Lãnh đạo và Quản lý cấp cao với khóa học đầu tiên đã được thực hiện trong năm 2016 và dự kiến tiếp tục triển khai 4 - 5 lớp trong năm 2017. Bên cạnh các khóa đào tạo dài hạn, Trung tâm Đào tạo Novagroup Leadership Center cũng tổ chức các chương trình Đọc sách quản trị và Hội thảo chia sẻ về việc áp dụng kiến thức từ sách vào thực tế công việc. Ngoài ra, Công ty đang trong quá trình thiết kế và chuẩn bị triển khai Chương trình Mentoring (Chia sẻ kinh nghiệm) vào đầu năm 2017 dành cho cấp Giám đốc và Quản lý cấp cao.

Nhìn chung, Công ty đã tuân thủ đầy đủ những quy định hiện hành về quản trị công ty. Tuy mới chính thức trở thành Công ty Đại chúng vào ngày 08/12/2016 và thực hiện niêm yết vào 28/12/2016 nhưng việc thành lập các Tiểu ban trực thuộc HĐQT bao gồm Tiểu ban Nhân sự, Thù lao, Kiểm toán,... đã được lên kế hoạch và sẽ thực hiện rất ráo trong năm 2017 theo như lộ trình tuân thủ Thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN do HĐQT đặt chỉ tiêu.

(\* Vui lòng xem Sơ đồ Cơ cấu tổ chức Tập đoàn Novaland tại trang 32



## Hoạt động Quản trị Công ty năm 2016

### Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị

Năm 2016, HĐQT đã tổ chức 117 cuộc họp và ban hành 87 Nghị quyết/Quyết định để triển khai các Nghị quyết của ĐHĐCĐ; giám sát quá trình tổ chức thực hiện các Nghị quyết của HĐQT; giám sát, chỉ đạo TGD và BTGD trong công tác điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Tập đoàn Novaland. Trong tất cả các cuộc họp HĐQT, tất cả các Thành viên HĐQT đều tham dự đầy đủ, đóng góp ý kiến và đưa ra quyết định theo thẩm quyền của mình.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Trích yếu nội dung
1	02/2016/QĐ-NVLG	07/01/2016	Trình ĐHĐCĐ (lấy ý kiến bằng văn bản) thông qua phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu
2	03/2016/QĐ-NVLG	19/01/2016	Góp thêm vốn và cử người đại diện phần vốn góp trong Công ty TNHH Nova Sagel
3	06/2016/QĐ-NVLG	02/02/2016	Đăng ký tăng vốn điều lệ
4	08/2016/QĐ-NVLG	22/02/2016	Mua thêm cổ phần phát hành và cử người đại diện giữ số cổ phần tại CTCP Nova Festival
5	09/2016/QĐ-NVLG	23/02/2016	Cử người đại diện phần vốn góp tại Công ty con
6	135/2016/QĐ-NVLG	01/03/2016	Bổ nhiệm PTGD
7	38/2016/QĐ-NVLG	23/03/2016	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại CTCP BDS Nova Lexington, CTCP Địa ốc Nova Galaxy và CTCP The Prince Residence
8	14/2016/QĐ-NVLG	28/03/2016	Góp thêm vốn và cử người đại diện giữ phần vốn góp trong Công ty TNHH MTV Địa ốc No Va
9	16/2016/QĐ-NVLG	29/03/2016	Góp vốn thành lập Công ty con
10	35/2016/QĐ-NVLG	30/03/2016	Thông qua việc ký kết Phụ lục điều chỉnh Thỏa thuận nguyên tắc hợp tác đầu tư phát triển dự án về việc thực hiện đầu tư và phát triển dự án Nam Rạch Chiếc với CTCP Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21
11	42/2016/QĐ-NVLG	17/05/2016	Mua cổ phần và cử người đại diện giữ số cổ phần trong Công ty con
12	44/2016/QĐ-NVLG	27/05/2016	Nhận chuyển nhượng vốn góp và cử người đại diện giữ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh
13	153/2016/QĐ-NVLG	01/06/2016	Thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý số cổ phần tại CTCP Địa ốc Thành Nhơn
14	54/2016/QĐ-NVLG	10/06/2016	Nhận chuyển nhượng vốn góp và cử người đại diện giữ phần vốn góp tại CTCP Nova Princess Residence
15	56/2016/QĐ-NVLG	14/06/2016	Góp thêm vốn và cử người đại diện giữ phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Novaland Agent
16	57/2016/QĐ-NVLG	14/06/2016	Nhận chuyển nhượng vốn góp và cử người đại diện giữ phần vốn góp tại Công ty TNHH Nova Rivergate
17	61/2016/QĐ-NVLG	30/05/2016	Mua lại trước hạn toàn bộ Trái phiếu Novaland Group phát hành ngày 11/06/2015
18	62/2016/QĐ-NVLG	09/06/2016	Bảo lãnh cho các khoản vay vốn tại Ngân hàng
19	95/2016/QĐ-NVLG	21/06/2016	Thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ
20	68/2016/QĐ-NVLG	22/06/2016	Mua thêm cổ phần phát hành và cử người đại diện giữ số cổ phần tại CTCP Địa ốc No Va Mỹ Đình
21	67/2016/QĐ-NVLG	27/06/2016	Thay đổi người đại diện giữ cổ phần tại CTCP Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phù Sa
22	69/2016/QĐ-NVLG	27/06/2016	Thay đổi người đại diện giữ cổ phần tại CTCP Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn
23	76/2016/QĐ-NVLG	27/06/2016	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty con
24	70/2016/QĐ-NVLG	28/06/2016	Thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Địa ốc No Va
25	77/2016/QĐ-NVLG	28/06/2016	Nhận chuyển nhượng vốn góp và cử người đại diện giữ phần vốn góp tại CTCP Nova Nippon

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Trích yếu nội dung
26	73/2016/QĐ-NVLG	29/06/2016	Thay đổi người đại diện giữ phần vốn góp tại Công ty TNHH No Va Thảo Điền
27	74/2016/QĐ-NVLG	29/06/2016	Thay đổi người đại diện giữ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên
28	78/2016/QĐ-NVLG	29/06/2016	Nhận chuyển nhượng vốn góp và cử người đại diện giữ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long
29	79/2016/QĐ-NVLG	29/06/2016	Mua cổ phần và cử người đại diện theo ủy quyền tại CTCP Địa ốc Nova Galaxy
30	80/2016/QĐ-NVLG	29/06/2016	Mua cổ phần và cử người đại diện theo ủy quyền tại CTCP Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa
31	81/2016/QĐ-NVLG	29/06/2016	Nhận chuyển nhượng vốn góp và cử người đại diện giữ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu
32	83/2016/QĐ-NVLG	30/06/2016	Cử người đại diện giữ phần vốn góp tại CTCP Nova Princess Residence
33	84/2016/QĐ-NVLG	30/06/2016	Cử người đại diện giữ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh
34	85/2016/QĐ-NVLG	30/06/2016	Cử người đại diện giữ phần vốn góp tại Công ty TNHH BĐS Khải Hưng
35	86/2016/QĐ-NVLG	30/06/2016	Thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Novaland Agent
36	89/2016/QĐ-NVLG	30/06/2016	Cử người đại diện giữ phần vốn góp tại Công ty TNHH Nova Lucky Palace
37	90/2016/QĐ-NVLG	30/06/2016	Cử người đại diện giữ phần vốn góp tại CTCP Ngôi nhà Mega
38	91/2016/QĐ-NVLG	22/07/2016	Thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại CTCP Nova Đông Hải
39	92/2016/QĐ-NVLG	30/06/2016	Thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại Công ty TNHH Nova Nam Á
40	96/2016-QĐ-NVLG	01/07/2016	Dùng tài sản bảo lãnh cho Công ty TNHH Nova An Phú
41	113/2016/QĐ-NVLG	01/07/2016	Thông qua việc nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH BĐS Khải Hưng
42	109/QĐ-HĐQT	04/07/2016	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông tổ chức ĐHĐCĐ thường niên
43	94/2016-QĐ-NVLG	06/07/2016	Cử người đại diện phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư BĐS Vương Cung
44	108/2016-QĐ-NVLG	15/07/2016	Chuyển nhượng cổ phần tại CTCP BDS Nova Lexington
45	102/2016-QĐ-NVLG	22/07/2016	Thay đổi người đại diện giữ số cổ phần tại CTCP Nova Festival
46	112/2016-QĐ-NVLG	22/07/2016	Thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý số cổ phần tại CTCP BDS Nova Lexington
47	103/2016-QĐ-NVLG	27/07/2016	Thay đổi người đại diện phần vốn góp tại Công ty TNHH Nova Sasco
48	132/2016-QĐ-NVLG	28/07/2016	Góp thêm vốn và cử người đại diện phần vốn góp tại Công ty TNHH No Va Thảo Điền
49	110/2016/QĐ-NVLG	29/07/2016	Chốt danh sách cổ đông để phát hành cổ phần từ nguồn thặng dư vốn
50	111/2016/QĐ-NVLG	01/08/2016	Đăng ký tăng vốn điều lệ
51	144/2016-QĐ-NVLG	01/08/2016	Phê duyệt phát hành trái phiếu của CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
52	125/2016-QĐ-NVLG	03/08/2016	Thay đổi người đại diện quản lý phần vốn góp tại Công ty TNHH Nova An Phú
53	134/2016-QĐ-NVLG	03/08/2016	Góp thêm vốn và cử người đại diện phần vốn góp tại Công ty TNHH BĐS Khải Hưng
54	136/2016/QĐ-NVLG	17/08/2016	Cử người đại diện phần vốn góp tại CTCP Thanh Niên Vũng Tàu
55	144A/2016-QĐ-NVLG	23/08/2016	Phê duyệt việc hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu
56	177/2016-QĐ-NVLG	01/09/2016	Phê duyệt việc sửa đổi phương án phát hành trái phiếu của CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
57	150/2016-QĐ-NVLG	08/09/2016	Nhận chuyển nhượng vốn góp và cử người đại diện phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu

# Hoạt động Quản trị Công ty năm 2016

## Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị (tiếp theo)

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Trích yếu nội dung
58.	151/2016/QĐ-NVLG	09/09/2016	Góp thêm vốn và cử người đại diện phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Côn Ấu
59.	174/2016/QĐ-NVLG	26/09/2016	Thay đổi người đại diện giữ phần vốn góp trong Công ty TNHH Nova Sagel
60.	181/2016/NQ	28/09/2016	Thông qua việc bổ nhiệm tạm thời Thành viên HĐQT
61.	178/2016/QĐ-NVLG	30/09/2016	Thay đổi người đại diện giữ phần vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư BĐS Vương Cung
62.	179/2016/QĐ-NVLG	05/10/2016	Thông qua việc nhận chuyển nhượng tài sản tại quận Phú Nhuận, TP.HCM
63.	182/2016/QĐ-NVLG	06/10/2016	Bổ nhiệm PTGD
64.	184/2016/QĐ-NVLG	17/10/2016	Giải thể Chi nhánh CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
65.	185/2016/QĐ-NVLG	17/10/2016	Giải thể Chi nhánh CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
66.	189/2016/QĐ-NVLG	19/10/2016	Thông qua việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ
67.	198a/2016/NQ-NVLG	26/10/2016	Bổ nhiệm PCT HĐQT CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
68.	207/2016/QĐ-HĐQT	09/11/2016	Phê duyệt việc điều chỉnh danh sách Nhà đầu tư tham gia đợt phát hành riêng lẻ năm 2016
69.	209/2016-NQ-NVLG	11/11/2016	Thông qua việc bổ nhiệm tạm thời Thành viên HĐQT
70.	203/2016/QĐ-HĐQT	16/11/2016	Đăng ký tăng vốn điều lệ sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phần riêng lẻ
71.	212/2016-QĐ-NVLG	17/11/2016	Ủy quyền ký các văn bản, hồ sơ liên quan đến việc ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án thương mại, dịch vụ, văn phòng, Office-tel và căn hộ tại số 128 Hồng Hà, phường 9, quận Phú Nhuận
72.	216/2016/QĐ-NVLG	23/11/2016	Thông qua việc nhận chuyển nhượng dự án tại 128 Hồng Hà, phường 9, quận Phú Nhuận, TP.HCM
73.	216A/2016/QĐ-NVLG	23/11/2016	Ban hành Quy chế CBTT
74.	212/A/QĐ-HĐQT	24/11/2016	Thông qua việc chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi và đăng ký tăng vốn điều lệ sau khi kết thúc đợt chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi
75.	220/2016-QĐ-NVLG	24/11/2016	Ban hành Quy chế quản trị Công ty
76.	219/2016-QĐ-NVLG	25/11/2016	Thông qua hồ sơ niêm yết cổ phiếu
77.	226A/2016-QĐ-NVLG	01/12/2016	Mua lại trước hạn toàn bộ trái phiếu Novaland Group phát hành ngày 27/11/2015
78.	225/2016-QĐ-NVLG	06/12/2016	Thông qua phương án đổi chấp tài sản bảo đảm đối với gói trái phiếu phát hành ngày 20/11/2015
79.	224/2016-QĐ-NVLG	07/12/2016	Thông qua phương án đổi chấp tài sản bảo đảm đối với gói trái phiếu phát hành ngày 03/08/2016
80.	221/2016-QĐ-NVLG	12/12/2016	Thông qua hồ sơ đăng ký chứng khoán của CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
81.	222/2016-QĐ-NVLG	12/12/2016	Cầm cố tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam để bảo lãnh cho Công ty TNHH Nova An Phú
82.	223/2016-QĐ-NVLG	13/12/2016	Phê duyệt việc phát hành trái phiếu của CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
83.	226b/2016-QĐ-NVLG	21/12/2016	Thông qua việc giảm vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long
84.	227/2016-QĐ-NVLG	22/12/2016	Thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ
85.	228/2016-QĐ-NVLG	27/12/2016	Chuyển nhượng vốn và cử người đại diện phần vốn góp tại Công ty TNHH Nova Sasco
86.	229/2016-QĐ-NVLG	27/12/2016	Phê duyệt việc thanh lý hồ sơ liên quan đến dự án tại P An Phú, Q2, TP.HCM
87.	230/2016/NQ-NVLG	28/12/2016	Thông qua thù lao HĐQT và BKS năm 2016

Nguồn: Tập đoàn Novaland

Ông Bùi Thành Nhơn  
- Chủ tịch HĐQT thực hiện  
nghị thức đánh trống trong  
Lễ Niêm yết Cổ phiếu NVL  
28/12/2016



## Kết quả thực hiện việc triển khai các Nghị quyết của ĐHQĐ

Năm 2016, HĐQT đã triển khai và giám sát thực hiện hiệu quả đối với các Nghị quyết của ĐHQĐ đặc biệt là trong công tác liên quan đến kế hoạch huy động vốn để nâng cao nguồn lực tài chính (1) Hỗ trợ Công ty thực hiện các hoạt động M&A để gia tăng quỹ đất phục vụ cho chiến lược phát triển bền vững, (2) Tiếp tục triển khai các dự án đang trong quá trình hoàn thiện để thực hiện giao nhà đúng theo cam kết về tiến độ và chất lượng với khách hàng. Hoạt động tăng vốn trong năm 2016 hiệu quả đã giúp Novaland cải thiện sức mạnh, củng cố lòng tự tin để tham gia vào thị trường chứng khoán, bước vào một cuộc cạnh tranh nhiều thách thức nhưng đầy triển vọng. Vào tháng 02/2016, HĐQT đã triển khai thành công kế hoạch tăng vốn điều lệ lần thứ 10 bằng hình thức phát hành cổ phần cho các cổ đông hiện hữu để tăng vốn từ 3.682.957.610.000 đồng lên 4.699.997.180.000 đồng. Vào tháng 08/2016, bằng hình thức phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, HĐQT chỉ đạo thành công tăng vốn lần thứ 11 lên 5.219.992.340.000 đồng. Tháng 11/2016, HĐQT đã triển khai thành công 02 đợt tăng vốn tổng cộng 742 tỷ đồng bằng phương thức Phát hành cổ phần riêng lẻ và Chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi thành cổ phần phổ thông để tăng vốn điều lệ lên 5.961.992.340.000 đồng.

Tập đoàn Novaland đã trở thành Điểm sáng trên thị trường khi thực hiện thành công ngoài mong đợi đợt phát hành riêng lẻ cho những Nhà đầu tư tổ chức có danh tiếng trên thế giới trước khi Tập đoàn chính thức niêm yết vào tháng 12/2016. Tập đoàn Novaland thực hiện phát hành 52,2 triệu cổ phiếu với giá phát hành là 50.000 đồng/cổ phần, tỷ lệ đăng ký gấp 02 lần tỷ lệ phát hành trong đó có 50% là nhà đầu tư tổ chức đến từ nước ngoài. Thông qua sự chỉ đạo sát sao của HĐQT và hoạt động điều hành cụ thể của BTGD, năm 2016, Tập đoàn Novaland chính thức từ Công ty Tư nhân trở thành Công ty Đại chúng vào ngày 08/12/2016 và trở thành Công ty Niêm yết vào ngày 28/12/2016. Đây là một bước ngoặt lớn trong một thập kỷ hoạt động trong lĩnh vực BĐS của Tập đoàn Novaland.





## Hoạt động Quản trị Công ty năm 2016

### BAN KIỂM SOÁT

#### Thành viên và cơ cấu BKS

BKS đã được ĐHCĐ đề cử, ứng cử và tiến hành bầu cử theo đúng Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị Công ty và quy định pháp luật hiện hành. Cơ cấu BKS hiện hành có nhiệm kỳ năm 2016 - 2021 gồm có 03 thành viên.



#### Bà NGUYỄN THỊ MINH THANH

*Trưởng Ban Kiểm soát*

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Trưởng BKS: 13/07/2015

Thời gian phục vụ với vị trí là Trưởng BKS: 01 năm 05 tháng

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0%

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế - Đại học Kinh tế TP.HCM, thành viên Hiệp hội Kế toán công chứng Anh Quốc (ACCA), chứng chỉ Kiểm toán viên Việt Nam (VACPA).



#### Ông NGUYỄN VŨ DUY

*Thành viên Ban Kiểm soát*

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm TV BKS: 21/07/2016

Thời gian phục vụ với vị trí là TV BKS: 05 tháng

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0%

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế - Đại học Kinh tế TP.HCM, thành viên Hiệp hội Kế toán công chứng Anh Quốc (ACCA), chứng chỉ Kiểm toán viên Việt Nam (VACPA).



#### Bà NGUYỄN ANH THI

*Thành viên Ban Kiểm soát*

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm TV BKS: 21/07/2016

Thời gian phục vụ với vị trí là TV BKS: 05 tháng

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0%

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Luật, Luật sư.

#### Các hoạt động của BKS trong năm 2016

Trong năm 2016, BKS đã phối hợp với HĐQT và BTGD thực hiện công tác giám sát HĐQT và BTGD trong việc quản lý và điều hành Công ty theo đúng thẩm quyền của BKS:

- BKS đã được mời tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của BDH.
- BKS nhận được các tài liệu, thông tin theo quy định của Luật Doanh nghiệp (về quyền được cung cấp thông tin của BKS): Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT đều được cung cấp cho BKS và khi BKS yêu cầu cung cấp thông tin liên quan đến hoạt động của Công ty, BTGD đều thực hiện cung cấp theo yêu cầu.

Trong năm 2016, BKS đã tổ chức 02 cuộc họp vào tháng 08/2016 và tháng 12/2016 với sự tham gia đầy đủ của các thành viên BKS để thực hiện công tác giám sát. Nội dung của các cuộc họp BKS xoay quanh vấn đề ban hành Quy chế tổ chức hoạt động của BKS và thủ lao của BKS. Bên cạnh đó, trong quá trình phát hành riêng lẻ để Tập đoàn Novaland trở thành Công ty Đại chúng và trong quá trình chuẩn bị niêm yết cổ phiếu của Tập đoàn Novaland tại HSX, BKS đã rà soát các hoạt động/giao dịch trọng yếu, cảnh báo các rủi ro có thể xảy ra và đồng thời, nhận phản hồi của BTGD về việc quản trị các rủi ro này.

Thông qua xem xét BCTC năm 2016 đã được kiểm toán bởi PwC, BKS ghi nhận Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 đạt kết quả tốt, tỷ lệ tăng trưởng tổng tài sản, vốn chủ sở hữu, doanh thu và lợi nhuận cao hơn so với năm 2015. BCTC riêng và BCTC hợp nhất năm 2016 đã được kiểm toán bởi PwC Việt Nam và không có ý kiến ngoại trừ của kiểm toán.



## Hoạt động Quản trị Công ty năm 2016

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông PHAN THÀNH HUY**  
Tổng Giám đốc  
(Xem phần TV HĐQT)



**Ông BÙI CAO NHẬT QUÂN**  
Phó Tổng Giám đốc  
(Xem phần TV HĐQT)



**Ông BÙI XUÂN HUY**  
Phó Tổng Giám đốc  
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm PTGD: 01/12/2015  
Thời gian phục vụ với vị trí là PTGD: 01 năm  
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0,004%  
**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư xây dựng và quản lý công nghiệp, Đại học Bách khoa TP.HCM.



**Ông LÊ HỒNG PHÚC**  
Phó Tổng Giám đốc  
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm PTGD: 06/07/2015  
Thời gian phục vụ với vị trí là PTGD: 01 năm 05 tháng  
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0%  
**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, CFVG.

“ Tập đoàn Novaland chính thức từ Công ty Tư nhân trở thành Công ty Đại chúng vào ngày 08/12/2016 và trở thành Công ty Niêm yết vào ngày 28/12/2016. Đây là một bước ngoặt lớn trong một thập kỷ hoạt động trong lĩnh vực BĐS của Tập đoàn Novaland ”



**Bà HOÀNG THU CHÂU**  
Phó Tổng Giám đốc  
(Xem phần TV HĐQT)



**Ông ERIC CHAN HONG WAI**  
Phó Tổng Giám đốc  
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm PTGD: 01/03/2016  
Thời gian phục vụ với vị trí là PTGD: 10 tháng  
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0%  
**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kế toán tài chính, Đại học Sunway University, Malaysia; thành viên Hiệp hội Kế toán công chứng Anh Quốc (ACCA).



**Bà VÕ THỊ THU VÂN**  
Phó Tổng Giám đốc  
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm PTGD: 06/10/2016  
Thời gian phục vụ với vị trí là PTGD: 02 tháng  
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0%  
**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Đại học New South Wales.



## Hoạt động Quản trị Công ty năm 2016

### CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### Lương, thưởng HĐQT và BTGD

Tổng lương, thưởng của HĐQT và BTGD	Lương (VNĐ)	Thưởng (% lợi nhuận sau thuế)
	17.338.244.848	0,182%

Nguồn: Tập đoàn Novaland

#### Thù lao của HĐQT và BKS

Theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên 2015 số 115/2016-NQ-NVLG ngày 21/07/2016, tổng mức thù lao dự kiến của HĐQT và BKS trong năm 2016 không vượt quá 2.000.000.000 đồng.

Theo Nghị quyết HĐQT số 230/2016/NQ-NVLG ngày 28/12/2016 tổng mức thù lao thực tế trong năm 2016 của HĐQT đã được thực hiện là 280.000.000 đồng, chi tiết: Thù lao của Chủ tịch HĐQT: 30.000.000 đồng/quý; Thù lao của Thành viên HĐQT: 15.000.000 đồng/quý.

Theo Biên bản họp của BKS số 113/2016/BB-BKS ngày 27/12/2016 tổng mức thù lao thực tế trong năm 2016 của BKS đã được thực hiện là 48.000.000 đồng, chi tiết: Thù lao của Trưởng BKS: 6.000.000 đồng/quý; Thù lao của TV BKS: 3.000.000 đồng/quý.

#### Chi tiết cấu trúc thu nhập của từng Thành viên HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức danh	Lương (%)	Thưởng (%)	Thù lao (VNĐ)	Thời gian nắm giữ chức vụ HĐQT
1	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	91,61	8,39	120.000.000	01/01/2016 đến 31/12/2016
2	Ông Bùi Cao Nhật Quân	Phó Chủ tịch HĐQT, PTGD	89,19	10,81	25.000.000	21/07/2016 đến 31/12/2016
3	Ông Phan Thành Huy	TV HĐQT, TGD	77,60	22,40	25.000.000	21/07/2016 đến 31/12/2016
4	Bà Hoàng Thu Châu	TV HĐQT, PTGD	68,40	31,60	10.000.000	11/11/2016 đến 31/12/2016
5	Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên	TV HĐQT độc lập	Không	Không	25.000.000	21/07/2016 đến 31/12/2016
6	Ông Bùi Xuân Huy	TV HĐQT, PTGD	85,11	14,89	5.000.000	28/09/2016 đến 10/11/2016
7	Ông Võ Đình Cường	TV HĐQT	Không	Không	35.000.000	01/01/2016 đến 20/07/2016
8	Ông Nguyễn Hiếu Liêm	TV HĐQT	Không	Không	35.000.000	01/01/2016 đến 27/09/2016

Nguồn: Tập đoàn Novaland

#### Chi tiết cấu trúc thu nhập của từng Thành viên BKS

STT	Thành viên BKS	Chức danh	Lương (%)	Thưởng (%)	Thù lao (VNĐ)	Thời gian nắm giữ chức vụ
1	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Trưởng BKS	Không	Không	24.000.000	01/01/2016 đến 31/12/2016
2	Ông Nguyễn Vũ Duy	Thành viên BKS	Không	Không	5.000.000	21/07/2016 đến 31/12/2016
3	Ông Nguyễn Anh Thi	Thành viên BKS	Không	Không	5.000.000	21/07/2016 đến 31/12/2016
4	Ông Trà Trọng Nghĩa	Thành viên BKS	Không	Không	7.000.000	01/01/2016 đến 20/07/2016
5	Ông Phạm Hữu Quốc	Thành viên BKS	Không	Không	7.000.000	01/01/2016 đến 20/07/2016

Nguồn: Tập đoàn Novaland

#### Chi tiết cấu trúc thu nhập của từng Thành viên BTGD

STT	Thành viên BTGD	Chức danh	Lương (%)	Thưởng (%)	Thù lao (VNĐ)	Thời gian nắm giữ chức vụ
1	Ông Phan Thành Huy	TGD	Xem phần TV HĐQT	Không	Không	01/01/2016 đến 31/12/2016
2	Ông Bùi Cao Nhật Quân	PTGD	Xem phần TV HĐQT	Không	Không	01/01/2016 đến 31/12/2016
3	Bà Hoàng Thu Châu	PTGD	Xem phần TV HĐQT	Không	Không	01/01/2016 đến 31/12/2016
4	Ông Bùi Xuân Huy	PTGD	Xem phần TV HĐQT	Không	Không	01/01/2016 đến 31/12/2016
5	Ông Eric Chan Hong Wai	PTGD	91,83	8,17	Không	01/03/2016 đến 31/12/2016
6	Ông Lê Hồng Phúc	PTGD	91,67	8,33	Không	01/01/2016 đến 31/12/2016
7	Bà Võ Thị Thu Vân	PTGD	91,74	8,26	Không	06/10/2016 đến 31/12/2016

Nguồn: Tập đoàn Novaland

#### Giao dịch cổ phần của cổ đông nội bộ

Tính từ thời điểm Tập đoàn Novaland chính thức trở thành Công ty Đại chúng vào ngày 28/12/2016, các cổ đông nội bộ luôn thực hiện cam kết nắm giữ cổ phần theo đúng quy định của HSX và quy định của pháp luật chứng khoán. Tập đoàn Novaland chưa nhận được bất kỳ thông báo, văn bản liên quan đến việc thay đổi cổ phần của các Thành viên HĐQT, BKS, BTGD, Kế toán trưởng, cổ đông lớn và những người liên quan tới các thành viên nói trên.

# Phân tích Quản trị Công ty trên thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN



Quản trị doanh nghiệp hiệu quả là điều kiện tiên quyết để Tập đoàn Novaland thúc đẩy hoạt động kinh doanh và đáp ứng được mục tiêu chiến lược phát triển bền vững. Công ty luôn khẳng định sự tuân thủ đầy đủ các quy tắc quản trị công ty theo quy định. Bên cạnh đó, Công ty đang từng bước học hỏi, cải thiện và áp dụng những tiêu chuẩn cao hơn dựa trên Thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN. Đây là tầm nhìn mà CTHĐQT Công ty đã đặt ra và đòi hỏi sự tuân thủ nghiêm túc của toàn thể Ban lãnh đạo nhằm bảo vệ quyền lợi cổ đông, thực hiện đối xử bình đẳng với cổ đông, quan tâm đến vai trò và quyền lợi của các bên liên quan, thực hiện CBTT và minh bạch và cuối cùng là trách nhiệm của HĐQT phải được hoàn thành tốt nhất.

## NHỮNG VẤN ĐỀ ĐÃ THỰC HIỆN ĐƯỢC

Xanh: >= 70% tuân thủ Vàng: 30%-70% tuân thủ Đỏ: <= 30% tuân thủ Y: Có NY: Chưa có	Tập đoàn Novaland có chính sách này	Chính sách đã được thực hiện	Công bố thông tin	Công bố thông tin tiếng Anh	Tình hình tuân thủ hiện tại của doanh nghiệp Việt Nam	Tình hình tuân thủ hiện tại của Tập đoàn Novaland	Ghi chú
<b>A. Quyền của cổ đông</b>							
1. Công ty cho phép cổ đông bầu chọn từng Thành viên HĐQT?	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
2. Công ty có công bố thủ tục đề cử và biểu quyết được sử dụng, công bố cả hai thủ tục này trước đại hội tiến hành	Y	Y	NY	NY	Xanh	Xanh	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
3. Công ty có công bố kết quả bầu chọn bao gồm số phiếu thông qua, phản đối và phiếu trống cho mỗi nội dung dự thảo lấy ý kiến của ĐHĐCĐ gần nhất	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Xanh	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
4. Công ty có công bố danh sách Thành viên HĐQT tham dự ĐHĐCĐ gần nhất	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Xanh	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
5. Chủ tịch HĐQT có tham dự ĐHĐCĐ gần nhất	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Xanh	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
6. TGD có tham dự ĐHĐCĐ gần nhất	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Xanh	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
7. Công ty có tổ chức ĐHĐCĐ gần nhất ở địa điểm dễ tới	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
8. Công ty có biểu quyết theo số phiếu cổ đông (không phải bằng cách giơ tay) đối với mọi nghị quyết tại ĐHĐCĐ mới nhất	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Xanh	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
9. Công ty không hoặc sơ suất không đối xử công bằng đối với việc mua lại cổ phần đối với tất cả các cổ đông	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Đỏ	Xanh	
10. Có bằng chứng gì về rào cản đối với việc cổ đông không được trao đổi thông tin hoặc tham khảo ý kiến các cổ đông khác	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Đỏ	Xanh	
11. Công ty có đưa nội dung bổ sung và không được thông báo trước trong chương trình nghị sự vào thông báo ĐHĐCĐ/ĐHĐCĐ bất thường	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Đỏ	Xanh	
12. Cổ phiếu có nhiều quyền biểu quyết	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Đỏ	Xanh	
13. Cho phép phát hành thêm cổ phiếu	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
14. Sửa đổi quy chế Công ty	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
15. Chuyển nhượng toàn bộ hay phần lớn tài sản của Công ty dẫn đến việc bán Công ty	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
16. Trong các trường hợp sáp nhập, mua lại và/hoặc thu tóm cần được cổ đông thông qua, Thành viên HĐQT của Công ty được đề nghị có bổ nhiệm một bên độc lập đánh giá sự hợp lý của giá giao dịch sáp nhập, mua lại?	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Xanh	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
17. Biên bản họp ĐHĐCĐ mới nhất có ghi nhận rằng cổ đông có cơ hội đặt câu hỏi hoặc kiến nghị các vấn đề?	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Xanh	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016



# Phân tích Quản trị Công ty

## trên thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN

### NHỮNG VẤN ĐỀ ĐÃ THỰC HIỆN ĐƯỢC (tiếp theo)

Xanh: >= 70% tuân thủ Vàng: 30%-70% tuân thủ Đỏ: <= 30% tuân thủ Y: Có NY: Chưa có	Tập đoàn Novaland có chính sách này	Chính sách đã được thực hiện	Công bố thông tin	Công bố thông tin tiếng Anh	Tình hình tuân thủ hiện tại của doanh nghiệp Việt Nam	Tình hình tuân thủ hiện tại của Tập đoàn Novaland	Ghi chú
--	-------------------------------------	------------------------------	-------------------	-----------------------------	---	---	---------

#### B. Đối xử bình đẳng với cổ đông

1. Trong trường hợp Công ty có nhiều hơn 01 loại cổ phiếu, Công ty có công bố số phiếu biểu quyết gắn với mỗi loại cổ phiếu (thông qua Website/báo cáo/SGDCK/trang chủ của cơ quan quản lý)	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
2. Mỗi cổ phần phổ thông của Công ty có 01 phiếu biểu quyết	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
3. Có cung cấp tiêu sử của Thành viên HĐQT (tối thiểu là tuổi, trình độ chuyên môn, ngày bổ nhiệm đầu tiên, kinh nghiệm, nhiệm kỳ Thành viên HĐQT trong các công ty niêm yết khác) sẽ được bầu chọn/bầu chọn lại?	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Xanh	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
4. Kiểm toán viên chuẩn bị được bầu chọn/bầu chọn lại có được xác định rõ ràng	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Xanh	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
5. Khoản phải trả cho cổ tức cuối cùng có được công bố công khai?	Y	Y	NY	NY	Vàng	Xanh	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
6. Giấy ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ được cung cấp dễ dàng?	Y	Y	NY	NY	Xanh	Xanh	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
7. Thành viên HĐQT có được yêu cầu phải báo cáo giao dịch cổ phiếu Công ty trong 03 ngày làm việc?	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
8. Công ty có công bố về việc GDBLQ được thực hiện theo cách đảm bảo rằng những giao dịch đó là hợp lý và theo cơ chế thị trường	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Xanh	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
9. Công ty có chính sách và/hoặc quy định cấm Thành viên HĐQT và nhân viên không được kiếm lợi từ những kiến thức không được công bố ra bên ngoài	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
10. Công ty có chính sách yêu cầu Thành viên HĐQT công bố lợi ích liên quan trong cách giao dịch và mọi xung đột lợi ích với Công ty không?	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
11. Có GDBLQ nào có tính chất hỗ trợ tài chính cho các đơn vị không phải là công ty con trực thuộc không?	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Vàng	Xanh	
12. Công ty có bị kết luận vi phạm nào về giao dịch nội gián liên quan đến Thành viên HĐQT, BDH và nhân viên Công ty trong 03 năm qua	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Đỏ	Xanh	
13. Có trường hợp nào không tuân thủ luật pháp, quy tắc và quy định liên quan đến GDBLQ đáng kể hoặc trọng yếu 03 năm qua	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Đỏ	Xanh	

Xanh: >= 70% tuân thủ Vàng: 30%-70% tuân thủ Đỏ: <= 30% tuân thủ Y: Có NY: Chưa có	Tập đoàn Novaland có chính sách này	Chính sách đã được thực hiện	Công bố thông tin	Công bố thông tin tiếng Anh	Tình hình tuân thủ hiện tại của doanh nghiệp Việt Nam	Tình hình tuân thủ hiện tại của Tập đoàn Novaland	Ghi chú
--	-------------------------------------	------------------------------	-------------------	-----------------------------	---	---	---------

#### C. Vai trò của các bên có quyền lợi liên quan

1. Ban hành các quy định và thực thi nỗ lực nhằm bảo vệ khách hàng?	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
2. Giải thích quy trình và hoạt động lựa chọn nhà cung cấp/nhà thầu?	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
3. Mô tả nỗ lực của Công ty nhằm đảm bảo chuỗi giá trị của Công ty thân thiện với môi trường hoặc phù hợp với việc thúc đẩy phát triển bền vững?	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
4. Mô tả nỗ lực của Công ty trong việc tương tác với cộng đồng nơi Công ty hoạt động?	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
5. Mô tả chương trình và quy trình phòng chống tham nhũng của Công ty?	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
6. Sức khỏe và sự an toàn của khách hàng	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
7. Lựa chọn và tiêu chí đối với nhà thầu, nhà cung cấp	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
8. Công ty có công bố rõ ràng chính sách về sức khỏe, an toàn và bảo vệ cho nhân viên?	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
9. Công ty có mục/báo cáo riêng về trách nhiệm Công ty hay mục Báo cáo bền vững	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
10. Công ty có chương trình đào tạo và phát triển cho nhân viên?	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
11. Công ty có quy trình khiếu nại dành cho nhân viên về hành vi không hợp pháp (kể cả tham nhũng) hoặc không phù hợp đạo đức?	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
12. Công ty có chính sách hay thủ tục để bảo vệ nhân viên/cá nhân khỏi bị trả đũa vì đã tiết lộ hành vi không hợp pháp/không phù hợp đạo đức?	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
13. Công ty có chính sách khen thưởng để thúc đẩy hiệu quả hoạt động Công ty trong dài hạn hơn là ngắn hạn	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
14. Có vi phạm luật pháp nào về các vấn đề lao động/việc làm/người tiêu dùng/phá sản/thương mại/cạnh tranh hay các vấn đề về môi trường không?	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Đỏ	Xanh	
15. Công ty có phải chịu bất kỳ hình phạt nào của cơ quan quản lý liên quan đến các vấn đề về lao động/nhân sự/khách hàng/nợ nần/thương mại/cạnh tranh hay các vấn đề về môi trường	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Đỏ	Xanh	
16. Công ty có thực hiện các nguyên tắc viết báo cáo tích hợp khi soạn thảo BCTN hay không?	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
17. Công ty có CBTT liên quan về chương trình đào tạo và phát triển cho nhân viên?	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	

# Phân tích Quản trị Công ty

## trên thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN

### NHỮNG VẤN ĐỀ ĐÃ THỰC HIỆN ĐƯỢC (tiếp theo)

Xanh: >= 70% tuân thủ Vàng: 30%-70% tuân thủ Đỏ: <= 30% tuân thủ Y: Có NY: Chưa có	Tập đoàn Novaland có chính sách này	Chính sách đã được thực hiện	Công bố thông tin	Công bố thông tin tiếng Anh	Tình hình tuân thủ hiện tại của doanh nghiệp Việt Nam	Tình hình tuân thủ hiện tại của Tập đoàn Novaland	Ghi chú
<b>D. CBTT và minh bạch</b>							
1. Thông tin về cổ đông có tiết lộ danh tính của chủ sở hữu thực sự, nắm giữ 5% cổ phần trở lên?	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
2. Công ty có công bố chi tiết về công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh và doanh nghiệp/công ty có mục đích đặc biệt (SPE)/(SPV)?	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
3. Rủi ro chính	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
4. Mục tiêu của Công ty	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
5. Chỉ số hiệu quả tài chính	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
6. Chỉ số hiệu quả phi tài chính	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
7. Số cuộc họp Thành viên HĐQT được thực hiện trong năm	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
8. BCTN có phát biểu, tuyên bố khẳng định sự tuân thủ đầy đủ của Công ty với quy tắc quản trị công ty và trong trường hợp có tình trạng không tuân thủ, có xác định rõ và giải thích lý do cho mỗi vấn đề đó không?	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
9. Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của Công ty do người trong Công ty thực hiện?	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
10. Báo cáo quý	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
11. Website của Công ty	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
12. Ý kiến của chuyên gia phân tích	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
13. Thông tin trên phương tiện truyền thông/hợp báo	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
14. BCTC năm đã được kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
15. BCTN có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
16. Sự trung thực và hợp lý của BCTC năm có được Thành viên HĐQT và/hoặc BDH Công ty khẳng định	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
17. Hoạt động kinh doanh	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
18. BCTC (năm hiện tại và năm trước đó)	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
19. Tài liệu được cung cấp trong các báo cáo gửi chuyên gia phân tích và cơ quan truyền thông	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Vàng	
20. Cấu trúc sở hữu	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
21. Cấu trúc Tập đoàn	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
22. BCTN có thể được tải về	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
23. Thể chế của Công ty (văn bản quy định nội bộ, bản ghi nhớ và Điều lệ thành lập Công ty)	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
24. Chính sách tố giác	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
25. Công ty có công bố chi tiết về thù lao của TGD	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	

Xanh: >= 70% tuân thủ Vàng: 30%-70% tuân thủ Đỏ: <= 30% tuân thủ Y: Có NY: Chưa có	Tập đoàn Novaland có chính sách này	Chính sách đã được thực hiện	Công bố thông tin	Công bố thông tin tiếng Anh	Tình hình tuân thủ hiện tại của doanh nghiệp Việt Nam	Tình hình tuân thủ hiện tại của Tập đoàn Novaland	Ghi chú
26. Công ty có tối thiểu 01 Thành viên HĐQT độc lập là nữ	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
27. Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và được cho là gián tiếp của cổ đông lớn	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
28. Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và được cho là gián tiếp của Thành viên HĐQT	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
29. Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và được cho là gián tiếp của BDH	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
30. Chi tiết tiểu sử (tối thiểu tuổi, trình độ, ngày đầu bổ nhiệm, kinh nghiệm phù hợp, và bất kỳ Thành viên HĐQT nào khác của các công ty niêm yết) của Thành viên HĐQT	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
31. Đào tạo và/hoặc chương trình đào tạo liên tục mà mỗi Thành viên HĐQT tham gia	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
32. Chi tiết về tham gia của mỗi Thành viên HĐQT liên quan đến các cuộc họp đã thực hiện	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
33. Chi tiết về thù lao của mỗi Thành viên HĐQT	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
34. Công ty có công bố tên của bên liên quan và mối quan hệ cho mỗi GDBLQ trọng yếu/quan trọng	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
35. Công ty có công bố bản chất và giá trị của mỗi GDBLQ trọng yếu/quan trọng	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
36. Thông báo ĐHĐCD và/hoặc ĐHĐCD bất thường	Y	Y	NY	NY	Vàng	Xanh	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
37. Biên bản họp ĐHĐCD và/hoặc ĐHĐCD bất thường	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Xanh	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
38. Công ty có CBTT liên hệ (VD: số điện thoại, fax, email) của Lãnh đạo/Bộ phận chịu trách nhiệm Quan hệ đầu tư	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
39. Công ty có nhận được “ý kiến loại trừ” trong báo cáo kiểm toán độc lập	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Đỏ	Xanh	
40. Công ty có nhận được “ý kiến bất lợi” trong báo cáo kiểm toán độc lập	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Đỏ	Xanh	
41. Công ty có nhận được “từ chối đưa ra ý kiến” trong báo cáo kiểm toán độc lập	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Đỏ	Xanh	
42. Công ty có sửa đổi BCTC trong năm vừa qua vì những lý do khác với thay đổi trong chính sách kế toán	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Đỏ	Xanh	



# Phân tích Quản trị Công ty

## trên thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN

### NHỮNG VẤN ĐỀ ĐÃ THỰC HIỆN ĐƯỢC (tiếp theo)

Xanh: >= 70% tuân thủ Vàng: 30%-70% tuân thủ Đỏ: <= 30% tuân thủ Y: Có NY: Chưa có	Tập đoàn Novaland có chính sách này	Chính sách đã được thực hiện	Công bố thông tin	Công bố thông tin tiếng Anh	Tình hình tuân thủ hiện tại của doanh nghiệp Việt Nam	Tình hình tuân thủ hiện tại của Tập đoàn Novaland	Ghi chú
<b>E. Trách nhiệm của HĐQT</b>							
1. Công ty có tuyên bố về tầm nhìn và sứ mệnh	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
2. HĐQT có xem xét tầm nhìn và sứ mệnh/chiến lược trong năm tài chính gần nhất	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
3. Thành viên HĐQT có giám sát/theo dõi việc thực hiện chiến lược của Công ty	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
4. Chi tiết của Bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử có được công bố công khai	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
5. Công ty có công bố việc tất cả Thành viên HĐQT, lãnh đạo cấp cao và nhân viên phải tuân thủ bộ quy tắc	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
6. Công ty có công bố cách thực hiện và giám sát việc tuân thủ Bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
7. Thành viên HĐQT có họp tối thiểu 06 lần trong năm	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
8. Mỗi Thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
9. Công ty có yêu cầu cần 2/3 Thành viên HĐQT tham dự họp trong các cuộc họp có thông qua Nghị quyết HĐQT	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
10. Công ty có công bố chính sách/thông lệ về thù lao (phí, trợ cấp bằng hiện vật và các khoản thù lao khác) (nghĩa là việc sử dụng các chính sách và biện pháp khuyến khích hiệu quả ngắn và dài hạn) đối với Thành viên HĐQT điều hành và TGD	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
11. Cơ cấu thù lao cho Thành viên HĐQT không điều hành có được công bố công khai	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
12. Cổ đông hay HĐQT có thông qua thù lao của Thành viên HĐQT điều hành và/hoặc Lãnh đạo cấp cao	Y	Y	NY	NY	Xanh	Xanh	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
13. Công ty có công bố quy trình kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro mà Công ty đang thực hiện	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
14. BCTN có công bố rằng Thành viên HĐQT đã rà soát các chốt kiểm soát trọng yếu của Công ty (bao gồm các chốt kiểm soát về hoạt động, tài chính và tuân thủ) và các hệ thống quản lý rủi ro	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
15. Công ty có công bố cách thức quản lý các rủi ro chủ yếu	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
16. BCTN có trình bày tuyên bố của Thành viên HĐQT hay Tiểu ban Kiểm toán về sự đầy đủ của các chốt kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro của Công ty	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
17. Vai trò và trách nhiệm của CT HĐQT có được công bố công khai	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	

Xanh: >= 70% tuân thủ Vàng: 30%-70% tuân thủ Đỏ: <= 30% tuân thủ Y: Có NY: Chưa có	Tập đoàn Novaland có chính sách này	Chính sách đã được thực hiện	Công bố thông tin	Công bố thông tin tiếng Anh	Tình hình tuân thủ hiện tại của doanh nghiệp Việt Nam	Tình hình tuân thủ hiện tại của Tập đoàn Novaland	Ghi chú
18. Công ty có chính sách khuyến khích Thành viên HĐQT tham gia các chương trình đào tạo liên tục hay đào tạo chuyên môn	Y	Y	Y	Y	Đỏ	Xanh	
19. Công ty có bất kỳ Thành viên HĐQT độc lập nào hoạt động ở tổng cộng hơn 05 HĐQT của các công ty đại chúng	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Vàng	Xanh	
20. Có bằng chứng gì là Công ty đã không tuân thủ quy tắc và quy định nào về niêm yết trong năm qua ngoài các quy định về CBTT	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Đỏ	Xanh	
21. Có trường hợp nào mà Thành viên HĐQT không điều hành đã từ nhiệm và nêu ra bất kỳ lo ngại nào liên quan đến quản trị	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Đỏ	Xanh	
22. Công ty đã không xác định rõ ai là Thành viên HĐQT độc lập	Xác định rõ	Xác định rõ	Xác định rõ	Xác định rõ	Vàng	Xanh	
23. Trong 02 năm qua có Thành viên HĐQT hay lãnh đạo điều hành cấp cao nào từng là nhân viên hoặc thành viên hợp danh của công ty kiểm toán độc lập hiện tại	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Đỏ	Xanh	
24. Công ty có chức năng kiểm toán nội bộ riêng	Y	Y	Y	Y	Vàng	Xanh	
25. 02 người khác nhau đảm nhiệm vị trí CT HĐQT và TGD	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
26. CT có phải là TGD Công ty trong 03 năm qua	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
27. Thành viên HĐQT có thực hiện đánh giá hiệu quả hàng năm đối với TGD/Chủ tịch	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Vàng	
28. Đánh giá hiệu quả hàng năm có được thực hiện cho HĐQT	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Vàng	
29. Đánh giá hiệu quả hàng năm có được thực hiện cho từng Thành viên HĐQT	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Vàng	
30. Các loại quyết định phải có phê duyệt của Thành viên HĐQT có được công bố công khai	Y	Y	Y	Y	Xanh	Xanh	
31. Công ty có Thành viên HĐQT điều hành nào phục vụ tại hơn 02 HĐQT của các công ty niêm yết ngoài Tập đoàn?	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Xanh	Xanh	
32. Công ty có Thành viên HĐQT độc lập nào đã phục vụ trong hơn 09 năm hay 02 nhiệm kỳ (thậm chí cao hơn) với cùng chức trách	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Không xảy ra	Xanh	Xanh	

# Phân tích Quản trị Công ty trên thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN

## NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN ĐƯỢC CẢI THIỆN TRONG NGẮN HẠN

Xanh: >= 70% tuân thủ Vàng: 30%-70% tuân thủ Đỏ: <= 30% tuân thủ Y: Có NY: Chưa có	Tập đoàn Novaland có chính sách này	Chính sách đã được thực hiện	Công bố thông tin	Công bố thông tin tiếng Anh	Tình hình tuân thủ hiện tại của doanh nghiệp Việt Nam	Tình hình tuân thủ hiện tại của Tập đoàn Novaland	Ghi chú
<b>A. Quyền của cổ đông</b>							
1. Cổ đông có cơ hội, thể hiện bởi nội dung trên chương trình nghị sự, thông qua thù lao (phí, trợ cấp, trợ cấp bằng hiện vật và các khoản thù lao khác) hoặc mọi khoản tăng thù lao cho thành viên HĐQT không điều hành?	Y	NY	NY	NY	Xanh	Vàng	
2. Biên bản họp ĐHĐCĐ mới nhất có ghi nhận các câu hỏi và câu trả lời?	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
3. Việc công bố kết quả của ĐHĐCĐ mới nhất có bao gồm các Nghị quyết Đại hội	Y	Y	NY	NY	Vàng	Vàng	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
4. Công ty có cung cấp cơ sở, thông tin và giải trình cho mỗi mục trong dự thảo Nghị quyết cần được cổ đông thông qua trong thông báo về ĐHĐCĐ/tài liệu ĐHĐCĐ/Dự thảo và/hoặc BCTC đính kèm	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Vàng	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
5. Chủ nhiệm Ủy ban kiểm toán có tham dự ĐHĐCĐ gần nhất	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
6. Công ty có công bố việc đã bổ nhiệm một bên độc lập (người kiểm tra phiếu bầu/thanh tra) để đếm và/hoặc thẩm định phiếu bầu tại ĐHĐCĐ	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
7. Công ty có công bố công khai vào ngày làm việc tiếp theo kết quả biểu quyết đối với tất cả Nghị quyết trong ĐHĐCĐ gần nhất	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Đỏ	Chưa thực hiện CBTT do Công ty mới trở thành Công ty Đại chúng từ 08/12/2016
8. Công ty có thông báo trước tối thiểu 21 ngày đối với tất cả Nghị quyết	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
9. Công ty có công bố công khai chính sách nhằm khuyến khích cổ đông, bao gồm cổ đông tổ chức, tham dự ĐHĐCĐ hoặc tham gia và đóng góp cho hoạt động của Công ty	Y	Y	NY	NY	Vàng	Vàng	
10. Mỗi Nghị quyết trong ĐHĐCĐ gần nhất chỉ liên quan đến một nội dung của dự thảo Nghị quyết, nghĩa là không gộp nhiều nội dung vào trong cùng một Nghị quyết	Y	Y	NY	NY	Vàng	Vàng	Công ty có tách riêng nhưng gộp chung những nội dung có cùng tính chất
11. Thỏa thuận cổ đông	Có xảy ra	Có xảy ra	Có xảy ra	Có xảy ra	Đỏ	Đỏ	
12. Giới hạn biểu quyết	Có xảy ra	Có xảy ra	Có xảy ra	Có xảy ra	Đỏ	Đỏ	
<b>B. Đối xử bình đẳng với cổ đông</b>							
1. Thông báo và tài liệu ĐHĐCĐ gần nhất có được dịch đầy đủ sang tiếng Anh và công bố vào ngày với tài liệu theo ngôn ngữ địa phương	Y	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	

Xanh: >= 70% tuân thủ Vàng: 30%-70% tuân thủ Đỏ: <= 30% tuân thủ Y: Có NY: Chưa có	Tập đoàn Novaland có chính sách này	Chính sách đã được thực hiện	Công bố thông tin	Công bố thông tin tiếng Anh	Tình hình tuân thủ hiện tại của doanh nghiệp Việt Nam	Tình hình tuân thủ hiện tại của Tập đoàn Novaland	Ghi chú
2. Công ty có công bố về việc GDBLQ được thực hiện theo cách đảm bảo rằng những giao dịch đó là hợp lý và theo cơ chế thị trường	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Vàng	
3. Công ty có chính sách yêu cầu Thành viên HĐQT không tham gia họp HĐQT trong các cuộc họp về các hoạt động giao dịch mà Thành viên đó có xung đột lợi ích	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
4. Công ty có chính sách về khoản vay cho Thành viên HĐQT trong đó quy định cấm hoạt động này hoặc đảm bảo rằng các khoản vay được thực hiện trên cơ sở giao dịch hợp lý theo lãi suất thị trường	Y	NY	NY	NY	Xanh	Vàng	
<b>C. Vai trò của các bên có quyền lợi liên quan</b>							
1. Mô tả cách bảo vệ quyền lợi của chủ nợ?	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Vàng	
2. Công ty có cung cấp thông tin liên hệ trên Website của Công ty hay BCTN để các bên có quyền lợi liên quan (VD: khách hàng, nhà cung cấp, công chúng,...) có thể sử dụng để lên tiếng về lo ngại và/hoặc khiếu kiện về những vi phạm có thể xảy ra đối với quyền lợi của họ?	Y	NY	NY	NY	Đỏ	Vàng	
<b>D. CBTT và minh bạch</b>							
1. Chính sách cổ tức	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
2. Phí kiểm toán có được công bố công khai	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
3. Phí dịch vụ phí kiểm toán có được công bố công khai	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
4. Phí dịch vụ phí kiểm toán có cao hơn phí dịch vụ kiểm toán	Y	Y	NY	NY	Vàng	Vàng	
5. Công ty có công bố chính sách về rà soát và phê duyệt GDBLQ trọng yếu/quan trọng	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Vàng	
<b>E. Trách nhiệm của HĐQT</b>							
1. Công ty có công bố chính sách quản trị Công ty/Điều lệ hoạt động của HĐQT	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
2. Vai trò, trách nhiệm của Thành viên HĐQT có được quy định rõ ràng	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
3. Hợp HĐQT có được lập kế hoạch trước khi bắt đầu năm tài chính	Y	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
4. Văn bản cho các cuộc họp HĐQT có được cung cấp cho HĐQT tối thiểu 05 ngày làm việc trước cuộc họp HĐQT	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Vàng	
5. Thư ký Công ty có được đào tạo về pháp lý, kế toán hay thực hành công tác thư ký công ty	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
6. Công ty có công bố chính sách đa dạng về Thành viên HĐQT	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	



## Phân tích Quản trị Công ty trên thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN

### NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN ĐƯỢC CẢI THIỆN TRONG NGẮN HẠN (tiếp theo)

Xanh: >= 70% tuân thủ Vàng: 30%-70% tuân thủ Đỏ: <= 30% tuân thủ Y: Có NY: Chưa có	Tập đoàn Novaland có chính sách này	Chính sách đã được thực hiện	Công bố thông tin	Công bố thông tin tiếng Anh	Tình hình tuân thủ hiện tại của doanh nghiệp Việt Nam	Tình hình tuân thủ hiện tại của Tập đoàn Novaland	Ghi chú
7. Thành viên HĐQT độc lập có độc lập với BLĐ và cổ đông lớn	Y	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
8. Công ty có giới hạn về nhiệm kỳ tối đa 9 năm hoặc ít hơn đối với Thành viên HĐQT độc lập	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
9. Công ty có Tiểu ban Nhân sự hay không?	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
10. Tiểu ban Nhân sự có bao gồm đa số Thành viên HĐQT độc lập	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
11. Chủ tịch của Tiểu ban Nhân sự có phải Thành viên HĐQT độc lập	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
12. Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Nhân sự	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
13. Tiểu ban Nhân sự có họp tối thiểu 02 lần trong năm	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
14. Sự tham gia của Thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Nhân sự có được công bố công khai	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
15. Công ty có Tiểu ban Thù lao	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
16. Tiểu ban Thù lao có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
17. Chủ tịch của Tiểu ban Thù lao có phải là thành viên HĐQT độc lập	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
18. Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Thù lao	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
19. Tiểu ban Thù lao có họp tối thiểu 02 lần trong năm	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
20. Sự tham gia của Thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Thù lao có được công bố công khai	NY	NY	NY	NY	Xanh	Đỏ	
21. Công ty có Tiểu ban Kiểm toán hay không?	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
22. Tiểu ban Kiểm toán có bao gồm toàn bộ thành viên HĐQT không điều hành với đa số Thành viên HĐQT độc lập	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
23. Chủ tịch của Tiểu ban Kiểm toán có phải là Thành viên HĐQT độc lập	NY	NY	NY	NY	Vàng	Đỏ	
24. Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Kiểm toán	NY	NY	NY	NY	Vàng	Đỏ	
25. BCTN có công bố tiểu sử hay trình độ chuyên môn của Thành viên Tiểu ban Kiểm toán	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
26. Tối thiểu một Thành viên HĐQT độc lập của Ủy ban có chuyên môn về kế toán không (trình độ chuyên môn hoặc kinh nghiệm kế toán)	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	

Xanh: >= 70% tuân thủ Vàng: 30%-70% tuân thủ Đỏ: <= 30% tuân thủ Y: Có NY: Chưa có	Tập đoàn Novaland có chính sách này	Chính sách đã được thực hiện	Công bố thông tin	Công bố thông tin tiếng Anh	Tình hình tuân thủ hiện tại của doanh nghiệp Việt Nam	Tình hình tuân thủ hiện tại của Tập đoàn Novaland	Ghi chú
27. Tiểu ban Kiểm toán có họp tối thiểu 04 lần trong năm	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
28. Sự tham gia của Thành viên Tiểu ban Kiểm toán trong các cuộc họp có được công bố công khai	NY	NY	NY	NY	Xanh	Đỏ	
29. Tiểu ban Kiểm toán có trách nhiệm chính trong việc đưa ra khuyến nghị về bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán độc lập	NY	NY	NY	NY	Xanh	Đỏ	
30. Công ty có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn Thành viên HĐQT mới	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
31. Công ty có công bố quy trình được áp dụng để bổ nhiệm Thành viên HĐQT mới	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
32. Tất cả các Thành viên HĐQT phải được bầu lại tối thiểu 03 năm 01 lần	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
33. Thành viên HĐQT độc lập không điều hành có được nhận quyền mua cổ phiếu, cổ phiếu thưởng	NY	NY	NY	NY	Xanh	Đỏ	
34. Trưởng bộ phận KTNB có được công bố, hoặc nếu được thuê ngoài, tên của công ty bên ngoài có được công bố công khai	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
35. Việc bổ nhiệm và miễn nhiệm KTNB có phải được Tiểu ban Kiểm toán thông qua	NY	NY	NY	NY	Vàng	Đỏ	
36. Công ty có công bố cách thức Thành viên HĐQT xây dựng quy hoạch kế nhiệm cho vị trí TGD/Giám đốc Điều hành/Chủ tịch và nhân sự chủ chốt	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Vàng	
37. Công ty có công bố quy trình để tiến hành đánh giá HĐQT	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Vàng	
38. Công ty có công bố tiêu chí dùng trong đánh giá HĐQT	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Vàng	
39. Công ty có công bố quy trình để tiến hành đánh giá Thành viên HĐQT	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Vàng	
40. Công ty có công bố tiêu chí dùng trong đánh giá Thành viên HĐQT	Y	Y	NY	NY	Đỏ	Vàng	
41. Đánh giá hiệu quả hàng năm có được thực hiện cho các Tiểu ban HĐQT	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
42. Tiểu ban Nhân sự có bao gồm toàn bộ Thành viên HĐQT độc lập	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
43. Tiểu ban Nhân sự có thực hiện quy trình xác định chất lượng Thành viên HĐQT phù hợp với định hướng chiến lược của Công ty	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
44. Công ty có Tiểu ban Quản lý rủi ro riêng biệt	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	

# Phân tích Quản trị Công ty trên thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN

## NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN ĐƯỢC CẢI THIỆN TRONG DÀI HẠN

Xanh: >= 70% tuân thủ Vàng: 30%-70% tuân thủ Đỏ: <= 30% tuân thủ Y: Có NY: Chưa có	Tập đoàn Novaland có chính sách này	Chính sách đã được thực hiện	Công bố thông tin	Công bố thông tin tiếng Anh	Tình hình tuân thủ hiện tại của doanh nghiệp Việt Nam	Tình hình tuân thủ hiện tại của Tập đoàn Novaland	Ghi chú
<b>A. Quyền của cổ đông</b>							
1. Công ty có trả cổ tức (kỳ giữa và kỳ cuối hàng năm) một cách bình đẳng và kịp thời; nghĩa là tất cả cổ đông được đối xử bình đẳng và được trả trong vòng 30 ngày sau khi được (1) công bố đối với cổ tức giữa kỳ và (2) được cổ đông thông qua tại các ĐHCĐ đối với cổ tức cuối năm	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
2. Công ty có cho phép cổ đông không có quyền kiểm soát quyền đề cử thành viên HĐQT	NY	NY	NY	NY	Xanh	Đỏ	
3. Công ty có cho phép biểu quyết vắng mặt	NY	NY	NY	NY	Xanh	Đỏ	
4. Công ty có cho phép sử dụng biểu quyết vắng mặt bằng phương thức điện tử có đảm bảo tại ĐHCĐ	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
5. Cấu trúc sở hữu kim tự tháp và/hoặc cấu trúc sở hữu chéo có tồn tại không?	Có xảy ra	Có xảy ra	Có xảy ra	Có xảy ra	Xanh	Đỏ	
<b>B. Đối xử bình đẳng với cổ đông</b>							
1. Công ty có ra thông báo về ĐHCĐ (có chương trình chi tiết và thông báo giải thích), như thông báo cho SGĐCK, tối thiểu 28 ngày trước ngày họp	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
2. Có giải thích về chính sách cổ tức	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
3. Công ty có chính sách yêu cầu một Tiểu ban bao gồm thành viên HĐQT độc lập rà soát GDBLQ trọng yếu/quan trọng để xác định liệu những giao dịch đó có phục vụ lợi ích tốt nhất của Công ty và cổ đông	NY	NY	NY	NY	Xanh	Đỏ	
<b>D. CBTT và minh bạch</b>							
1. BCTC hàng năm được kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 60 ngày kể từ khi kết thúc năm tài chính	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
<b>E. Vai trò của HĐQT</b>							
1. Thành viên HĐQT không điều hành của Công ty có họp riêng tối thiểu 01 lần trong năm không có mặt các thành viên Điều hành	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
2. Công ty có chương trình định hướng cho Thành viên HĐQT mới	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
3. Thành viên HĐQT độc lập có chiếm tối thiểu 50% số Thành viên HĐQT	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
4. Công ty có đặt ra giới hạn tối đa 05 vị trí HĐQT mà một thành viên HĐQT độc lập/ không điều hành có thể nắm giữ đồng thời tại các công ty khác	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
5. CT HĐQT có phải là thành viên HĐQT độc lập	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	

Xanh: >= 70% tuân thủ Vàng: 30%-70% tuân thủ Đỏ: <= 30% tuân thủ Y: Có NY: Chưa có	Tập đoàn Novaland có chính sách này	Chính sách đã được thực hiện	Công bố thông tin	Công bố thông tin tiếng Anh	Tình hình tuân thủ hiện tại của doanh nghiệp Việt Nam	Tình hình tuân thủ hiện tại của Tập đoàn Novaland	Ghi chú
6. Có tối thiểu 01 Thành viên HĐQT không điều hành có kinh nghiệm làm việc trước đó trong lĩnh vực chính mà Công ty đang hoạt động	NY	NY	NY	NY	Vàng	Đỏ	
7. Tiểu ban Nhân sự có thực hiện quy trình xác định chất lượng Thành viên HĐQT phù hợp với định hướng chiến lược Công ty	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
8. Công ty có sử dụng các công ty tìm kiếm hay nguồn ứng viên độc lập khác (như cơ sở dữ liệu thành viên HĐQT do các viện thành viên HĐQT hay hiệp hội cổ đông thiết lập) khi tìm kiếm ứng cử viên cho Thành viên HĐQT	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
9. Thành viên HĐQT độc lập không điều hành chiếm trên 50% số Thành viên HĐQT	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	
10. Thư ký công ty có đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ HĐQT thực hiện trách nhiệm	NY	NY	NY	NY	Đỏ	Đỏ	

Nguồn: Xây dựng dựa trên Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN 2015 - 2016, một sáng kiến của Diễn đàn thị trường vốn ASEAN (ACMF) với hỗ trợ của ADB.

“Thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN là bộ câu hỏi được xây dựng dựa trên các quy tắc Quản trị Công ty của Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế (OECD) và khuôn khổ luật pháp quản trị công ty của các nước tham gia dự án, gồm: Malaysia, Singapore, Thái Lan, Indonesia, Philippines và Việt Nam. Mỗi quốc gia được phép chọn ra tối đa 100 doanh nghiệp niêm yết để đánh giá xếp hạng.”





# Kiểm toán nội bộ

## Chốt kiểm soát trọng yếu



Tập đoàn Novaland thành lập KTNB như là một bộ phận hỗ trợ cho HĐQT, trực thuộc quản lý của HĐQT nhưng không phải do HĐQT bổ nhiệm. KTNB có nhiệm vụ đánh giá một cách khách quan và độc lập về hệ thống quản lý rủi ro, kiểm soát và QTDN đã được Ban lãnh đạo Tập đoàn Novaland thiết kế và áp dụng nhằm đảm bảo được các tiêu chí sau:

- Các rủi ro được nhận biết và kiểm soát một cách thích hợp
- Các hoạt động của nhân viên tuân thủ theo chính sách, chuẩn mực, quy trình hoạt động và các quy định và văn bản luật hiện hành
- Các nguồn lực được sử dụng hiệu quả và bảo vệ thích hợp
- Các chương trình, kế hoạch và mục tiêu được hoàn thành
- Chất lượng và sự cải tiến liên tục được chú trọng trong quy trình kiểm soát
- Các vấn đề pháp lý quan trọng ảnh hưởng đến Tập đoàn Novaland được nhận biết và xử lý thích hợp
- Các cơ hội cải thiện quy trình kiểm soát, lợi nhuận và hình ảnh Công ty có thể được phát hiện trong quá trình thực hiện kiểm toán và sẽ được trao đổi với cấp quản lý thích hợp

### Phương pháp luận Kiểm toán nội bộ

Phương pháp luận KTNB không chỉ đáp ứng yêu cầu kiểm tra tuân thủ mà còn đưa ra phương pháp tiếp cận KTNB tập trung vào hoạt động kinh doanh, chất lượng KTNB cao và đem lại giá trị gia tăng cho Tập đoàn.

### Quy trình Kiểm toán nội bộ



Nguồn: Tập đoàn Novaland

### Chuẩn mực hoạt động

Phòng KTNB được tổ chức và hoạt động theo Điều lệ KTNB và Sổ tay KTNB được ban hành dựa trên các chuẩn mực KTNB do Hiệp hội Kiểm toán nội bộ (The Institute of Internal Auditors - IIA) ban hành.

- Tính độc lập về tổ chức: Tính độc lập của Phòng KTNB được thể hiện qua vị trí của Phòng trong mô hình quản trị của Tập đoàn.
  - o Giám đốc Phòng KTNB báo cáo chức năng tới cấp quản trị cao nhất của Tập đoàn Novaland là HĐQT
  - o Kế hoạch kiểm toán 03 năm và kế hoạch kiểm toán thường niên của Phòng do HĐQT phê duyệt
  - o Báo cáo kiểm toán của từng cuộc kiểm toán được phát hành tới HĐQT và TGD Tập đoàn Novaland
- Về năng lực chuyên môn: Đội ngũ kiểm toán viên được đào tạo thường xuyên thông qua công việc thực tế và đào tạo thông qua các chứng chỉ nghề nghiệp bao gồm ACCA, CPA Việt Nam.

### Hoạt động kiểm toán nội bộ trong năm 2016

Hệ thống KTNB của Tập đoàn Novaland đảm bảo sự đầy đủ của các chốt kiểm soát nội bộ cũng như hệ thống QLRR của Công ty. Dựa vào việc đánh giá điểm rủi ro của các quy trình hoạt động và mức độ quan tâm của HĐQT, Phòng KTNB xếp loại ưu tiên kiểm toán (một năm hai lần, hàng năm, hai năm một lần và ba năm một lần) cho các quy trình hoạt động của Công ty và lập kế hoạch kiểm toán 03 năm và kế hoạch kiểm toán thường niên.

Với mục tiêu là hỗ trợ Tập đoàn Novaland đánh giá và kiểm tra hiệu quả của các thủ tục kiểm soát đang được thực hiện, trong năm 2016 Phòng KTNB đã hoàn thành việc kiểm toán các quy trình theo kế hoạch thường niên được duyệt với mục đích của các cuộc kiểm toán bao gồm:

- Tìm hiểu các quy trình liên quan
- Xác định và đánh giá các rủi ro liên quan đến quy trình
- Đánh giá tính đầy đủ và hiệu quả của các thủ tục kiểm soát
- Đề xuất các khuyến nghị giúp cải tiến tốt hơn trong công tác quản lý và vận hành (nếu có)

Các kế hoạch hành động nhằm hoàn thiện hệ thống kiểm soát theo khuyến nghị của KTNB được xác định người chịu trách nhiệm và quy định thời gian hoàn thành cụ thể nhằm góp phần ngăn chặn, giảm thiểu kịp thời các rủi ro có khả năng ảnh hưởng đến việc hoàn thành mục tiêu của Công ty.

### Kế hoạch hoạt động kiểm toán nội bộ năm 2017

Ngoài việc kiểm toán các quy trình của Công ty theo như kế hoạch kiểm toán đã được duyệt, Phòng KTNB sẽ triển khai chương trình kiểm toán dự án với phạm vi kiểm toán bao gồm từ khi lập kế hoạch triển khai dự án đến khi dự án hoàn tất việc bàn giao sản phẩm cho khách hàng với trọng tâm là:

- Kiểm tra hữu hiệu và hiệu quả của các kiểm soát liên quan đến hoạt động của dự án
- Giám sát việc tuân thủ các kiểm soát liên quan đến hoạt động của dự án
- Đề xuất các giải pháp nhằm cải tiến quy trình và nâng cao hiệu quả công việc

Để đảm bảo nguồn lực cho kế hoạch hoạt động trong năm tới đồng thời hiệu quả của công việc KTNB được ưu tiên lên hàng đầu, Phòng KTNB đã tuyển dụng thêm nhân sự, lên kế hoạch đào tạo nội bộ và kết hợp với các đối tác đào tạo uy tín bên ngoài.



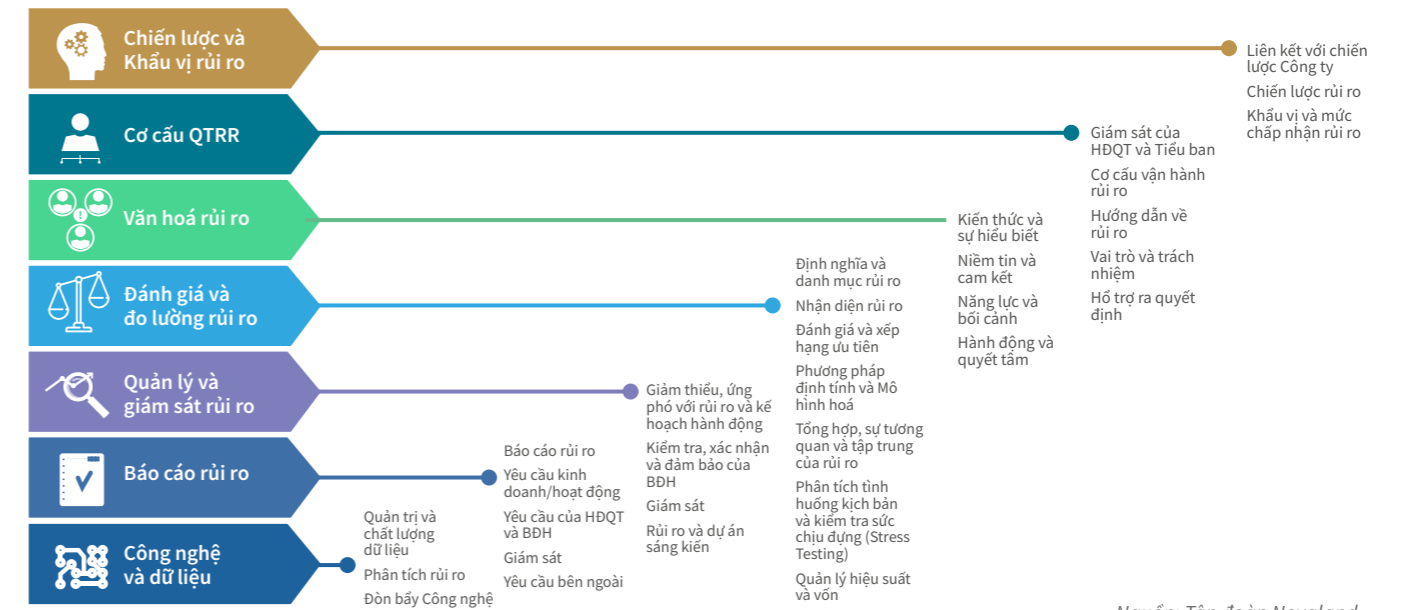
# Quản trị rủi ro

## Ưu tiên hàng đầu tại Tập đoàn Novaland

### MỤC TIÊU QUẢN TRỊ RỦI RO

Từ những ngày đầu thành lập, công tác QTRR đã được Ban Lãnh đạo Tập đoàn Novaland ưu tiên hàng đầu nhằm đảm bảo hoàn thành mục tiêu kinh doanh dựa trên chiến lược phát triển bền vững. Trong năm 2015, Tập đoàn Novaland cùng với đơn vị tư vấn hàng đầu thế giới là KPMG đã xây dựng và triển khai hệ thống QTRR bao gồm cơ cấu, chính sách và quy trình theo chuẩn mực quốc tế ISO 31000 và tiêu chuẩn COSO 2004. Công ty phân công TGD là người đứng đầu công tác QLRR và phân công cho các cấp quản lý cấp cao chịu trách nhiệm đối với các rủi ro trọng yếu. Hơn nữa, Công ty còn thực hiện việc nâng cao nhận thức rủi ro, xây dựng văn hóa QTRR năng động lan tỏa đến từng nhân viên, từng nghiệp vụ, trong mọi hoạt động hàng ngày của Tập đoàn Novaland.

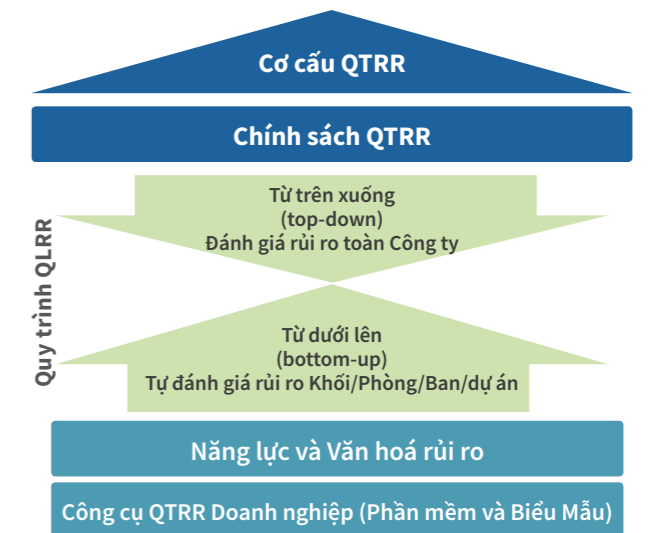
Khung QLRR của Tập đoàn Novaland được thiết lập dựa trên bảy (07) thành tố sau:



Khung QTRR tại Tập đoàn Novaland được xây dựng hướng tới đạt được 03 mục tiêu:

- **Nhận thức rủi ro:** Phương pháp QTRR được xây dựng có tính cấu trúc và nguyên tắc sẽ cung cấp cho Ban Lãnh đạo công cụ để QLRR tốt hơn và thống nhất hơn, loại bỏ lối suy nghĩ cá thể (silo-thinking) và ưu tiên các nguồn lực để quản lý những rủi ro trọng yếu cản trở Công ty đạt các mục tiêu kinh doanh và chiến lược phát triển bền vững.
- **Trách nhiệm đối với rủi ro:** Khung QTRR cung cấp một cấu trúc bài bản phân chia trách nhiệm quản lý đối với các loại rủi ro khác nhau bao gồm *chiến lược, tài chính, hoạt động và tuân thủ* cùng các giải pháp hoặc kế hoạch QLRR đi kèm. Ngoài ra khung QTRR còn đảm bảo rằng thông tin về quá trình QLRR được báo cáo đầy đủ, kịp thời và được sử dụng làm cơ sở cho việc ra quyết định cũng như trách nhiệm giải trình ở các cấp có liên quan của Tập đoàn Novaland. Khi trách nhiệm QLRR đã được phân định hợp lý, kết quả hoạt động của Khối, Phòng hay từng cá nhân sẽ được kiểm soát khách quan hơn.
- **Quản trị rủi ro năng động:** Khung QTRR xây dựng văn hóa “không bất ngờ” trong việc QLRR. Sau khi nhận diện các các rủi ro trọng yếu, cơ chế giám sát rủi ro tốt sẽ theo dõi các dấu hiệu cảnh báo và phân tích sớm các sự kiện rủi ro tiềm tàng, từ đó đảm bảo quy trình QLRR hiệu quả nhằm đưa rủi ro về mức rủi ro kỳ vọng.

Khung QTRR của Tập đoàn Novaland được mô tả như sau:





# Quản trị rủi ro

## Ưu tiên hàng đầu tại Tập đoàn Novaland

### CƠ CẤU QUẢN TRỊ RỦI RO

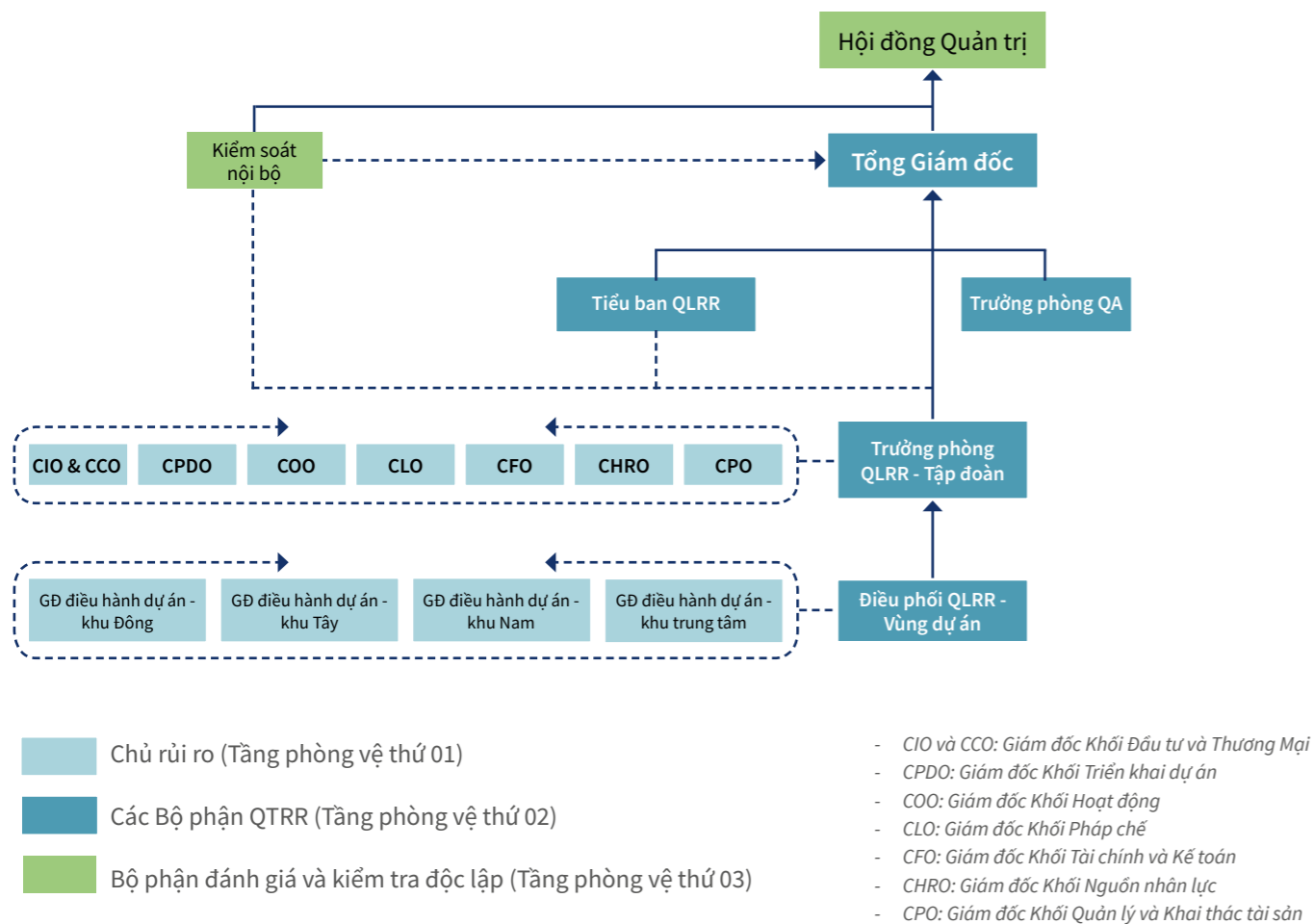
Mô hình QTRR tại Tập đoàn Novaland được xây dựng gồm 03 tầng phòng vệ được tích hợp trong sơ đồ tổ chức, xuyên suốt từ Công ty mẹ đến các đơn vị thành viên đảm bảo sự thống nhất và liên tục.

- **Tầng phòng vệ thứ nhất:** các Khối/Phòng Ban/dự án có trách nhiệm trước hết đối với việc sở hữu và quản lý rủi ro trong tất cả các hoạt động hàng ngày của mình.
- **Tầng phòng vệ thứ hai:** nơi rủi ro được quản lý thông qua việc các bộ phận giám sát doanh nghiệp (như Phòng QA, Phòng Quản lý rủi ro và Quy trình) thu thập và phân tích thông tin rủi ro từ nhiều nguồn khác nhau.

Giám đốc Quản lý rủi ro - CRO chịu trách nhiệm xây dựng chính sách, quy trình, thủ tục và công cụ QTRR và đảm bảo khung QTRR được triển khai trong tổ chức.

- **Tầng phòng vệ thứ ba:** nơi Kiểm soát nội bộ có trách nhiệm đánh giá tính hiệu quả và hiệu lực của các hoạt động QTRR trong Công ty. Cuối cùng, HĐQT chịu trách nhiệm cao nhất trước các cổ đông để đảm bảo rủi ro được quản lý.

Căn cứ theo 03 tầng phòng vệ được thiết lập như trên, cơ cấu tổ chức QTRR của Tập đoàn Novaland được cụ thể như sau:



Nguồn: Tập đoàn Novaland

### QUÁ TRÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO



Nguồn: Tập đoàn Novaland

### QUẢN TRỊ CÁC RỦI RO CHÍNH

#### Rủi ro loại hình sản phẩm chưa đa dạng

Tập đoàn Novaland tập trung phát triển các sản phẩm BĐS để bán nên dễ bị ảnh hưởng khi thị trường nhà ở, căn hộ để bán diễn biến không thuận lợi.

Tuy nhiên, tại thời điểm 2016, Novaland đã bắt đầu bước qua giai đoạn 02 của chiến lược phát triển để đa dạng hóa sản phẩm. Ngoài sản phẩm cốt lõi là nhà ở, Novaland phát triển thêm sản phẩm thương mại và nghỉ dưỡng và mở rộng sang các thị trường khác như Đà Nẵng, Cần Thơ,... để có dòng tiền ổn định hàng ngày và để tiếp cận được nhiều đối tượng khách hàng.

#### Rủi ro thiếu quỹ đất để phát triển dự án

Tập đoàn Novaland hiện tại tập trung phát triển dự án ở TP.HCM trong khi quỹ đất ở TP.HCM ngày càng khan hiếm, nhất ở trung tâm.

Để sẵn sàng quỹ đất cho kế hoạch phát triển dự án trong vòng 05 năm tới, trong giai đoạn 2015-2016, Công ty đã tiến hành tăng quỹ đất lên xấp xỉ 10 triệu m<sup>2</sup> sản xây dựng.

#### Rủi ro về môi trường

Với vai trò là nhà phát triển dự án, việc giảm thiểu tác động với môi trường luôn được Novaland chú trọng trong tất cả các hoạt động kinh doanh từ đầu tư, phát triển dự án, quản lý tài sản cũng như quản lý văn phòng. Việc giảm tác động môi trường được Công ty thực hiện thông qua đánh giá tác động môi trường của dự án; quan tâm việc sử dụng hiệu quả và tiết kiệm các nguồn tài nguyên như năng lượng, nước, vật liệu xây dựng,... (sử dụng các vật liệu không nung, tái chế, vật liệu nhẹ,...) ngay từ khâu thiết kế; kiểm soát ô nhiễm bao gồm xử lý nước thải, rác thải,... đạt chuẩn đã góp phần vào hiệu quả hoạt động lâu dài và phát triển bền vững của Tập đoàn.

Dự án Orchard Garden là dự án đầu tiên của Công ty và là 01 trong 06 dự án BĐS tại Việt Nam được công nhận Chứng chỉ Xanh EDGE năm 2016 bởi tổ chức IFC - World Bank. Thành quả đạt được của dự án là cơ sở để Tập đoàn Novaland tiếp tục triển khai cho các dự án khác trong danh mục, hướng đến việc trở thành một Tập đoàn BĐS phát triển bền vững, góp phần bảo vệ môi trường, sử dụng nguồn tài nguyên một cách hiệu quả.

## Quản trị rủi ro Ưu tiên hàng đầu tại Tập đoàn Novaland

### QUẢN TRỊ CÁC RỦI RO CHÍNH (tiếp theo)

#### Rủi ro pháp luật

Hoạt động kinh doanh BĐS của Tập đoàn Novaland chịu sự điều chỉnh của Pháp luật, Chính sách và các Quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS. Trong đó, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở và Luật Đầu tư được Quốc hội ban hành cuối năm 2014, có hiệu lực từ ngày 01/07/2015 sẽ có một số ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Novaland: (1) Mỗi doanh nghiệp phát triển nhà ở phải được bảo lãnh của một tổ chức tín dụng đối với nghĩa vụ hoàn tất và bàn giao nhà ở đã bán cho khách hàng, (2) Các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, trước khi ký hợp đồng bán nhà ở cho khách hàng, phải sửa đổi giao dịch thế chấp trên tài sản dự án (nếu có thế chấp) sao cho nhà ở sẽ bán không còn nằm trong phạm vi thế chấp nữa.

Hệ thống Pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty. Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, Tập đoàn Novaland đã tổ chức một Bộ phận Pháp lý nội bộ chuyên trách, thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật mới với Ban lãnh đạo và các Bộ phận có liên quan của Công ty.



#### Rủi ro không thu hút và giữ lại các nhân sự có năng lực/ kinh nghiệm/ kỹ năng tốt

Tại Tập đoàn Novaland, nhân sự luôn là nguồn lực quan trọng nhất góp phần vào quá trình phát triển bền vững của Công ty. Có được nguồn nhân lực giỏi, đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty là một mục tiêu quan trọng. Trong điều kiện thị trường lao động dồi dào nhưng thiếu lao động có năng lực đáp ứng yêu cầu, rủi ro không thu hút và giữ lại các nhân sự có năng lực/ kinh nghiệm/ kỹ năng tốt được Công ty đánh giá ở mức cao.

Để xử lý rủi ro này, Công ty đã xây dựng và thực hiện chương trình cải tiến môi trường làm việc giúp Tập đoàn Novaland trở thành công ty có môi trường làm việc tốt nhất trên thị trường, bao gồm tuyển dụng, chế độ lương thưởng và phúc lợi cạnh tranh, kế hoạch đào tạo và phát triển nguồn nhân lực tốt.

Thành quả là Công ty đã trở thành một trong những **Thương hiệu nhà Tuyển Dụng Tốt Nhất Châu Á 2016 - Asia Best Employer Brand Awards 2016**. Đây là giải thưởng uy tín được xét duyệt bởi các chuyên gia dày dặn kinh nghiệm trong lĩnh vực Nhân sự tại Châu Á và Thế giới.

Ngoài ra, Công ty còn giành 03 giải thưởng tại **Việt Nam HR Awards 2016** dành cho công ty có chính sách nhân sự tốt nhất: Giải hoạch định và tìm kiếm nguồn nhân lực xuất sắc; Giải chính sách lương thưởng và phúc lợi hiệu quả; Giải doanh nghiệp có môi trường làm việc xuất sắc.

Đây là giải thưởng do Talentnet và Báo Lao động và Xã hội tổ chức, là giải thưởng đầu tiên về chiến lược Nhân sự tại Việt Nam.

Và trên tất cả, Công ty đã thành công trong việc tuyển dụng, giữ gìn và phát triển đội ngũ nhân sự có chất lượng đáp ứng được yêu cầu công việc.

## Tuân thủ Pháp luật và Kiểm soát rủi ro pháp lý



Chính thức trở thành Công ty Niêm yết vào tháng 12/2016 với uy tín thương hiệu được đánh giá cao trong lĩnh vực kinh doanh BĐS, Ban lãnh đạo Tập đoàn Novaland luôn ý thức tầm quan trọng trong vấn đề tuân thủ Pháp luật, Chủ trương, Chính sách của Nhà nước đối với mọi hoạt động trong hệ thống các Công ty con, Công ty liên kết thuộc Tập đoàn Novaland nhằm kiểm soát và hạn chế hiệu quả các rủi ro pháp lý có thể phát sinh.

Năm 2016, Tập đoàn Novaland đã xây dựng hệ thống “Hàng rào pháp lý” chắc chắn bằng việc thành lập các phòng ban pháp lý nội bộ, có chuyên môn cao để tập trung thực hiện các nhiệm vụ trọng yếu:

- (1) Đảm bảo tuân thủ pháp luật, quy trình, quy chế nội bộ của Công ty đối với toàn bộ các hoạt động đầu tư
- (2) Đảm bảo tuân thủ pháp luật trong quá trình triển khai, xây dựng các dự án BĐS
- (3) Đảm bảo tuân thủ pháp luật và quy chế quản trị nội bộ trong mọi hoạt động vận hành hàng ngày.

Năm 2016 là một năm gặt hái nhiều thành công của Tập đoàn Novaland trên nhiều khía cạnh khác nhau. Hệ thống pháp lý của Tập đoàn trong đó cũng đã cụ thể hóa những hoạt động của mình trong nhiệm vụ chung của toàn hệ thống:

- (1) Phối hợp chặt chẽ với các bộ phận chuyên môn khác để thẩm định toàn diện dự án trước khi tiến hành đầu tư trong đó bao gồm thẩm định, rà soát các vấn đề pháp lý nhằm đảm bảo tuân thủ pháp luật trong hoạt động đầu tư
- (2) Tổ chức soạn thảo các văn bản, tài liệu pháp lý liên quan đến hoạt động đầu tư đảm bảo tuân thủ các quy trình, quy chế liên quan đến hoạt động đầu tư mà Tập đoàn Novaland đã ban hành, tuân thủ luật pháp bên cạnh việc tôn trọng tiêu chuẩn và thực tiễn trong hoạt động đầu tư kinh doanh
- (3) Lập, theo dõi và giám sát việc thực hiện toàn bộ các thủ tục pháp lý liên quan đến quá trình xây dựng các dự án BĐS nhằm đảm bảo tiến độ triển khai các dự án luôn theo đúng kế hoạch do Ban Lãnh đạo Tập đoàn Novaland đề ra trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật
- (4) Cập nhật định kỳ các quy định, văn bản pháp luật, các chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước cho các phòng ban và nhân viên nhằm đảm bảo tính tuân thủ trong mọi hoạt động, mọi lĩnh vực kinh doanh.

Những nền tảng pháp lý đã được xây dựng và thực hiện trong năm 2016 là cơ sở vững chắc cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Novaland với tiêu chí tuân thủ pháp luật, an toàn và hiệu quả. Từ đó, Tập đoàn sẽ thực hiện được chiến lược phát triển bền vững theo đúng Tầm nhìn và Sứ mệnh mà Chủ tịch HĐQT đã định hướng cho toàn thể thành viên Tập đoàn Novaland.



# Thông tin cổ đông và Quan hệ đầu tư

Năm 2016 đánh dấu một năm nổi bật của Tập đoàn Novaland khi Công ty chính thức đặt bước chân đầu tiên vào thị trường chứng khoán, hội nhập với thị trường tài chính trong nước và chuẩn bị hành trang chinh phục những chặng đường tiếp theo. Ngày 28/12/2016, Tập đoàn Novaland chính thức niêm yết tại SGDCK TP.HCM với Mã giao dịch là NVL và trở thành Công ty Niêm yết hoạt động trong lĩnh vực BĐS lớn thứ hai trên HSX tính theo giá trị vốn hóa thị trường. Giá tham chiếu vào ngày đầu niêm yết là 50.000 đồng/cổ phần, tuy nhiên sau khi chính thức giao dịch, cổ phiếu NVL đã tăng kịch trần và đạt 60.000 đồng/cổ phần. Đến cuối tháng 12/2016 với giá đóng cửa là 60.100 đồng/cổ phần, mã chứng khoán NVL đã tăng 20,2% so với ngày đầu giao dịch, đạt giá trị vốn hóa xấp xỉ 35.400 tỷ đồng tương đương 1,6 tỷ USD.

Vốn điều lệ:	<b>5.961.992.340.000</b> đồng
Mệnh giá:	<b>10.000</b> đồng/cổ phần
Số lượng cổ phần lưu hành:	<b>596.199.234</b> cổ phần
Loại cổ phần:	Cổ phần phổ thông và Cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi
Số lượng cổ phần niêm yết:	<b>589.369.234</b> cổ phần
Tổng giá trị niêm yết:	<b>5.893.692.340.000</b> đồng
Số lượng cổ phần không niêm yết:	<b>6.830.000</b> cổ phần
Tổng giá trị theo mệnh giá:	<b>68.300.000.000</b> đồng
Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng:	<b>389.782.024</b> cổ phần
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do:	<b>199.587.210</b> cổ phần

## Cơ cấu Cổ đông của Công ty tại thời điểm 30/12/2016

STT	Cổ đông	Số lượng Cổ đông	Số Cổ phần	Tỷ trọng (%)
<b>I.</b>	<b>Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)</b>	<b>4</b>	<b>389.690.448</b>	<b>65,36</b>
1	Trong nước	4	389.690.448	65,36
2	Ngoài nước	0	0	0,00
<b>II.</b>	<b>Cổ đông khác</b>	<b>1.239</b>	<b>206.508.786</b>	<b>34,64</b>
1	Trong nước	1.210	143.122.846	24,01
2	Ngoài nước	29	63.385.940	10,63
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.243</b>	<b>596.199.234</b>	<b>100%</b>

Nguồn: Tập đoàn Novaland

## Danh sách Cổ đông của Công ty nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần tại ngày 30/12/2016

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng (%)
1	CTCP Novagroup	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 7, quận 3, TP.HCM	151.287.055	25,37
2	CTCP Diamond Properties	36-38 Nguyễn Văn Trỗi, phường 15, quận Phú Nhuận, TP.HCM	80.870.286	13,56
3	Ông Bùi Thành Nhơn	313B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 7, quận 3, TP.HCM	126.197.583	21,17
4	Ông Bùi Cao Nhật Quân	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 7, quận 3, TP.HCM	31.335.524	5,26
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>389.690.448</b>	<b>65,36</b>

Nguồn: Tập đoàn Novaland

## Danh sách cổ đông là Thành viên HĐQT, BTGD, BKS, KTT và Cổ đông lớn là Người có liên quan nắm giữ cổ phần của Công ty tại thời điểm 30/12/2016

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ trọng (%)
<b>I. HĐQT</b>				
1	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	126.197.583	21,17
2	Ông Bùi Cao Nhật Quân	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm PTGD	31.335.524	5,26
3	Ông Phan Thành Huy	TV HĐQT kiêm TGD	68.682	0,01
4	Bà Hoàng Thu Châu	TV HĐQT kiêm PTGD	0	0
5	Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên	TV HĐQT độc lập	0	0
<b>II. BTGD</b>				
1	Ông Phan Thành Huy	TGD	68.682	0,01
2	Ông Bùi Cao Nhật Quân	PTGD	31.335.524	5,26
3	Ông Eric Chan Hong Wai	PTGD	0	0
4	Ông Bùi Xuân Huy	PTGD	22.894	0,004
5	Ông Lê Hồng Phúc	PTGD	0	0
6	Bà Võ Thị Thu Vân	PTGD	0	0
7	Bà Hoàng Thu Châu	PTGD	0	0
<b>III. BKS</b>				
1	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Trưởng BKS	0	0
2	Ông Nguyễn Vũ Duy	TV BKS	0	0
3	Bà Nguyễn Anh Thi	TV BKS	0	0
<b>IV. Kế toán trưởng</b>				
1	Bà Trần Thị Thanh Vân	Kế toán trưởng	0	0
<b>V. Cổ đông lớn là Người có liên quan đến TV HĐQT, BTGD, BKS</b>				
1	CTCP Diamond Properties	Cổ đông lớn liên quan đến TV HĐQT	80.870.286	13,56
2	CTCP Novagroup	Cổ đông lớn liên quan đến TV HĐQT	151.287.055	25,37

Nguồn: Tập đoàn Novaland

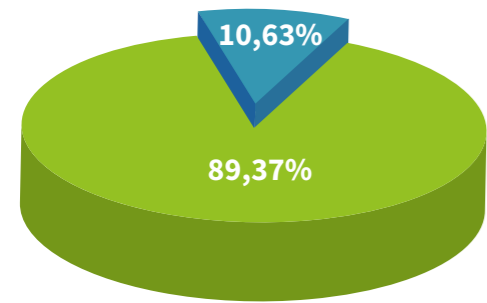
## Danh sách người sở hữu chứng khoán chuyển nhượng có điều kiện của Công ty

STT	Tên cá nhân/Tổ chức	Chức vụ/Quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ trọng (%)
1	CTCP Diamond Properties	Cổ đông lớn liên quan đến TV HĐQT	80.870.286	13,56
2	CTCP Novagroup	Cổ đông lớn liên quan đến TV HĐQT	151.287.055	25,37
3	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	126.197.583	21,17
4	Ông Bùi Cao Nhật Quân	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm PTGD	31.335.524	5,26
5	Ông Phan Thành Huy	TV HĐQT kiêm TGD	68.682	0,01
6	Ông Bùi Xuân Huy	PTGD	22.894	0,004
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>389.782.024</b>	<b>65,37</b>

Nguồn: Tập đoàn Novaland

## Thông tin cổ đông và Quan hệ đầu tư

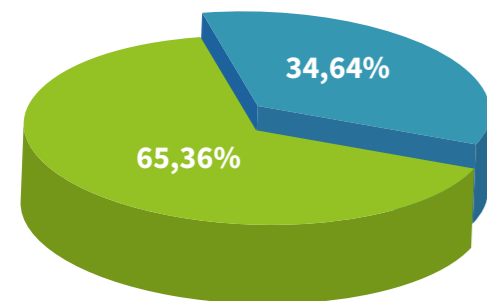
### Cơ cấu Cổ đông theo phân phối địa lý



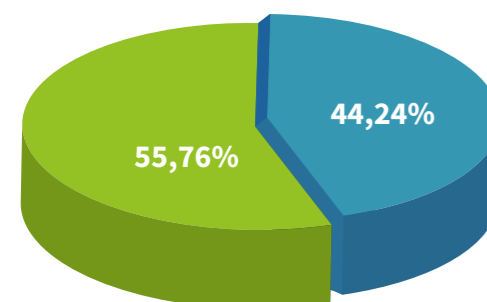
■ Trong nước ■ Ngoài nước

Nguồn: Tập đoàn Novaland

### Cơ cấu Cổ đông theo loại hình sở hữu



■ Cổ đông lớn ■ Cổ đông khác



■ Cá nhân ■ Tổ chức

Nguồn: Tập đoàn Novaland

Tập đoàn Novaland chính thức bước vào giai đoạn mới, phát triển lên một quy mô nhất định thì các Cổ đông sáng lập luôn cần đến sự góp vốn của các Cổ đông mới. Như vậy, ngoài việc làm thế nào để hoạt động hiệu quả thì việc thu hút ngày càng nhiều Nhà đầu tư tiềm năng trở thành Cổ đông của Công ty cũng không kém phần quan trọng. Với mục tiêu điều chỉnh cấu trúc vốn, không quá lệ thuộc vào nguồn vốn vay tín dụng ngân hàng nhằm quản trị rủi ro nếu chu kỳ khủng hoảng hình Sin tái diễn, đồng thời để có nguồn vốn phát triển lành mạnh, Tập đoàn Novaland đã chuẩn bị và sẵn sàng niêm yết từ năm 2008, nhưng do thị trường chứng khoán rơi vào suy thoái nên việc niêm yết đã tạm hoãn. Sau nhiều nỗ lực và chuẩn bị kỹ lưỡng, cẩn trọng, Tập đoàn Novaland đã trở thành Công ty Niêm yết vào cuối năm 2016. Hoạt động Thị trường vốn và Quan hệ Đầu tư (CMIR) đã được Công ty quan tâm đúng mực và có một năm hoạt động thật sự sôi nổi với tổng cộng khoảng 250 cuộc họp trong và ngoài nước với các nhà đầu tư đến từ nhiều quốc gia chủ yếu bao gồm Anh, Cayman Islands, Dubai, Hàn Quốc, Hồng Kông, Singapore, Malaysia, Mỹ, Nhật, Thái Lan. Với mục tiêu duy trì lòng tin với Cổ đông hiện hữu và kêu gọi nhiều Cổ đông mới, Tập đoàn Novaland cũng đã thực hiện thành công Roadshow tại những thị trường tài chính danh tiếng của thế giới là Singapore và Hồng Kông vào tháng 06 và tháng 09 năm 2016.

Tại Tập đoàn Novaland, mọi hoạt động phải dựa trên nguyên tắc chân thật để phát triển bền vững, nhân sự được huấn thị không chạy theo lợi ích ngắn hạn trước mắt nhằm đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Nhà đầu tư. HĐQT và BTGD luôn đề cao giá trị của quản trị doanh nghiệp thông qua các kế hoạch liên quan đến đào tạo quản trị doanh nghiệp cho từng thành viên HĐQT, BKS, BTGD với lộ trình cụ thể và mục tiêu dài hạn; kế hoạch thành lập các Ủy ban chuyên trách để hoạt động QTDN đạt hiệu quả cao nhất. Đồng hành với mục tiêu này là việc quan tâm đúng mực vào sự cần thiết của hoạt động CMIR. Qua đó, CMIR được hoạch định là một công cụ hiệu quả trong việc nâng cao giá trị doanh nghiệp bao gồm: (1) xây dựng chiến lược cổ đông; (2) CBTT đầy đủ, rõ ràng và chính xác nhằm thỏa mãn cung cầu về thông tin cho Nhà đầu tư, mang lại lợi ích cho cả Tập đoàn và Cổ đông. Nhằm chuẩn bị cho việc trở thành Công ty Đại chúng và niêm yết trên HSX vào cuối năm 2016, CMIR đã nỗ lực xúc tiến xây dựng một đội ngũ chuyên biệt, là cầu nối

giữa Tập đoàn và Nhà đầu tư qua đó quảng bá tốt nhất hình ảnh thương hiệu Novaland trong giới đầu tư. CMIR được xây dựng trên một nền tảng chuyên nghiệp và luôn tuân theo những tiêu chí dựa trên nguyên tắc nhất quán: **Trung thực - Kịp thời - Minh bạch**, kết nối sâu sát với Giá trị cốt lõi của Công ty là **Chính trực - Hiệu quả - Chuyên nghiệp**.

Trong năm 2016 thị trường BĐS và chứng khoán đều có những dấu hiệu hồi phục tích cực. Do đó, Tập đoàn Novaland đã nhận được nhiều sự quan tâm của các tổ chức tài chính, ngân hàng đầu tư, công ty chứng khoán, quỹ đầu tư trong và ngoài nước. Thông qua các cuộc gặp gỡ, Tập đoàn đã nắm bắt được hàng loạt cơ hội để giới thiệu các Dự án tiềm năng đang và sắp triển khai trong các năm tới. Bên cạnh đó, định hướng chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn Novaland cũng là yếu tố quan tâm hàng đầu của những Nhà đầu tư mong muốn cùng hợp tác. Tập đoàn Novaland đã thành lập Ủy ban Phát triển bền vững với Hội đồng thành viên Phát triển bền vững là những cố vấn có kinh nghiệm dày dặn trên thị trường quốc tế, đồng hành với sự hỗ trợ tư vấn chuyên môn của PwC. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo Công ty chỉ đạo những chiến lược phát triển trung dài hạn hợp lý, nhằm nâng cao tỷ trọng lợi nhuận thông qua việc đa dạng hóa các loại hình sản phẩm, cơ cấu lại sản phẩm phù hợp, cải thiện dòng tiền mạnh, chia lại mảng đầu tư, củng cố đội ngũ nhân sự, áp dụng công nghệ tiên tiến,... và nhiều biện pháp phòng vệ khác.

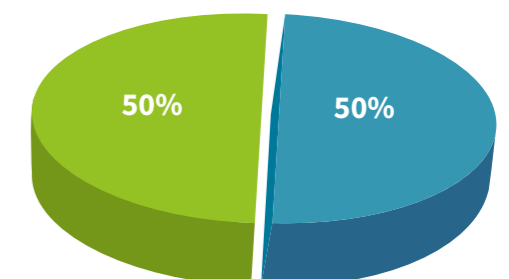
Ngoài nguồn lực nội tại, Tập đoàn đã và đang hợp tác với các Nhà đầu tư lớn nhằm nâng cao vị thế và sức mạnh. Trong năm 2016, Novaland đã thực hiện 4 đợt phát hành tăng vốn thành công lên đến 2.279 tỷ đồng tương đương 102 triệu USD bao gồm: (1) Đợt 1 Tháng 02/2016 tăng 1.017 tỷ đồng, (2) Đợt 2 Tháng 08/2016 tăng 520 tỷ đồng, (3) Đợt 3 Tháng 11/2016 tăng 522 tỷ đồng, (4) Đợt 4 Tháng 11/2016 tăng 220 tỷ đồng. Trong đó, điểm sáng trên thị trường là việc Tập đoàn Novaland đã thực hiện thành công ngoài mong đợi Đợt phát hành riêng lẻ cho những Nhà đầu tư tổ chức có danh tiếng trên thế giới trước khi Công ty chính thức niêm yết vào tháng 12/2016. Trên thực tế, giá trị cổ phiếu niêm yết lần đầu của Tập đoàn Novaland có thể đạt được mức 65.000 đồng/cổ phần và Công ty hoàn toàn có thể bán hết số cổ phiếu chào bán với giá 56.000 đồng/cổ phần vì đã có đủ nhà đầu tư đăng ký mua. Tuy nhiên,

GIC (Quỹ đầu tư của Chính phủ Singapore) đăng ký mua với giá 50.000 đồng/cổ phần. Do mua số lượng lớn và sẽ đóng góp cho sự phát triển lâu dài, Công ty đưa mức giá chiết khấu với giá thị trường và đồng ý bán với giá 50.000 đồng/cổ phần để có được cổ đông danh tiếng đi đường dài. Quyết định này cũng phù hợp với chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn Novaland khi mà nhà đầu tư đều có lợi nhuận, Tập đoàn không bị áp lực về giá và xu hướng giá cổ phiếu NVL sẽ đi lên. Sự kiện này đã chứng minh được uy tín thương hiệu Novaland hiện đang lan tỏa và được thị trường tài chính đón nhận nồng nhiệt. Hiện nay, những tên tuổi lớn trên thị trường như GIC, JP Morgan, VinaCapital, Dragon Capital, Credit Suisse,... đã chính thức hợp tác với Tập đoàn Novaland, cùng Novaland xây dựng những kế hoạch chiến lược dài hạn để đạt được những cam kết phát triển bền vững trong tương lai.

Số lượng phát hành	52,2 triệu cổ phần
Giá phát hành	50.000 đồng/cổ phần
Thời điểm phát hành	Tháng 11/2016
Tỷ lệ đăng ký	Gấp 02 lần tỷ lệ phát hành
Tổng giá trị	2.610 tỷ đồng tương đương 117 triệu USD

Nguồn: Tập đoàn Novaland

### 14 Nhà đầu tư tổ chức



■ Ngoài nước ■ Trong nước

Nguồn: Tập đoàn Novaland



## Thông tin cổ đông và Quan hệ đầu tư

Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo Tập đoàn Novaland luôn chú trọng việc lắng nghe ý kiến, nhu cầu Cổ đông thông qua các buổi gặp gỡ trực tiếp, các hội nghị Nhà đầu tư và những buổi tham quan dự án của Tập đoàn,... nhằm giúp Nhà đầu tư có thể tiếp cận thông tin đầy đủ và chính xác nhất. Chuẩn bị cho việc niêm yết cổ phiếu, đảm bảo tính minh bạch trong việc CBTT tới Nhà đầu tư, giúp họ có những nhận định chính xác về tình hình hoạt động của Tập đoàn và có những quyết định đầu tư đúng đắn; trong năm 2016, Tập đoàn Novaland đã xây dựng một nền tảng vững chắc hướng đến Cổ đông và Nhà đầu tư bao gồm:

- (1) Lựa chọn và làm việc với đơn vị tư vấn chuyên nghiệp, uy tín và kinh nghiệm trên thị trường cho hoạt động phát hành riêng lẻ và niêm yết cổ phần
- (2) Xây dựng quy trình CBTT đầy đủ, chuẩn mực, tuân thủ Quy định của Thông tư 155/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính Hướng dẫn về CBTT trên thị trường chứng khoán ngày 06/10/2015, những văn bản pháp luật có liên quan khác và tuân theo nguyên tắc của Quy chế Quản trị Công ty hiện hành
- (3) Xây dựng quy trình xử lý khủng hoảng thông tin, tránh gây những ảnh hưởng không tốt lên giá cổ phiếu của Tập đoàn
- (4) Tổ chức các lớp huấn luyện và phổ biến những quy định liên quan đến giao dịch nội gián, áp dụng cho toàn thể Lãnh đạo - Nhân viên, để đảm bảo được tính minh bạch của Tập đoàn, đáp ứng tiêu chuẩn Đối xử bình đẳng với cổ đông theo tiêu chuẩn của Thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN
- (5) Tổ chức hàng loạt các cuộc họp với những Nhà đầu tư lớn trong và ngoài nước để thu hút nguồn vốn hoạt động, mở rộng Tập đoàn Novaland
- (6) Chủ động cung cấp thông tin cho Nhà đầu tư và cung cấp theo yêu cầu: tình hình hoạt động kinh doanh, sức khỏe tài chính, danh mục dự án, năng lực bán hàng,...
- (7) Phát triển các kênh chính thức hỗ trợ nhà đầu tư: BCTN, BCTC, Website, Video clip, bảng thuyết trình, các bài viết phân tích của những công ty phân tích uy tín trên thị trường,...



Để giao tiếp với Cổ đông và Nhà đầu tư, Tập đoàn Novaland thực hiện thông qua Người được ủy quyền CBTT của Tập đoàn nhằm đảm bảo tính hợp pháp và hợp lệ của thông tin. Tập đoàn Novaland tích cực giao tiếp với Cổ đông và Nhà đầu tư thông qua các phương tiện sau:

- (1) ĐHCĐ thường niên, ĐHCĐ bất thường (nếu cần thiết)
- (2) Các cuộc họp với Cổ đông và Nhà đầu tư
- (3) Các cuộc họp với các nhà phân tích chứng khoán và báo chí
- (4) Các bài thuyết trình về hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Novaland
- (5) Các buổi tìm hiểu dự án của Tập đoàn Novaland;
- (6) BCTN
- (7) Thông cáo báo chí
- (8) Các văn bản CBTT theo yêu cầu của SSC, HSX và VSD;
- (9) Website: [www.novaland.com.vn](http://www.novaland.com.vn)

Để tận dụng những cơ hội quảng bá thương hiệu Novaland đến với Nhà đầu tư, Ban Lãnh đạo Công ty cũng đã chủ động tham dự rất nhiều Hội thảo/Sự kiện tiêu biểu do các tổ chức uy tín và các công ty chứng khoán lớn thực hiện trong năm 2016.

### Lịch tham dự một số Hội thảo/Sự kiện tiêu biểu trong năm 2016

Thời gian	Hội thảo/Sự kiện	Tổ chức thực hiện	Quốc gia
Quý 1	Vietnam Access Day	VCSC	Việt Nam
	Fearless Forecast 2016	CBRE	Việt Nam
	CLSA ASEAN Forum 2016	HSC	Thái Lan
Quý 2	"What's New and What's Next in Vietnam's Real Estate Market"	JLL	Việt Nam
	Big Breakfast Q2.2016	CBRE	Việt Nam
	Vietnam Property Market	JLL	Việt Nam
Quý 3	Diễn đàn M&A Việt Nam 2016	VIR	Việt Nam
	Hội nghị thảo luận về việc thế chấp BĐS trong đó có quyền sử dụng đất tại ngân hàng ở nước ngoài	HOREA	Việt Nam
	Ho Chi Minh Q3.2016 market insights event	CBRE	Việt Nam
	CLSA Vietnam Conference	HSC	Việt Nam
	VinaCapital 2016 Investor Conference	VinaCapital	Việt Nam
Quý 4	Hội nghị khách hàng CBRE	CBRE	Việt Nam
	Hội nghị khách hàng Savills	Savills	Việt Nam
	Forbes Conference Real Estate 2016: Building The Future	Forbes	Việt Nam
	Kinh tế Việt Nam Triển vọng 2017	HSC	Việt Nam
	ASEAN Corporate Governance Scorecard	HSX - IFC	Việt Nam

Nguồn: Tập đoàn Novaland



SGD BDS Novaland, 65 Nguyễn Du, quận 1

## Thông tin cổ đông và Quan hệ đầu tư

Trong năm 2017, để có đủ nguồn lực tài chính đáp ứng kế hoạch phát triển quỹ đất, đa dạng hóa danh mục dự án và mục tiêu “tối đa hóa lợi ích cho Cổ đông và Nhà đầu tư”, CMIR tiếp tục nâng cao năng lực, kinh nghiệm nhằm duy trì mối quan hệ tốt đẹp với những Cổ đông hiện hữu, thu hút thêm nhiều Nhà đầu tư tiềm năng, góp phần tạo nên giá trị thương hiệu Novaland tại các thị trường trong khu vực và thế giới.

### Nhà đầu nước ngoài tiêu biểu của Novaland trong năm 2016

**VinaCapital**

**DRAGON CAPITAL**

**CREDIT SUISSE**

VinaCapital là Công ty quản lý đầu tư và phát triển BĐS hàng đầu tập trung vào thị trường Việt Nam, với một danh mục đầu tư đa dạng gần 2 tỷ USD tài sản thuộc quyền quản lý. VinaCapital được thành lập vào năm 2003 và tự hào có một đội ngũ các Giám đốc Quản lý có kinh nghiệm sâu rộng về tài chính quốc tế và đầu tư.

Tập đoàn Dragon Capital là Tập đoàn đầu tư tổng hợp tập trung chuyên biệt cho thị trường vốn Việt Nam. Được thành lập năm 1994 với số tiền khởi đầu là 16 triệu USD, đến nay, Công ty đã quản lý 10 Quỹ đầu tư với Tổng tài sản trên 01 tỷ USD. Dragon Capital hiện tại là một trong những Quỹ đầu tư lớn có bề dày kinh nghiệm nhất tại Việt Nam.

Credit Suisse được thành lập vào năm 1856, là một trong những ngân hàng đầu tư uy tín nhất. Tập đoàn Credit Suisse Group AG, với tổng tài sản quản lý lên đến 325 tỷ USD, là một ngân hàng chuyên cung cấp các dịch vụ tài chính, trụ sở tại Zürich, Thụy Sĩ. Ngân hàng hoạt động trên 03 lĩnh vực: Ngân hàng Đầu tư, Nghiệp vụ Ngân hàng tư nhân, và Quản lý tài sản.

Tính đến 31/12/2016, Tập đoàn Novaland hiện đang có 6.830.000 cổ phần ưu đãi có tức chuyển đổi chưa được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông. Phương án chuyển đổi cổ phần ưu đãi có tức chuyển đổi thành cổ phần phổ thông đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 120/2016-NQ-NVLG ngày 21/07/2016 với một số nội dung như sau:

Hình thức chuyển đổi	Cổ phần ưu đãi sẽ được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông theo yêu cầu của Người sở hữu cổ phần ưu đãi theo tỷ lệ 01 cổ phần ưu đãi sẽ được nhận 03 cổ phần phổ thông
Nguồn vốn thực hiện phát hành	Nguồn thặng dư Vốn cổ phần
Đối tượng phát hành	Người sở hữu cổ phần ưu đãi tại thời điểm chuyển đổi
Thời gian thực hiện	Dự kiến từ quý 4/2016 đến quý 1/2019 theo lịch trình cam kết với cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi

Ngoài ra, theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 122/2016-NQ-NVLG ngày 21/07/2016, Tập đoàn Novaland cũng đã thông qua phương án phát hành Cổ phần phổ thông để chuyển đổi nợ với nội dung chi tiết như sau:

Mục đích phát hành	Hoán đổi khoản nợ của các chủ nợ đã cho Công ty vay theo “Hợp đồng tín dụng”, giúp các chủ nợ hoặc người đại diện của chủ nợ có thể chuyển hình thức đầu tư bằng cách sở hữu cổ phiếu của Công ty
Loại cổ phần phát hành	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá cổ phần	10.000 đồng/cổ phần
Số lượng cổ phần dự kiến chuyển đổi	Tối đa 70.000.000 cổ phần
Hình thức chuyển đổi	Theo quy định trong “Hợp đồng tín dụng”
Số vốn điều lệ dự kiến tăng thêm sau khi chuyển đổi	Tối đa 700.000.000.000 đồng
Phương thức phát hành	Chào bán riêng lẻ để hoán đổi các khoản nợ
Đối tượng phát hành	Là các chủ nợ hoặc người đại diện của chủ nợ có nhu cầu hoán đổi các khoản nợ của Công ty theo quy định trong “Hợp đồng tín dụng”
Phương pháp xác định tỷ lệ chuyển đổi	Tỷ lệ chuyển đổi được quy định trong “Hợp đồng tín dụng”. Theo đó, các chủ nợ và Công ty thống nhất giá trị vốn hóa Công ty tối thiểu đạt 1.000.000.000 USD và tỷ lệ nắm giữ của các chủ nợ tại Công ty sau khi thực hiện chuyển đổi đạt tối đa X% dựa trên tổng số cổ phần đã phát hành và có khả năng chuyển đổi tối đa tại Công ty trước đợt phát hành riêng lẻ với X được xác định theo công thức sau: $X = O / (O + V)$ với O = tối đa 100.000.000 USD (thực tế 60.000.000 USD) V = 1.000.000.000 USD
Điều chỉnh tỷ lệ chuyển đổi	Nhằm đảm bảo giá trị đầu tư của các chủ nợ, trong trường hợp giá trị vốn hóa Công ty bình quân 20 ngày sau niêm yết thấp hơn 1.100.000.000 USD, tỷ lệ chuyển đổi của các chủ nợ sẽ được điều chỉnh theo công thức sau: $X = O / V$ với X là tỷ lệ nắm giữ tối đa của các chủ nợ tại Công ty sau khi thực hiện chuyển đổi; O = tối đa 100.000.000 USD (thực tế 60.000.000 USD) V là giá trị vốn hóa thị trường xác định dựa trên giá cổ phiếu bình quân 20 ngày (VWAP 20) kể từ thời điểm niêm yết
Thời điểm phát hành	Theo yêu cầu của các chủ nợ quy định trong Hợp đồng tín dụng  Trong vòng 06 tháng kể từ thời điểm xác định được giá trị VWAP 20 của cổ phiếu NVL, các chủ nợ có quyền chuyển đổi toàn bộ khoản vay thành cổ phần phổ thông. Trường hợp các chủ nợ không yêu cầu chuyển đổi, Công ty có quyền yêu cầu các chủ nợ chuyển đổi đến 50% giá trị khoản vay thành cổ phần  Công ty có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục cần thiết để thực hiện phát hành cổ phần nhằm chuyển đổi khoản vay theo yêu cầu của các Bên trong Hợp đồng tín dụng

### Thông tin liên hệ Phòng Thị trường vốn và Quan hệ Đầu tư:

Công ty Novaland: Lầu 7, 65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM  
Giám đốc Thị trường vốn và Quan hệ Đầu tư: Ông Phan Lê Hòa  
Điện thoại: (84) 906 35 38 38 | Email: ir@novaland.com.vn



# Chính sách Đào tạo và Phát triển thu hút và giữ chân nhân tài

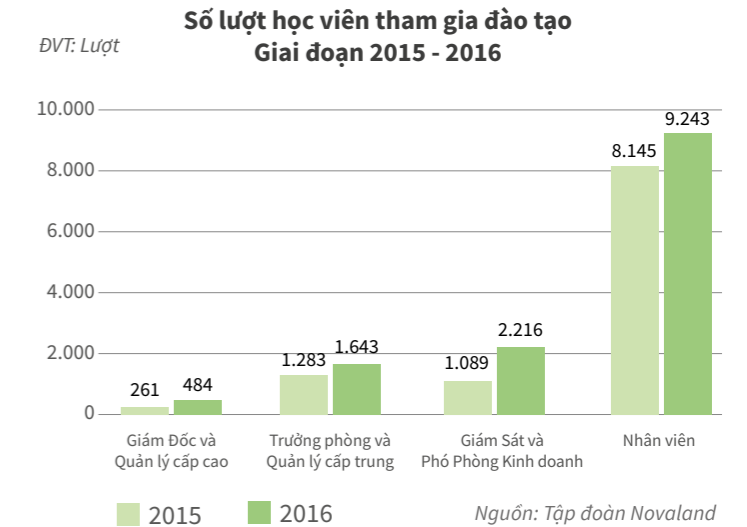
Một trong những chính sách được Ban Lãnh đạo Tập đoàn Novaland coi trọng và quan tâm hàng đầu là Đào tạo và Phát triển nhằm xây dựng và phát triển văn hóa học tập cho toàn thể CBNV Tập đoàn Novaland ở mọi cấp độ. Đây cũng là một loại hình phúc lợi được người lao động trong Tập đoàn Novaland quan tâm và đánh giá cao.



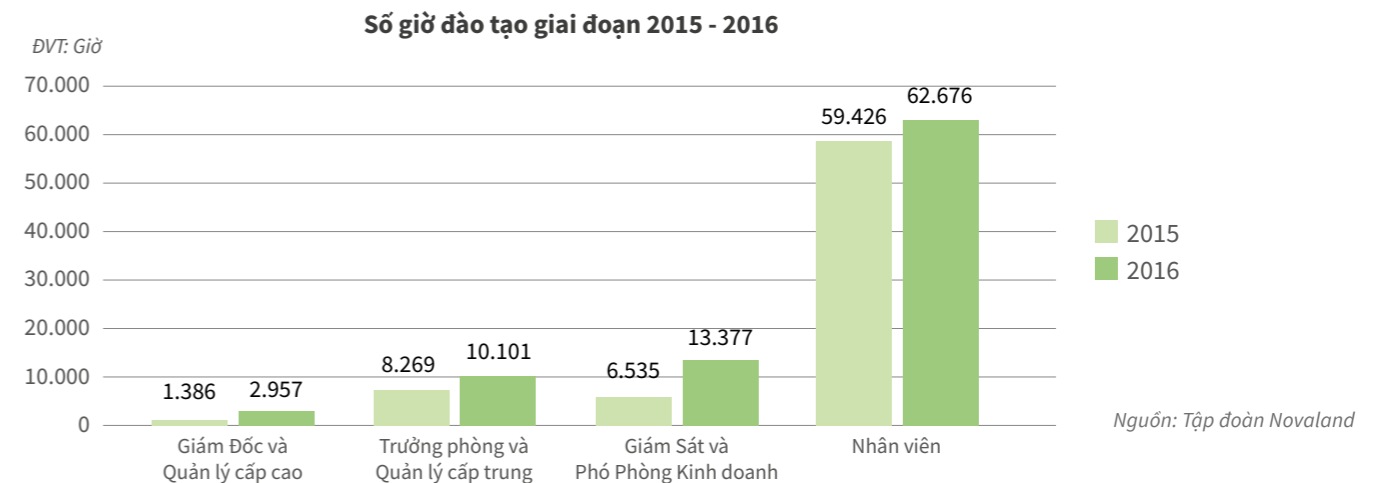
Một buổi làm việc của lãnh đạo và nhân viên Tập đoàn Novaland

Năm 2016, Tập đoàn Novaland chính thức thành lập **Trung tâm Đào tạo Novagroup Leadership Center** (tiền thân là Phòng Đào tạo và Phát triển), được tách ra khỏi khối Nhân sự và trực thuộc HĐQT. Với cơ cấu tổ chức mới này, các hoạt động đào tạo và phát triển nhân viên sẽ gắn chặt với việc hỗ trợ triển khai chiến lược kinh doanh và KPI của Tập đoàn Novaland theo từng thời kỳ cụ thể. Các chương trình đào tạo được thiết kế dựa trên bộ từ điển năng lực của từng Khối, Phòng ban; kế hoạch phát triển cá nhân của từng nhân viên và dựa trên kết quả đánh giá nhu cầu đào tạo hàng năm.

Một trong những nhiệm vụ chính của Trung tâm Đào tạo là đào tạo, phát triển đội ngũ lãnh đạo kế nhiệm (Succession Planning) từ cấp trung đến cấp cao. Năm 2016, Tập đoàn Novaland đã hợp tác với Học viện Dale Carnegie tổ chức 08 khóa đào tạo **lãnh đạo tạo đột phá** với 03 ngày đào tạo dành cho 165 học viên là Lãnh đạo và Quản lý cấp trung trở lên. Ngoài ra, Công ty còn hợp tác với Viện Quản trị Kinh doanh của Đại học FPT triển khai chương trình **Mini MBA** cho Lãnh đạo và Quản lý cấp cao với 01 lớp học đã được thực hiện trong năm 2016 và dự kiến 04 - 05 lớp trong năm 2017. Để nâng cao chất lượng giảng dạy và thảo luận chia sẻ với giảng viên được sâu sát, mỗi lớp học sẽ có khoảng 30 học viên, 13 môn với tổng thời lượng khoảng 230 giờ học/lớp. Bên cạnh các khóa đào tạo trên lớp, Trung tâm Đào tạo cũng tổ chức các chương trình Đọc sách quản trị và Hội thảo chia sẻ về việc áp dụng kiến thức từ sách vào thực tế công việc. Ngoài ra, Trung tâm Đào tạo đang trong quá trình thiết kế và chuẩn bị triển khai Chương trình **Mentoring** (Chia sẻ kinh nghiệm) vào đầu năm 2017 dành cho cấp Giám đốc và Quản lý cấp cao.



Không chỉ tập trung đào tạo cho Ban lãnh đạo cấp cao, tầm nhìn của Chủ tịch Tập đoàn Novaland là xây dựng mục tiêu rõ ràng cho tất cả CBNV đã chọn Tập đoàn Novaland là ngôi nhà thứ hai, bao gồm: cấp Quản lý, Giám sát, Nhân viên. Thông thường mỗi CBNV sẽ trải qua ít nhất 03 khóa đào tạo về kỹ năng mềm, kỹ năng chuyên môn hoặc cập nhật kiến thức/quy trình làm việc tại nội bộ. Cụ thể, năm 2016, Trung tâm Đào tạo đã tổ chức hơn 100 khóa đào tạo kỹ năng mềm và nghiệp vụ cho cấp Quản lý, Giám sát và Nhân viên, với 89.110 giờ đào tạo cho hơn 13.000 lượt học viên tham gia; cử 149 lượt nhân viên tham gia hơn 40 khóa đào tạo bên ngoài với tổng cộng 4.195 giờ đào tạo. Các chương trình đào tạo đều là những trải nghiệm gắn với thực tế công việc tại Tập đoàn Novaland, yêu cầu người học phải vận dụng vào công việc và có đánh giá hiệu quả đào tạo trên thực tế công việc sau khi đã hoàn thành chương trình đào tạo, với số giờ đào tạo bình quân năm 2016 toàn Tập đoàn là 40 giờ/người.





## Chính sách Đào tạo và Phát triển thu hút và giữ chân nhân tài



Lễ khai giảng Chương trình Mini MBA của Trung tâm Đào tạo Novagroup Leadership Center

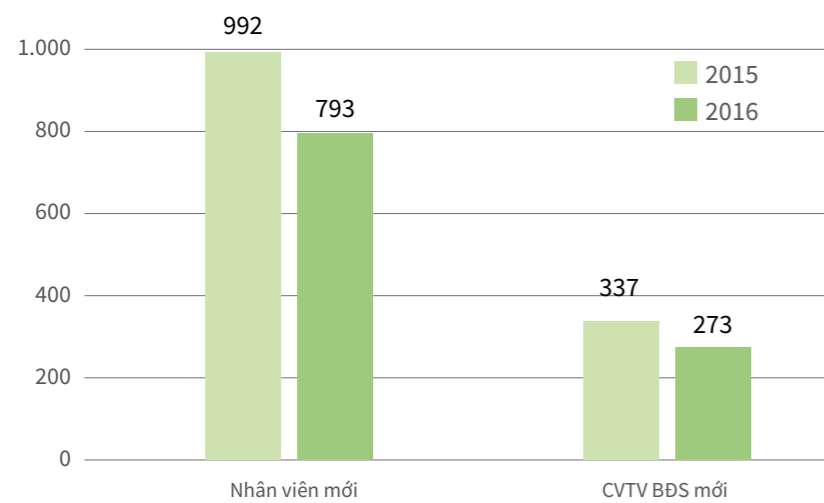
Tập đoàn Novaland luôn chú trọng đến việc đào tạo, định hướng cho nhân viên mới về lịch sử, truyền thống, văn hóa, bộ Quy tắc ứng xử, giá trị cốt lõi, các sản phẩm, dịch vụ của Công ty cũng như các quy trình hoạt động, chính sách nhân sự, hệ thống CNTT,... nhằm phục vụ tốt nhất cho công việc. Năm 2016, Trung tâm Đào tạo đã tổ chức 11 lớp đào tạo định hướng cho tổng cộng hơn 700 nhân viên mới của Công ty. Đặc biệt, ngoài các lớp đào tạo định hướng cho nhân viên mới, tại Tập đoàn Novaland còn có 01 chương trình đào tạo được thiết kế công phu dành riêng cho đội ngũ CVTV BĐS

mới trong 02 tuần hàng tháng, góp phần tạo dựng một đội ngũ bán hàng hùng hậu, chuyên nghiệp, bài bản - góp phần tạo sự khác biệt lớn giữa Tập đoàn Novaland với các công ty kinh doanh BĐS khác trên thị trường. Năm 2016, Trung tâm Đào tạo đã tổ chức được 11 lớp đào tạo cho hơn 300 CVTV BĐS mới của Công ty (gồm 273 học viên chính thức và vài chục học viên dự thính một số chuyên đề liên quan đến công việc của họ).

Với chính sách đào tạo đầy tâm huyết và bài bản mà Tập đoàn Novaland đã và đang thực hiện; mỗi thành viên trong Công ty sẽ vừa làm vừa trau dồi kiến thức, phát triển kỹ năng sống, có sự kết nối chặt chẽ; tạo ra một đại gia đình Novaland thành công vững bền trên chặng đường sắp tới.

*(Ghi chú: Số giờ đào tạo và số lượng nhân viên mới tham gia đào tạo năm 2016 thấp hơn năm 2015 do năm 2015 là năm phát triển nóng của Tập đoàn Novaland nên tuyển dụng nhiều nhân viên mới hơn. Năm 2016, Tập đoàn Novaland đi vào phát triển ổn định và tập trung vào chất lượng của đội ngũ)*

Số lượng tham gia đào tạo chương trình định hướng nhân viên mới



Nguồn: Tập đoàn Novaland

## Hoạt động Công nghệ thông tin



Tại Novaland, chúng tôi đặc biệt đánh giá cao vai trò quan trọng của CNTT trong việc hỗ trợ các quy trình cũng như dịch vụ của Tập đoàn. Việc tích hợp các công cụ, các ứng dụng và các dịch vụ liên quan bằng CNTT, sử dụng các thiết bị di động thông minh và các công nghệ trên nền tảng web đã hỗ trợ Tập đoàn tốt hơn trong việc QTDN, phát triển và cung cấp dịch vụ cho khách hàng ngày một hoàn thiện hơn. Năm 2016, các mảng chính như cơ sở hạ tầng CNTT thiết yếu, bảo mật thông tin, đã được Tập đoàn tập trung đầu tư, đặc biệt là việc triển khai hai ứng dụng quan trọng là Hệ thống quản trị nhân sự (HRMS) và Hoạch định nguồn lực (ERP).

Hệ thống hạ tầng được quy hoạch, liên tục nâng cấp và mở rộng. Hệ thống mạng đáp ứng nhu cầu thông tin liên lạc xuyên suốt giữa trung tâm dữ liệu với các dự án, SGD và văn phòng chính; trung tâm dữ liệu của Tập đoàn được chuyển đến trung tâm dữ liệu đạt tiêu chuẩn quốc tế với kết nối băng thông rộng và ổn định, đáp ứng yêu cầu mở rộng lâu dài. Đồng thời ứng dụng công nghệ điện toán đám mây cùng với hệ thống mạng di động wifi phục vụ môi trường làm việc di động là điểm nổi bật của việc ứng dụng CNTT tại Novaland, phù hợp xu hướng tất yếu trong thời kỳ công nghệ số và di động hiện nay, cũng như phù hợp chiến lược phát triển dài hạn của Tập đoàn. Hiện tại, hệ thống hoạch định nguồn lực với giải pháp đặc thù cho ngành BĐS được sự tư vấn và triển khai trực tiếp của các Tập đoàn CNTT hàng đầu thế giới. Giải pháp tích hợp này sẽ quản lý đầu tư, phát triển dự án, thương mại và tài chính kế toán;

cung cấp thông tin quản trị một cách chính xác và kịp thời để giúp BDH ra quyết định nhanh chóng phù hợp với tình hình kinh doanh. Đồng thời, hệ thống được thiết kế theo tiêu chuẩn quốc tế, tính bảo mật cao trong việc truy cập tách biệt của người sử dụng và tính kiểm soát trong từng qui trình kinh doanh nhằm bảo đảm tính chính xác trong các thông tin cung cấp cho HĐQT và nhà đầu tư. Song song đó, hệ thống quản trị nhân sự được triển khai dựa trên nền tảng đám mây áp dụng các thực hành tốt nhất từ các công ty hàng đầu trên thế giới. Ứng dụng Hệ thống quản trị nhân sự HRMS đảm bảo tốt việc quản lý của khối Quản trị nguồn nhân lực, đồng thời cung cấp cho từng nhân viên và các cấp quản lý công cụ quản lý hiệu quả các mục tiêu chính và năng lực của bản thân.

Đảm bảo an toàn thông tin cho khách hàng, nhà đầu tư, cổ đông, nhân viên và Tập đoàn là yêu cầu mà Novaland đặt lên hàng đầu. Tập đoàn tập trung triển khai xây dựng và áp dụng hệ thống quản lý an toàn thông tin theo chuẩn ISO/IEC 27001:2013 và hệ thống bảo mật cho thiết bị đầu cuối như máy tính cá nhân và thiết bị di động. Toàn thể nhân viên buộc phải tuân thủ nguyên tắc bảo mật khi truy cập thông tin và kênh truyền thông của Novaland thông qua các chính sách CNTT, các quy trình, quy định và Sổ tay hướng dẫn.

Việc không ngừng đầu tư xây dựng, ứng dụng CNTT đóng vai trò thiết yếu trong chiến lược hoạt động của Tập đoàn Novaland, nâng cao hiệu quả quản trị và phát triển bền vững của doanh nghiệp.



## Nhân sự

### Tài sản giá trị của Tập đoàn Novaland

Tại Tập đoàn Novaland, mỗi nhân viên là một mảnh ghép chiến lược Tập đoàn Novaland đã và đang chứng minh vai trò dẫn dắt và tạo xu hướng trên thị trường nhờ những khác biệt trong việc hoạch định chiến lược nguồn nhân lực.

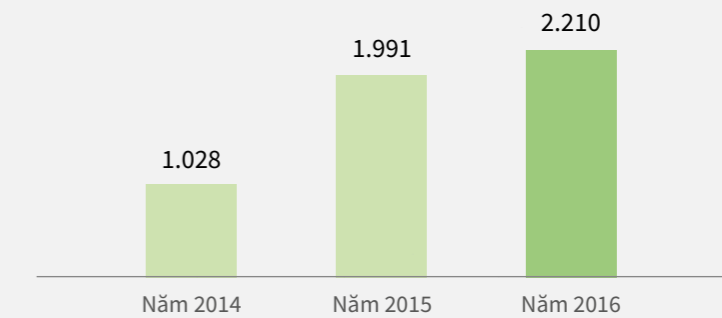


Để kịp thời nắm bắt thời cơ và đón đầu cơ hội trong chiến lược kinh doanh, Ban Lãnh đạo đã chủ động tuyển dụng những vị trí quản lý cấp cao nhiều kinh nghiệm từ những tổ chức, Tập đoàn hàng đầu để bổ sung cho bộ máy điều hành của Tập đoàn Novaland. Đồng thời, với việc hoạch định bài bản, Tập đoàn Novaland đã có thể giải quyết vấn đề thiếu hụt nhân sự cấp quản lý bằng việc bồi dưỡng, đào tạo nguồn nhân lực để các nhân viên các cấp được phát triển và trưởng thành, từng bước đảm trách được các nhiệm vụ lớn hơn. Sự thành công cho việc hoạch định và tuyển dụng nguồn nhân lực trong một thị trường khá nhạy cảm như BĐS chủ yếu ở 03 yếu tố: (1) Chế độ, chính sách lương

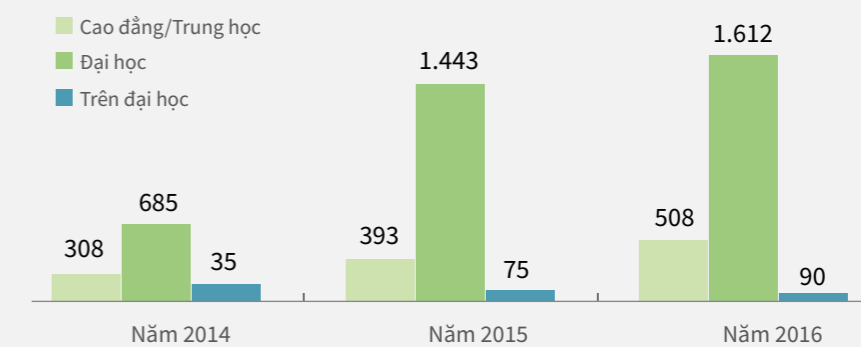
thưởng, phúc lợi hấp dẫn, cạnh tranh; (2) Thương hiệu nhà tuyển dụng (từ thương hiệu Công ty, chất lượng sản phẩm, phương thức tiếp cận, phỏng vấn, đánh giá ứng viên,...); (3) Từ Tầm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi của Tập đoàn.

Đội ngũ nhân viên tăng trưởng không ngừng qua các năm về cả số lượng lẫn chất lượng đóng góp vào thành công của Tập đoàn Novaland.

Biểu đồ tổng số CBNV Công ty tăng trưởng qua các năm 2014 - 2016



Biểu đồ trình độ văn hóa của CBNV Công ty năm 2014 - 2016



Nguồn: Tập đoàn Novaland





## Nhân sự

### Tài sản giá trị của Tập đoàn Novaland

Chiến lược khác biệt của Tập đoàn Novaland khi xây dựng đội ngũ kinh doanh là đại diện của chủ đầu tư để chăm sóc và mang lại sự hài lòng cho khách hàng từ tư vấn sản phẩm, thực hiện giao dịch, hỗ trợ vay ngân hàng, bàn giao sản phẩm và quản lý tòa nhà. Ngoài ra, Tập đoàn đã thành công trong việc xây dựng tinh thần hỗ trợ và hợp tác giữa đồng nghiệp, tôn trọng và có thái độ hòa nhã trong giao tiếp, tuân thủ các quy định của Tập đoàn. Chúng tôi xác định rằng cần có sự đầu tư về chất lượng nguồn lực xứng tầm, ứng dụng các công nghệ hiện đại (SAP, BIM), xây dựng các tiêu chuẩn, quy trình chăm sóc khách hàng đạt chuẩn quốc tế để góp phần vào sự phát triển bền vững của Tập đoàn.

**Tại Tập đoàn Novaland, HĐQT và BDH đều thấu hiểu con người là tài sản quý giá nhất và xem đây là nhiệm vụ hàng đầu trong mọi hoạt động phát triển doanh nghiệp.**

Lương, thưởng và chính sách phúc lợi không ngừng cải tiến, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho nhân viên chính là yếu tố then chốt để Tập đoàn Novaland phát triển và thành công trên thị trường BĐS Việt Nam như hiện nay.

Chính sách lương, thưởng và phúc lợi của Tập đoàn Novaland là cân bằng, chia sẻ giá trị gia tăng ngay từ khi đang tạo lập. Hệ thống khung lương, thang bảng lương được xây dựng chi tiết, theo phương pháp đánh giá công việc của Mercer, đối chiếu với thông tin thị trường và thông tin của ngành, chú trọng tính cạnh tranh; giúp Tập đoàn Novaland có thể dễ dàng thu hút các ứng viên từ các Tập đoàn lớn và các công ty đa quốc gia. Lương cơ bản của Công ty hiện nay thuộc loại cao so với các công ty cùng ngành. Công ty thiết lập chỉ số đánh giá công việc KPI với các chỉ tiêu rõ ràng, tạo công bằng cho nhân viên. Hệ thống đánh giá hiệu quả công việc PMS được xây dựng với sự tư vấn của KPMG góp phần giúp Công ty quản lý và đánh giá công việc của từng cá nhân và phòng ban chính xác. Hiện tại, Tập đoàn cũng đang đầu tư xây dựng hệ thống quản trị thông tin nhân viên nền tảng Cloud mà các Tập đoàn hàng đầu trên thế giới đang sử dụng để hỗ trợ về mặt quản lý, hoạch định, đánh giá và lập kế hoạch phát triển nhân viên một cách hiệu quả nhất.

Chế độ đãi ngộ và phúc lợi phong phú, được chia theo từng cấp bậc phù hợp với đặc thù ngành nghề, chính sách thưởng cao và cam kết chia sẻ lợi nhuận cho nhân viên là một trong những yếu tố thu hút và giữ chân nhân tài tại Tập đoàn Novaland, cũng là điểm mà Công ty nổi trội hơn so với các công ty cùng ngành. Chính sách hoa hồng được thanh toán linh hoạt, thời gian làm việc phù hợp, đào tạo bài bản và chuyên sâu, đánh giá hiệu quả làm việc theo quý, ghi nhận và khen thưởng kịp thời là những ưu điểm vượt trội trong chính sách cho nhân viên kinh doanh so với các công ty cùng ngành và toàn thị trường. Tập đoàn Novaland dùng chính những tiện ích, những sản phẩm của mình ưu tiên cho nhân viên sử dụng như mua nhà ưu đãi cho nhân viên, sử dụng các tiện ích tại các khu vực có dự án, các phần thưởng ESOP từ HĐQT dành cho nhân viên làm việc hiệu quả và gắn bó lâu dài.



## Novaland là nhà

**Với hơn 2.200 nhân viên tính đến cuối năm 2016, Tập đoàn Novaland đang xây dựng một môi trường làm việc nơi nhân viên thực sự yêu thích công việc mình đang làm và xem nơi này như ngôi nhà thứ hai.**

Sự đánh giá, bổ nhiệm, sự công nhận, thưởng nhân viên hoàn toàn dựa trên năng lực của mỗi nhân viên thể hiện qua kết quả công việc thực tế. Tập đoàn hiện áp dụng hệ thống các giải pháp nhân sự đa dạng và phù hợp để giúp toàn thể nhân viên trưởng thành và xây dựng sự nghiệp tại Tập đoàn Novaland. Tất cả các giải pháp này được phát triển và liên kết chặt chẽ dựa trên nền tảng tầm nhìn tổ chức và đặc trưng văn hóa Novaland.

## Lấy niềm tin làm nền tảng phát triển

Với Tập đoàn Novaland, đầu tư vào xây dựng môi trường làm việc tốt, nên bắt đầu từ việc xây dựng niềm tin của nhân viên vào Ban lãnh đạo và chiến lược phát triển của Công ty. Khối Nguồn nhân lực thường xuyên, liên tục có những hoạt động để đưa Bộ Quy tắc ứng xử và Giá trị cốt lõi của Tập đoàn là Chính trực - Hiệu quả - Chuyên nghiệp thành những chuẩn mực sống và làm việc đối với mỗi thành viên thông qua việc truyền thông xuyên suốt, hiệu quả và tạo cảm hứng như: HR Roadshow, Nova Radio, các chương trình thi đua,... Hàng năm, Tập đoàn Novaland đều tổ chức khảo sát mức độ gắn kết của nhân viên để lắng nghe ý kiến, tâm tư nguyện vọng của nhân viên, từ đó đo lường các chỉ số gắn kết.

Bằng tất cả những nỗ lực xây dựng các chính sách nhân sự và xây dựng một môi trường làm việc tốt, những thành tựu đã đạt được trong năm 2016 của Công ty đã được ghi nhận và vinh danh bởi các tổ chức nhân sự chuyên nghiệp trong và ngoài nước qua nhiều giải thưởng quan trọng:

**i)** Tập đoàn Novaland là Công ty duy nhất của Việt Nam được trao Giải Thương hiệu Nhà Tuyển Dụng Tốt Nhất Châu Á 2016 (Asia Best Employer Brand Awards 2016) từ tổ chức Employer Branding Institute. Đây là giải thưởng uy tín được xét duyệt bởi các chuyên gia dày dặn kinh nghiệm trong lĩnh vực Nhân sự tại Châu Á và Thế giới.

**ii)** Tập đoàn Novaland được vinh dự nhận cùng lúc 03 giải thưởng lớn về nhân sự tại Vietnam HR Awards 2016 dành cho công ty có chính sách nhân sự tốt nhất:

- Giải hoạch định và tìm kiếm nguồn nhân lực xuất sắc
- Giải chính sách lương thưởng và phúc lợi hiệu quả
- Giải doanh nghiệp có môi trường làm việc xuất sắc

Vietnam HR Awards là giải thưởng nhân sự duy nhất tại Việt Nam do Talentnet mua bản quyền từ giải thưởng The Singapore HR Awards uy tín của Viện Nghiên cứu Quản trị Nguồn Nhân lực (SHRI) tại Singapore, phối hợp cùng Báo Lao động và xã hội - cơ quan ngôn luận của Bộ Lao động - Thương binh và xã hội.

**iii)** Tập đoàn Novaland được bầu chọn trong danh sách Top 100 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam 2015 do mạng cộng đồng nghề nghiệp cấp quản lý Anphabe.com công bố; đứng thứ 02 trong lĩnh vực BĐS, kiến trúc và thiết kế.



# 23%

**Thị phần căn hộ TP.HCM  
bán trong năm 2016**

▪ Báo cáo Hội đồng Quản trị	104
▪ Báo cáo Ban Kiểm soát	112
▪ Báo cáo Ban Tổng Giám đốc	116
▪ Báo cáo hoạt động M&A - Gia tăng quỹ đất, phát triển bền vững	126
▪ Hoạt động Công ty con và Công ty liên kết	131
▪ Hoạt động gia tăng giá trị cho khách hàng - “Khách hàng là số 1” - Từ định hướng tới thực tiễn	135
▪ Đảm bảo chất lượng	138



## HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2016





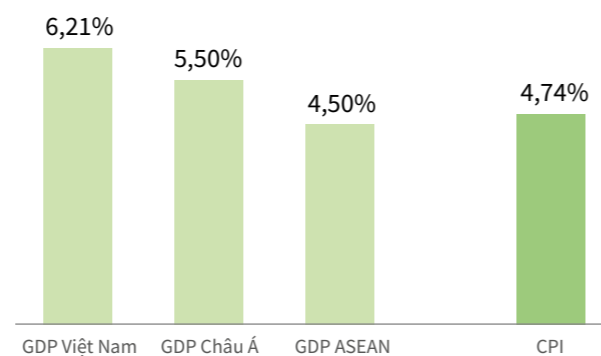
Dự án Sunrise City, quận 7

## BỨC TRANH KINH TẾ VIỆT NAM NĂM 2016

Theo xếp hạng mới nhất của Ngân hàng Thế giới trong Báo cáo Môi trường Kinh doanh 2017, năm 2016, Việt Nam tăng 9 bậc so với năm 2015, xếp hạng 82/200 quốc gia. Trong đó, chỉ tiêu có sự tăng trưởng đáng kể là *Chỉ số bảo vệ nhà đầu tư thiểu số* tăng tới 31 bậc từ 118 lên vị trí 87. Điều này thể hiện được chỉ đạo sát sao của Chính phủ trong việc cải thiện môi trường kinh doanh thúc đẩy kinh tế phát triển ngày một hiệu quả và bền vững. Đồng thời, bản thân mỗi doanh nghiệp đang từng ngày chứng minh sự quan tâm đúng mực vào quyền lợi của cổ đông và việc đối xử bình đẳng với tất cả các cổ đông để xây dựng chiến lược QTĐN thật sự minh bạch và công bằng.

Năm 2016, một số chỉ tiêu quan trọng của kinh tế vĩ mô đã có những chuyển biến đáng khích lệ, tạo tiền đề cho sự ổn định của kinh tế Việt Nam trong dài hạn. Tăng trưởng GDP ước tính tăng khoảng 6,2% so với năm 2015, thấp hơn mục tiêu đặt ra là 6,7% tuy nhiên gấp đôi mức trung bình của thế giới và thuộc nhóm tăng cao hàng đầu khu vực Châu Á và ASEAN. Trong đó lĩnh vực kinh doanh BĐS tăng trưởng 4%, đạt mốc cao nhất trong vòng 05 năm trở lại đây. Quy mô nền kinh tế năm 2016 theo giá hiện hành đạt khoảng 202 tỷ USD và GDP bình quân đầu người ước tính 2.179 USD/người/năm. Lạm phát vẫn nằm trong giới hạn mục tiêu 5% mà Quốc hội đề ra khi CPI tính đến cuối tháng 12/2016 tăng 4,74% so với cùng kỳ.

So sánh tăng trưởng GDP giữa Việt Nam - ASEAN - Châu Á năm 2016

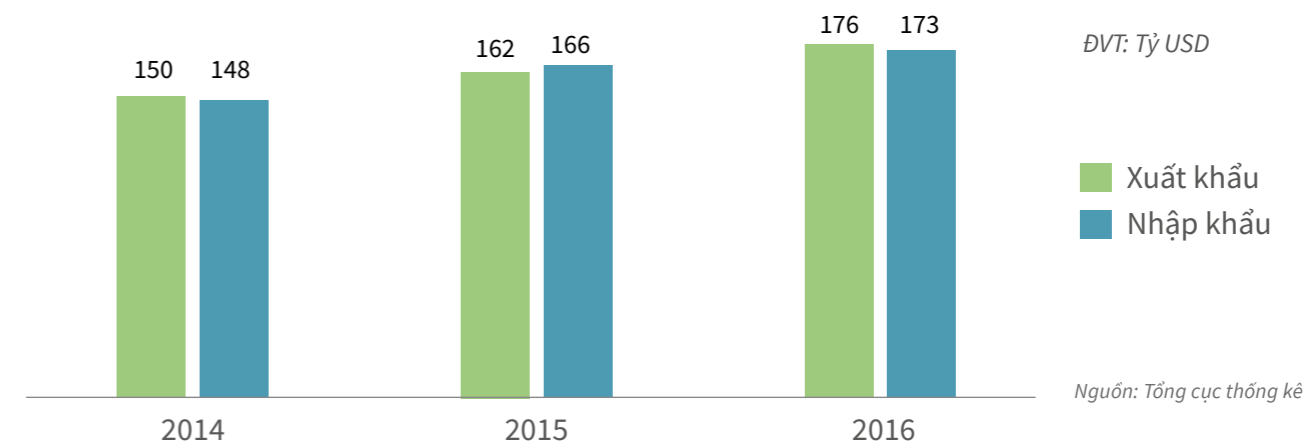


Nguồn: Báo điện tử Đài truyền hình Việt Nam

Năm 2016, Việt Nam đã xuất siêu trở lại khi cán cân thương mại năm 2016 có những chuyển biến tích cực với giá trị xuất siêu khoảng 2,6 tỷ USD. Kim ngạch hàng hoá xuất khẩu năm 2016 ước đạt 175,9 tỷ USD, tăng 8,3% so với năm trước, kim ngạch hàng hoá nhập khẩu năm 2016 ước đạt 173,3 tỷ USD, tăng 4,6% so với năm trước. Dự trữ ngoại hối được xem là màn trình diễn ngoạn mục

của năm 2016, đạt mức đỉnh 41 tỷ USD, cao nhất từ trước đến nay. Dự trữ ngoại hối ngày càng được cải thiện sẽ góp phần ổn định kinh tế vĩ mô, cải thiện lòng tin vào tiền đồng, hạn chế tình trạng đô la hóa. Quan trọng hơn cả là việc gián tiếp góp phần đưa lãi suất trái phiếu trên thị trường quốc tế giảm mạnh, làm giảm chi phí vay nợ nước ngoài của Chính phủ.

Xuất nhập khẩu Việt Nam giai đoạn 2014 - 2016



ĐVT: Tỷ USD

Xuất khẩu  
Nhập khẩu

Nguồn: Tổng cục thống kê

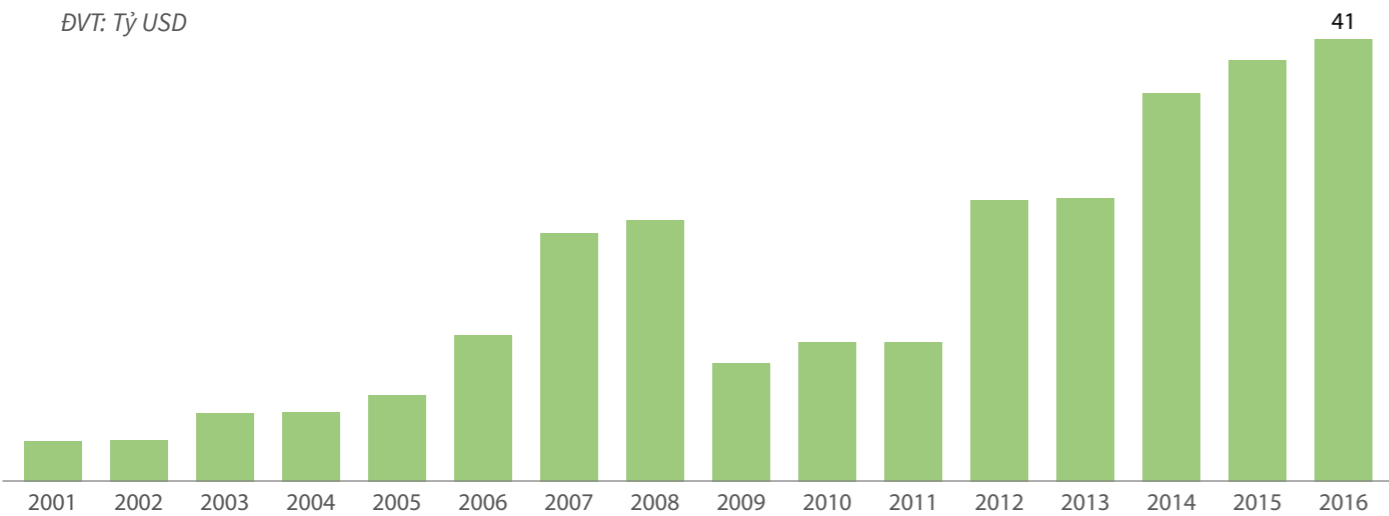


# Báo cáo Hội đồng Quản trị

## BỨC TRANH KINH TẾ VIỆT NAM NĂM 2016 (tiếp theo)

Dự trữ ngoại hối Việt Nam từ năm 2001-2016

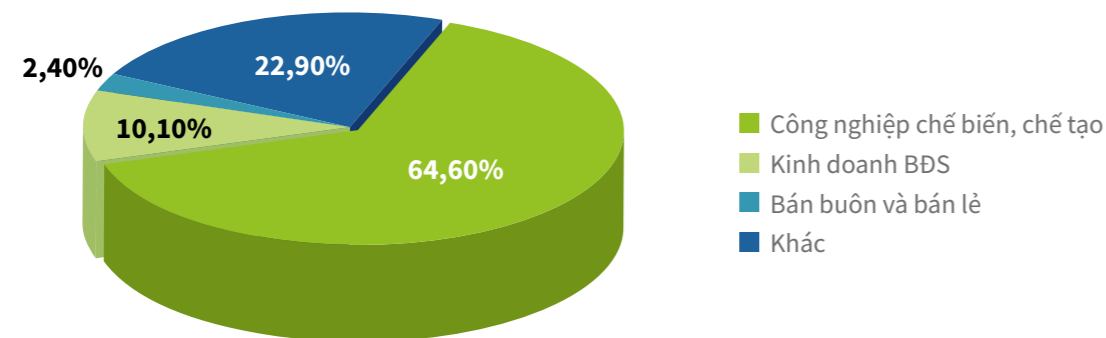
ĐVT: Tỷ USD



Nguồn: Văn phòng Chính phủ; Ngân hàng Nhà nước

Một điểm sáng tiếp theo của kinh tế Việt Nam năm 2016 phải kể đến là thu hút FDI. Kết thúc năm 2016, Việt Nam thu hút được hơn 20,9 tỷ USD và FDI thực hiện năm 2016 ước tính đạt 15,8 tỷ USD, tăng 9% so với năm 2015, đạt mức giải ngân vốn FDI cao nhất từ trước đến nay. Ngành BĐS hứa hẹn sự triển vọng cho hoạt động thu hút FDI khi đạt hơn 1,5 tỷ USD, chiếm khoảng 10,1% trong cơ cấu FDI theo ngành.

Cơ cấu vốn FDI theo ngành

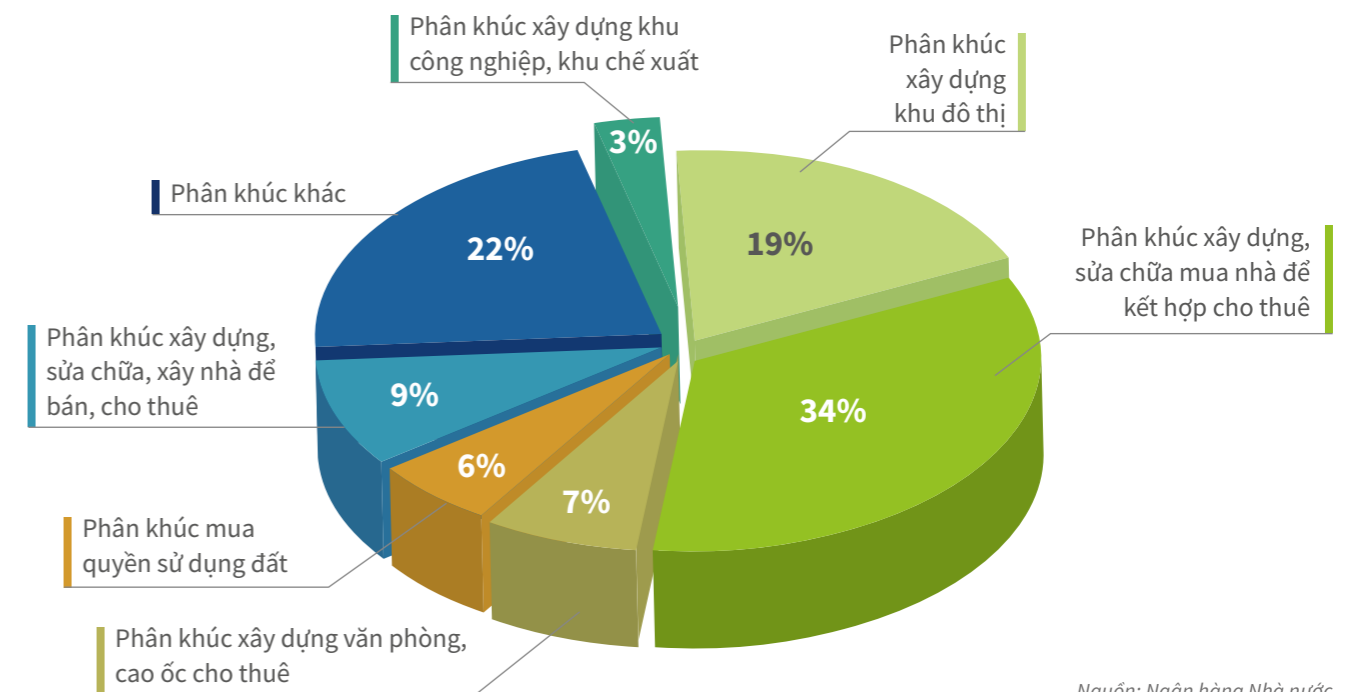


Nguồn: Tổng cục Thống kê

## THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN PHỤC HỒI VÀ TRIỂN VỌNG

Năm 2016 đã đánh dấu một năm hứa hẹn triển vọng trong tương lai của thị trường BĐS Việt Nam khi phần lớn các phân khúc đều ghi nhận sự tăng trưởng về giá và thanh khoản, hoạt động đầu tư BĐS diễn ra khá sôi nổi. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, tổng giá trị tồn kho BĐS trên toàn quốc tính đến 12/2016 còn khoảng 31.842 tỷ đồng và đã giảm được 19.047 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2015. Theo thống kê của HoREA, giá bán BĐS thị trường sơ cấp, tăng khoảng 5-7%, trong đó thị trường thứ cấp cũng tăng khoảng 10-15%. Dự nợ tín dụng đối với lĩnh vực đầu tư kinh doanh BĐS vì thế mà tiếp tục tăng so với năm 2015, đạt mức 426.181 tỷ đồng, tương đương mức tăng 8,5%. Bên cạnh đó, lượng kiều hối hàng năm là nguồn vốn rất lớn hỗ trợ thị trường BĐS theo NHNN, có khoảng 21% đầu tư vào thị trường BĐS trong số lượng kiều hối hàng năm về nước khoảng 10-13 tỷ USD/năm.

Cơ cấu vốn tín dụng vào từng phân khúc BĐS năm 2016



Nguồn: Ngân hàng Nhà nước

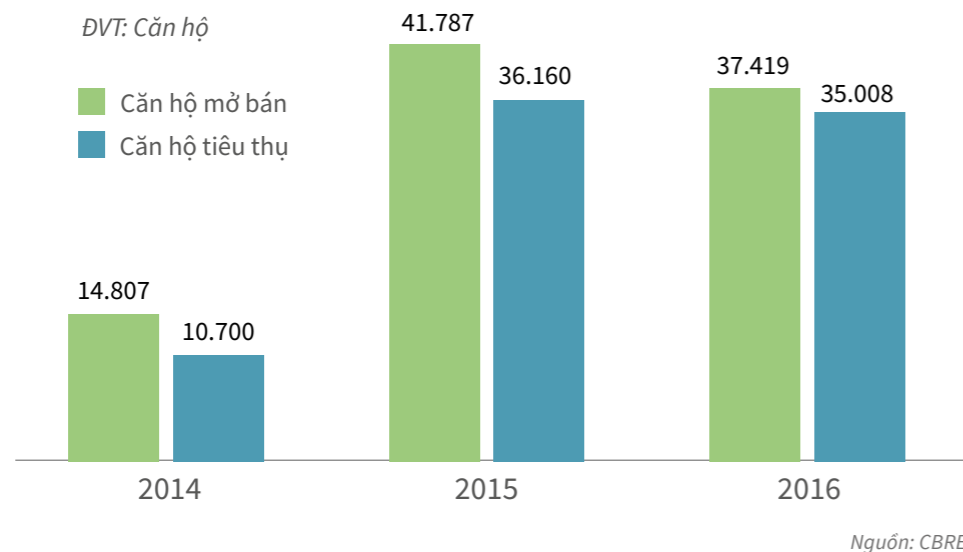
## Báo cáo Hội đồng Quản trị

### THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN PHỤC HỒI VÀ TRIỂN VỌNG (tiếp theo)

Về phía Chính phủ cũng đã có những động thái tích cực nhằm hỗ trợ sự tăng trưởng nhưng đảm bảo an toàn của thị trường BĐS, thông qua việc ban hành Thông tư 06/2016/TT-NHNN. Theo đó, NHNN đã thay đổi hệ số rủi ro đối với các khoản cho vay BĐS từ 150% lên 200% thay vì 250% như dự thảo và giãn lộ trình thực hiện đến 01/01/2017. NHNN cũng cho phép rút ngắn tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn với tỷ lệ sử dụng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn được giữ nguyên 60% từ nay đến ngày 31/12/2016, rồi giảm dần xuống 50% từ ngày 01/01/2017 và từ ngày 01/01/2018 sẽ xuống mức 40%.

Năm 2016, theo CBRE, thị trường căn hộ TP.HCM có khoảng 35.008 căn hộ được tiêu thụ trong số 37.419 căn hộ được chào bán, chiếm khoảng 94% tăng đáng kể so với 87% của năm 2015 và 72% của năm 2014. Thị trường sôi động và giao dịch tăng lên đáng kể vào thời điểm cuối năm vì đây là thời điểm vàng cho các dự án BĐS. Không chỉ các chủ đầu tư tích cực đưa ra thị trường nhiều sản phẩm với các chương trình bán hàng linh hoạt mà các ngân hàng cũng đưa ra nhiều giải pháp tài chính để thu hút khách hàng. Đặc biệt trong năm 2016, chênh lệch về nguồn cung giữa các phân khúc đang tiến về mức hợp lý với số lượng dự án thuộc phân khúc trung cấp tăng vọt chiếm với 50% tổng nguồn cung, cao cấp với 27% và phân khúc bình dân với 23%; so với năm 2015 thì phân khúc căn hộ cao cấp chiếm đa số với khoảng 40% trên tổng lượng căn hộ được chào bán trên thị trường sơ cấp. Tại TP.HCM, theo số liệu của HoREA, tồn kho BĐS đang ở mức 5.954 tỷ đồng, giảm 4.153 tỷ đồng so với năm 2015.

Số lượng căn hộ mở bán và tiêu thụ tại thị trường TP.HCM 2014-2016



### “NOVALAND - CHO CUỘC SỐNG BÌNH SÁNG” TỪ ĐỊNH VỊ ĐẾN HIỆN THỰC

Căn cứ vào BCTC kiểm toán năm 2016 do PwC - một trong những Công ty Kiểm toán uy tín hàng đầu thế giới thực hiện, năm 2016 đánh dấu một năm hoạt động hiệu quả với hầu hết các chỉ tiêu quan trọng đã hoàn thành và vượt kế hoạch được giao. HĐQT ghi nhận sự đóng góp của BTGD trong việc thực hiện điều hành Công ty hiệu quả, tập thể CBNV nỗ lực hoàn thành kế hoạch được giao cho từng bộ phận. Theo đó, Doanh thu thuần tăng 9,3% so với kế hoạch đề ra và tăng 10,3% so với năm 2015; Lợi nhuận sau thuế có mức tăng trưởng đột biến khi tăng 275% so với năm 2015 và tăng nhẹ so với kế hoạch là 0,5%. Về chỉ số Khả năng sinh lời, ROE đã vượt kế hoạch 3,5% và tăng trưởng ấn tượng so với năm 2015 là 122%.

#### Các chỉ tiêu kinh doanh trong năm 2016

DVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2015	Năm 2016		Tăng/(Giảm) với kế hoạch (%)
				Kế hoạch	Thực hiện	
1.	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	6.673	6.735	7.359	9,3
2.	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	608	2.208	2.190	(0,8)
3.	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	442	1.650	1.659	0,5
4.	Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	6.095	10.500	10.047	(4,3)
5.	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	6,6	24,5	22,5	(8,2)
6.	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ VCSH bình quân (ROE)	%	9,3	19,9	20,6	3,5

Nguồn: Tập đoàn Novaland

Để đạt những thành quả nêu trên, trong năm 2016, HĐQT đã thực hiện tổng cộng 117 cuộc họp, ban hành 87 Nghị quyết để triển khai các quyết định của ĐHĐCĐ đối với hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Novaland năm 2016. HĐQT đã có những giám sát cụ thể để đánh giá hoạt động của BTGD trong quá trình điều hành công việc kinh doanh hàng ngày trên cơ sở những Nghị quyết này.

Trong quý I, hoạt động nổi bật của HĐQT là việc ra Nghị quyết và triển khai kế hoạch tăng vốn điều lệ lên 4.700 tỷ đồng, đồng thời thực hiện các hoạt động M&A nhằm gia tăng quỹ đất của Tập đoàn Novaland. Quý II với mục tiêu trọng điểm vẫn là thực hiện những kế hoạch M&A chiến lược - một trong những nhân tố quan trọng quyết định mô hình kinh doanh là nền tảng cho những thành công bước đầu của Tập đoàn Novaland, HĐQT tiếp tục ra quyết định đầu tư mua cổ phần hàng loạt công ty trở thành Công ty con và Công ty liên kết của Tập đoàn Novaland để nâng cao sức mạnh và quy mô Tập đoàn Novaland trong dài hạn.

Sau một thời gian chuẩn bị chu đáo cho dự án tiên phong của Tập đoàn Novaland mở đầu chiến lược kinh doanh giai đoạn 2 (2015-2025), Tập đoàn Novaland chính thức công bố dự án khu Đô thị đầu tiên Lakeview City tại quận 2, TP.HCM. Hiện đội ngũ nhân viên Tập đoàn Novaland đang dốc toàn lực, triển khai rất ráo tại công trường để bàn giao những căn nhà đầu tiên đến tay khách hàng trong quý I/2017 nhằm tiếp tục củng cố uy tín thương hiệu Novaland trên thị trường. Hướng đến sự phát triển bền vững và gắn kết chặt chẽ với các giá trị cộng đồng, 60% diện tích của dự án được dành cho công trình công cộng, cây xanh; bên cạnh đó là sự đầu tư chu đáo cụm trường học cao cấp theo tiêu chuẩn quốc tế nhằm đảm bảo một môi trường sống văn minh và chất lượng cho cư dân. Thành công của dự án do đó đã được tổ chức Dot Property - Cổng thông tin BĐS hàng đầu Châu Á trao giải thưởng Southeast Asia's Best of the Best Residences, Giải thưởng được lựa chọn dựa trên nhiều tiêu chí khác nhau và hình thức đánh giá tích hợp nhằm đảm bảo tính công bằng và chính xác, như thực địa công trình, phỏng vấn khách hàng, đánh giá của các chuyên gia BĐS tại địa phương và khu vực.



## Báo cáo Hội đồng Quản trị

### “NOVALAND - CHO CUỘC SỐNG BÌNH SÁNG” TỪ ĐỊNH VỊ ĐẾN HIỆN THỰC (tiếp theo)

Với chiến lược phát triển bền vững, theo kế hoạch của Hội đồng thành viên Phát triển bền vững được thành lập trong năm 2016 dưới sự chỉ đạo của HĐQT, Tập đoàn Novaland mong muốn được góp phần nhỏ cùng xây dựng TP.HCM với môi trường sống xanh sạch đẹp. Năm 2016, lần đầu tiên Tập đoàn Novaland được vinh dự công nhận Chứng chỉ EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*) của IFC - World Bank - hệ thống chứng chỉ tự nguyện mang tính toàn cầu cho dự án Orchard Garden, quận Phú Nhuận. Để đạt chứng chỉ EDGE, Tập đoàn Novaland đã chứng minh công trình có tiềm năng giảm mức tiêu thụ năng lượng, nước và năng lượng dùng để sản xuất vật liệu, ít nhất là 20% so với công trình điển hình. Đây là một bước tiến mới trong việc phát triển dự án của Tập đoàn Novaland khi hệ thống chứng chỉ EDGE sẽ được ưu tiên áp dụng cho những dự án tiếp theo như một lời cam kết với khách hàng, cộng đồng xã hội về một môi trường sống hiện đại, nhưng vẫn đảm bảo sự kết nối với giá trị vô giá của môi trường thiên nhiên.

Trong quý III, HĐQT tiếp tục triển khai các quyết định của ĐHĐCĐ liên quan đến kế hoạch tăng vốn điều lệ lên 5.220 tỷ đồng. Cũng trong chiến lược phát triển giai đoạn 02 (2015-2025), bên cạnh danh mục 24 dự án đang triển khai tại khu vực TP.HCM, Công ty đã thâm nhập bước chân đầu tiên vào

thị trường BĐS nghỉ dưỡng. Mở đầu cho xu hướng này là dự án Serai Nova Phú Sa Resort tại Cần Thơ, với kỳ vọng sẽ là một điển hình cho BĐS nghỉ dưỡng cao cấp tại khu vực miền Tây, nơi có tiềm năng lớn trong chiến lược phát triển du lịch tại khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long. Bên cạnh đó, với tầm nhìn dài hạn, Tập đoàn Novaland đã và đang tiến hành hàng loạt các thương vụ M&A để chuẩn bị quỹ đất đủ mạnh hỗ trợ thực hiện mục tiêu chiến lược này. Việc cơ cấu lại danh mục sản phẩm, đa dạng hóa loại hình sẽ giúp Tập đoàn Novaland tạo nguồn lợi nhuận liên tục bền vững, giảm thiểu rủi ro và nâng cao giá trị gia tăng phục vụ nhiều phân khúc khách hàng khác nhau.

Quý IV là thời điểm nước rút để hoàn thành kế hoạch năm, HĐQT đã nhanh chóng đưa ra những quyết định quan trọng liên quan đến đợt phát hành riêng lẻ, vốn được xem là điểm sáng của năm hoạt động 2016, tăng vốn điều lệ lên 5.962 tỷ đồng. Điểm đến cuối cùng của năm 2016 là việc Tập đoàn Novaland chính thức niêm yết trên thị trường chứng khoán TP.HCM vào ngày 28/12/2016. Tập đoàn Novaland đã trở thành Công ty có giá trị vốn hóa lớn thứ 02 trên thị trường BĐS, được lựa chọn vào Top 10 cổ phiếu đại diện MSCI Vietnam Index và MSCI Vietnam Investable Market Index (IMI), đánh dấu một bước phát triển mới của Công ty, hội nhập để hoàn thiện.

### KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BTGD VÀ CÁC BỘ PHẬN TRỰC THUỘC HĐQT

Đối với Chủ tịch HĐQT, văn hóa doanh nghiệp được đặc biệt quan tâm và coi trọng. Một người lãnh đạo tốt không phải chỉ giỏi về chuyên môn, kinh nghiệm trong quản lý điều hành mà còn là thể hiện ở đạo đức con người. Vì thế, năm 2016, HĐQT đã chỉ đạo sát sao BTGD triển khai việc học tập, thực hiện, áp dụng Bộ Quy tắc ứng xử trên toàn hệ thống Novaland trong hoạt động mỗi ngày, đảm bảo tất cả các thành viên trong ngôi nhà Novaland phải thấm nhuần nguyên tắc Giá trị cốt lõi **Chính trực - Hiệu quả - Chuyên nghiệp**. Việt Nam đã hội nhập, Tập đoàn Novaland cũng vậy, phải hội nhập, hoàn thiện và phát triển. Vì vậy, 05 chỉ tiêu không thể thiếu trong hoạt động QTDN của HĐQT năm 2016 đối với BTGD vẫn bám sát mục tiêu:

- (1) Đảm bảo tối đa *quyền lợi của Cổ đông*
- (2) *Đối xử bình đẳng với cổ đông* trong mọi trường hợp
- (3) *Vai trò của các bên liên quan* được quan tâm đúng mực nhằm tạo nên uy tín thương hiệu Novaland trên thị trường
- (4) *CBTT và minh bạch*, đảm bảo lòng tin với những cổ đông đã tin tưởng đầu tư, khách hàng đã tin tưởng chọn lựa sản phẩm của Tập đoàn Novaland
- (5) *Vai trò của HĐQT* phải được thực hiện một cách hoàn thiện nhất và có trách nhiệm nhất.

Thông qua các hoạt động sâu sát của HĐQT với BTGD, HĐQT đã kịp thời có những thay đổi mang tính thời sự về chiến lược phát triển, cải thiện về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý để BTGD đề xuất các kế hoạch hành động phù hợp. Trong năm 2016, HĐQT luôn duy trì chế độ báo cáo hàng tháng của TGD cho HĐQT về tình hình hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Novaland. Báo cáo đột xuất cũng sẽ được thực hiện ngay lập tức nếu có các vấn đề bất thường xảy ra. Để đảm bảo tính hiệu quả trong công việc, Chủ tịch HĐQT, BKS thực hiện kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất công tác thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, đáp ứng các tiêu chuẩn trong Quy chế quản trị Công ty, bước đầu hội nhập với Thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN.

Mỗi năm, HĐQT sẽ quyết định một tầm nhìn sứ mệnh thích hợp, phát triển Tập đoàn Novaland phù hợp với xu hướng của thị trường và thế giới. Để đáp ứng được sự phát triển nhanh về quy mô, đảm bảo hoạt động hiệu quả và chuyên nghiệp, HĐQT tập trung rà soát và bổ sung các chỉ tiêu về chất lượng hoạt động, nâng cao cải tiến các quy trình nghiệp vụ đưa ra các chiến lược định hướng cho TGD triển

khai thực hiện, nhằm đạt được các mục tiêu đề ra. Những cải thiện điển hình trong năm 2016 là hoạt động quản trị rủi ro, áp dụng công nghệ tiên tiến trong xây dựng, quản lý tòa nhà, phát triển Tập đoàn Novaland gắn liền với bảo vệ môi trường,... để đảm bảo những hỗ trợ tốt nhất cho các mục tiêu phát triển kinh doanh bền vững trong dài hạn.

Nhận thức tài sản nhân sự là vô giá, vào tháng 11/2016, HĐQT đã chính thức thành lập Trung tâm Đào tạo NovaGroup Leadership Center với mục đích đào tạo nguồn nhân lực kế thừa có kiến thức, năng lực và đạo đức, luôn sẵn sàng cho sự tăng trưởng về quy mô của Tập đoàn Novaland trong giai đoạn hội nhập. Việc đào tạo và phát triển hệ thống nhân sự được HĐQT chú trọng phát triển với việc thực hiện với những khóa học đa dạng, từ nhân viên đến cấp quản lý, nhằm trau dồi tố chất, kỹ năng cần thiết; thực tiễn hóa kiến thức để phục vụ tốt nhất cho khách hàng. Đồng thời, cũng trong tháng 11, HĐQT đã chỉ đạo TGD triển khai thành công dự án Hoạch định nguồn lực doanh nghiệp ERP (Enterprise Resource Planning).

#### Kế hoạch lợi nhuận năm tiếp theo

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2016	Dự kiến năm 2017	
				Giá trị	(+/-) % so với năm 2016
1.	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	7.359	17.528	138
2.	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	2.190	4.800	119
3.	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1.659	3.144	90
4.	Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	10.047	14.000	39
5.	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ VCSH bình quân (ROE)	%	20,6	26,1	27

*Nguồn: Tập đoàn Novaland*

Với phương châm hoạt động trong năm 2017 **“Khách hàng là số 1”**, HĐQT tiên quyết mục tiêu phục vụ khách hàng với tinh thần nhiệt huyết và trái tim chân thành, tiếp tục khẳng định được giá trị dịch vụ của Tập đoàn Novaland không chỉ đến từ chất lượng và tiến độ những căn nhà được bàn giao, mà đến từ cả tâm huyết tư duy dịch vụ khách hàng được lan tỏa đến từng CBNV. Chiến lược phát triển năm 2017 có thành công hay không phụ thuộc rất nhiều vào việc hiện thực hóa phương châm hoạt động **“Khách hàng là số 1”** năm 2017. Toàn thể CBNV Tập đoàn Novaland sẽ đồng lòng vì một mục tiêu chung, vì giá trị thương hiệu Novaland, vì một mục tiêu phát triển bền vững **“Novaland - Cho cuộc sống bình sáng”**.

# Báo cáo Ban Kiểm soát



## Cơ cấu của BKS

BKS bao gồm các thành viên như sau:

STT	Họ và tên	Chức danh	Thời gian nắm giữ chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty (tính đến ngày 30/12/2016)
1	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Trưởng ban	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	0%
2	Ông Phạm Hữu Quốc	Thành viên	Từ 01/01/2016 đến 20/07/2016	0%
3	Ông Trà Trọng Nghĩa	Thành viên	Từ 01/01/2016 đến 20/07/2016	0%
4	Ông Nguyễn Anh Thi	Thành viên	Từ 21/07/2016 đến 31/12/2016	0%
5	Ông Nguyễn Vũ Duy	Thành viên	Từ 21/07/2016 đến 31/12/2016	0%

## Tổng kết hoạt động của BKS

Các hoạt động của BKS trong năm 2016 như sau:

- Giám sát hoạt động quản lý và điều hành Công ty của HĐQT và BTGD với sự hỗ trợ của đội ngũ kiểm toán nội bộ;
- Kiểm tra tính tuân thủ điều lệ, các văn bản Nghị quyết ĐHCĐ và HĐQT cũng như các quy định/quy trình nội bộ của Tập đoàn;
- Rà soát các hoạt động/giao dịch trọng yếu để chuẩn bị và thực hiện phát hành cổ phần riêng lẻ trở thành Công ty Đại chúng;
- Rà soát các hoạt động/giao dịch trọng yếu cho quá trình niêm yết cổ phiếu Tập đoàn tại SGDCK TP.HCM;
- Cảnh báo các rủi ro có thể xảy ra trong quá trình phát hành riêng lẻ và trong quá trình chuẩn bị niêm yết cổ phiếu của Tập đoàn tại SGDCK TP.HCM. Đồng thời, nhận phản hồi của BTGD về việc quản trị các rủi ro này;
- Xem xét BCTC năm 2016 đã được kiểm toán bởi PwC;
- Đề xuất kế hoạch công tác năm 2017 của BKS.

Trong năm 2016, BKS đã tổ chức các phiên họp chính thức như sau:

STT	Ngày	Nội dung cuộc họp
1	24/08/2016	Thảo luận quy chế tổ chức và hoạt động của BKS
2	27/12/2016	Thông nhất thù lao BKS năm 2016

Ngoài 02 phiên họp chính thức nêu trên, các Thành viên BKS thường xuyên thực hiện việc trao đổi thông qua email, điện thoại với các nội dung theo thẩm quyền được giao. Bên cạnh đó, BKS đã tổ chức và tham gia các cuộc họp với BTGD và các Phòng Ban liên quan nhằm hoàn thành các nhiệm vụ trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của mình.



KPMG hiện đang đồng hành cùng Tập đoàn trong việc xây dựng và triển khai dự án Lập kế hoạch và theo dõi dự án (Control Room) nhằm quản lý tốt hơn tiến độ, chất lượng và ngân sách của các dự án.



# Báo cáo Ban Kiểm soát

## Đánh giá hoạt động quản lý của HĐQT và BTGD

### Kết quả giám sát hoạt động của HĐQT

- Trong năm 2016, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp thường xuyên và định kỳ theo đúng các quy định của Điều lệ Tập đoàn
- Các thành viên HĐQT đã làm việc với tinh thần trách nhiệm cao nhằm đưa ra các quyết định mang tính chất định hướng, chỉ đạo hoạt động kinh doanh theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2016
- HĐQT đã ban hành một số Nghị quyết và Quyết định liên quan đến hoạt động của Tập đoàn trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của HĐQT. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT được ban hành theo đúng thẩm quyền, đúng trình tự và thủ tục theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Tập đoàn, phù hợp với thực tiễn kinh doanh, đáp ứng được yêu cầu quản trị và nhu cầu phát triển kinh doanh cũng như chiến lược của Tập đoàn.

### Kết quả giám sát hoạt động của BTGD

- Năm 2016, mặc dù nền kinh tế Việt Nam trên đà phục hồi, có nhiều chuyển biến tích cực, nhưng vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chịu tác động không hề nhỏ của sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt. Trong bối cảnh kinh doanh như trên, BTGD đã kịp thời nắm bắt tình hình, lắng nghe ý kiến của khách hàng, thường xuyên cập nhật thông tin trên thị trường và đưa ra những thay đổi và chính sách mới nhằm khắc phục những điểm hạn chế trong quản lý, hướng đến những mục tiêu cụ thể về tăng trưởng và hiệu quả kinh doanh
- Trong năm 2016, Tập đoàn đã cùng làm việc với đơn vị tư vấn KPMG rà soát và đưa ra các giải pháp tái cơ cấu, hiệu chỉnh và tối ưu hóa các quy trình cốt lõi của Tập đoàn như quy trình đầu tư, quy trình mua sắm đấu thầu, quy trình quản trị rủi ro,... Ngoài ra, KPMG hiện đang đồng hành cùng Tập đoàn trong việc xây dựng và triển khai dự án Lập kế hoạch và theo dõi dự án (Control Room) nhằm quản lý tốt hơn tiến độ, chất lượng và ngân sách của các dự án

- Bên cạnh đó, để đáp ứng được tốc độ phát triển và đảm bảo sự ổn định bền vững trong tương lai, BTGD đã quyết định đầu tư vào các hệ thống phần mềm quản lý như SAP ERP, Archer, BIM Revit, Endpoint Security,... nhằm nâng cao hiệu suất làm việc, phục vụ hiệu quả và toàn diện hơn trong công tác quản trị Tập đoàn
- Trong quá trình điều hành, BTGD đã tuân thủ theo đúng quyền hạn và trách nhiệm được quy định tại điều lệ, các quy chế nội bộ của Tập đoàn cũng như các nghị quyết, quyết định của HĐQT, hoàn thành tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Tập đoàn theo đúng các định hướng, mục tiêu kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua.

### Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS và HĐQT, BTGD

- HĐQT và BTGD đã phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi cho BKS hoạt động
- Trong năm 2016, BKS không nhận được ý kiến nào của các cổ đông về các vấn đề có liên quan đến việc điều hành hoạt động kinh doanh của BTGD.



## Đánh giá tình hình hoạt động và tài chính trong năm 2016

Thông qua xem xét BCTC năm 2016 đã được kiểm toán bởi PwC, BKS ghi nhận tình hình hoạt động và kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 như sau:

*DVT: tỷ đồng*

STT	Các chỉ tiêu chính	31/12/2015	31/12/2016	%
1	Tổng tài sản	26.570	36.527	37%
2	Vốn chủ sở hữu	6.095	10.047	65%
STT	Các chỉ tiêu chính	Năm 2015	Năm 2016	%
3	Doanh thu thuần	6.673	7.359	10%
4	Lợi nhuận trước thuế	608	2.190	260%
5	Lợi nhuận sau thuế	442	1.659	275%

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 đạt kết quả tốt, tỷ lệ tăng trưởng tổng tài sản, vốn chủ sở hữu, doanh thu và lợi nhuận cao hơn so với năm 2015.

BCTC riêng và BCTC hợp nhất năm 2016 đã được kiểm toán bởi PwC Việt Nam với ý kiến kiểm toán là chấp nhận toàn phần.

## Kế hoạch công tác năm 2017 của BKS

Trong năm 2017, BKS sẽ duy trì công tác kiểm tra thường xuyên và định kỳ theo đúng Điều lệ Tập đoàn. Đồng thời BKS sẽ tiếp tục cải tiến phương thức hoạt động, tăng cường kiểm tra, giám sát các hoạt động thi công xây dựng, kinh doanh và tài chính kế toán của Tập đoàn trên cơ sở giám sát hoạt động của HĐQT và BTGD Tập đoàn, cụ thể như sau:

- Kiểm tra việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ
- Rà soát và phân tích tình hình tài chính giữa niên độ và BCTC năm căn cứ vào báo cáo soát xét 06 tháng và báo cáo kiểm toán năm 2016 được kiểm toán để phát hiện các trường hợp bất thường và phương pháp xử lý/quản lý của BTGD với các bất thường (nếu có)
- Tiếp tục theo dõi, giám sát công tác quản lý rủi ro nhằm phát hiện kịp thời các rủi ro mới nổi và kiểm soát chặt chẽ các rủi ro trọng yếu, đặc biệt các rủi ro liên quan đến triển khai dự án (bao gồm các rủi ro liên quan đến quản lý ngân sách, đấu thầu, mua sắm cho dự án,...)

- Phối hợp với phòng Kiểm toán nội bộ trong công tác giám sát việc tuân thủ các quy trình hoạt động và quy định của Tập đoàn. Tiếp tục rà soát và kiến nghị các vấn đề bất cập trong các quy trình, quy chế, hoạt động kinh doanh, nhằm nâng cao hiệu quả và hiệu suất công việc của Tập đoàn
- Phối hợp làm việc cùng đơn vị Kiểm toán độc lập nhằm giám sát chất lượng kiểm toán và cập nhật kịp thời kết quả kiểm toán
- Trao đổi với đơn vị Kiểm toán độc lập về: (i) Các biến động lớn của các khoản mục trọng yếu trên BCTC; (ii) Các ghi nhận của Kiểm toán độc lập sau khi hoàn tất các đợt kiểm toán năm/rà soát 06 tháng; và (iii) Các nội dung trong Thư quản lý sau các đợt kiểm toán năm/rà soát 06 tháng
- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ của BKS (ví dụ: xem xét việc sửa đổi Điều lệ, các quy định, quy chế của Tập đoàn khi không còn phù hợp,...).



# Báo cáo Ban Tổng Giám đốc

## Doanh số bán hàng tiếp tục ổn định, lợi nhuận sau thuế tăng trưởng kỷ lục

Năm 2016 mở ra một chương mới trong lịch sử hoạt động của Tập đoàn Novaland khi Novaland đã chuẩn bị đầy đủ hành trang tự tin trở thành Công ty Niêm yết, bước vào một cuộc cạnh tranh đầy thách thức để tự hoàn thiện, nỗ lực đưa thương hiệu Novaland vươn cao và vươn xa hơn nữa, như tầm nhìn và sứ mạng mà Chủ tịch Tập đoàn Novaland đã thai nghén từ những ngày đầu. Mô hình kinh doanh năng động được Tập đoàn Novaland áp dụng một cách linh hoạt trong những thời điểm khác nhau của thị trường đã nâng vị thế của Tập đoàn Novaland trở thành một trong những nhà phát triển BĐS có uy tín hàng đầu tại khu vực TP.HCM.

Với chiến lược tập trung xuyên suốt trong quá trình phát triển, Tập đoàn Novaland chỉ đầu tư xây dựng những dự án thuộc phân khúc trung và cao cấp tại những vị trí đặc địa của TP.HCM.



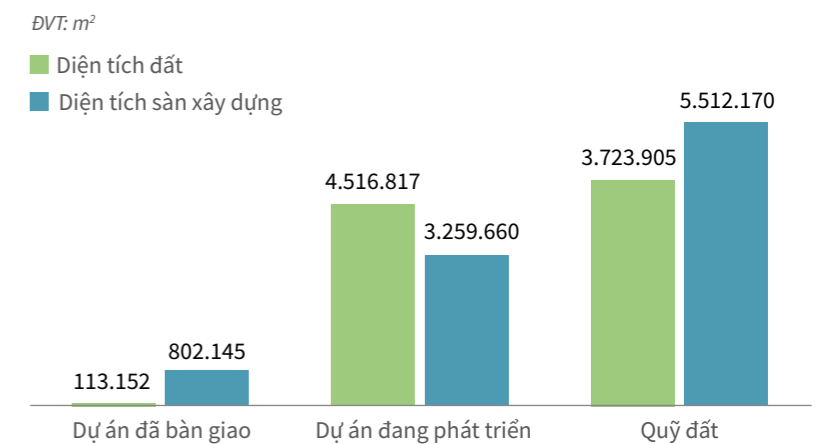
Phối cảnh dự án Botanica Premier, quận Tân Bình



Khách hàng tham quan dự án Lakeview City

Từ một Công ty Tư nhân với 01 dự án đầu tiên là Sunrise City tại quận 7, TP.HCM; hiện Tập đoàn Novaland đã và đang trong quá trình hoàn tất việc sở hữu hơn 40 dự án tại TP.HCM và các tỉnh thành giàu tiềm năng phát triển du lịch. Trong đó, 06 dự án đã được bàn giao hoàn thiện theo đúng cam kết về tiến độ và chất lượng với trên 6.100 sản phẩm, tỷ lệ khách hàng lựa chọn trung bình đạt 99%; 24 dự án đang trong quá trình triển khai và giới thiệu ra thị trường với tổng số căn hộ và nhà phố dự kiến trên 27.000; 18 dự án quỹ đất để hỗ trợ cho nhu cầu phát triển dài hạn của Tập đoàn Novaland với tổng diện tích sàn xây dựng đạt khoảng 5,5 triệu m<sup>2</sup>. Tổng quỹ đất hiện tại của Tập đoàn Novaland đã lên đến gần 10 triệu m<sup>2</sup> sàn xây dựng, đảm bảo được nguồn doanh thu và lợi nhuận an toàn và ổn định trong ít nhất 05 năm tới.

### Cơ cấu diện tích đất của Tập đoàn Novaland đến 31/12/2016

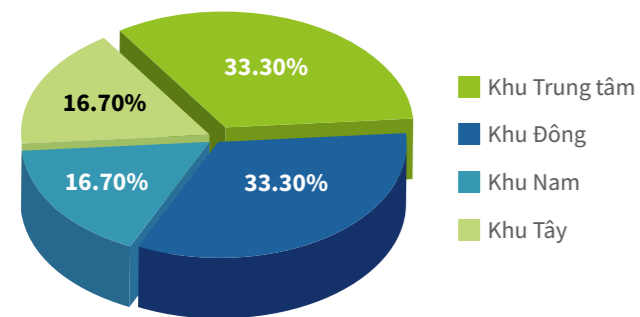


Nguồn: Tập đoàn Novaland

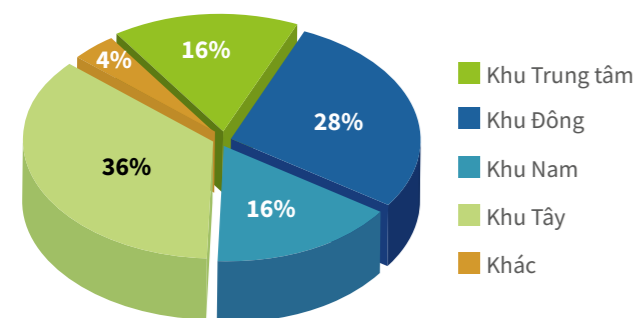


# Báo cáo Ban Tổng Giám đốc

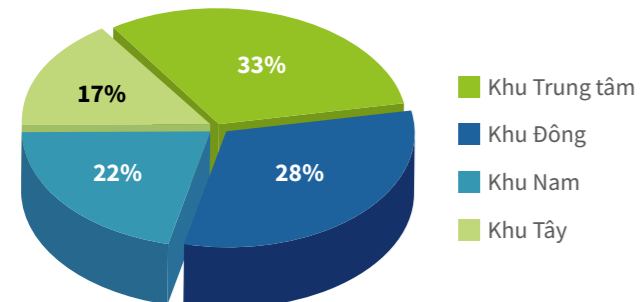
**Cơ cấu số lượng dự án đã bàn giao theo khu vực**



**Cơ cấu số lượng dự án đang phát triển theo khu vực**



**Cơ cấu số lượng dự án quỹ đất theo khu vực**



Đối với những dự án đã bàn giao, số lượng dự án tập trung chủ yếu tại khu Đông và khu Trung tâm trong khi đối với những dự án đang trong quá trình triển khai, số lượng dự án tập trung phần lớn tại khu Tây và khu Đông. Trong chiến lược phát triển dài hạn, số lượng dự án quỹ đất đang được Tập đoàn Novaland đầu tư tiếp tục tập trung tại khu Trung tâm và khu Đông và đặc biệt là việc mở rộng thị trường ra những thành phố có tiềm năng du lịch nhằm phát triển phân khúc BĐS nghỉ dưỡng theo như chiến lược kinh doanh giai đoạn 02 của Tập đoàn Novaland từ 2015 đến 2025. Nhìn vào cơ cấu này, có thể thấy rằng Tập đoàn Novaland hiện đang đa dạng hóa quỹ đất tại khắp các vị trí trọng điểm của TP.HCM trong đó, thị trường khu Trung tâm đã thật sự khan hiếm quỹ đất và khu Đông đang là trọng điểm phát triển BĐS của TP.HCM với hàng loạt dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng và giao thông hiệu quả phục vụ cho người dân.

Ngoài những dự án tiếp tục thực hiện bàn giao cho khách hàng, Tập đoàn Novaland đã chính thức công bố thêm 04 dự án mới, đóng góp ra thị trường hơn 3.100 sản phẩm bao gồm nhà ở, khu đô thị, Office-tel và thương mại trong năm 2016. Là Công ty đầu tư và phát triển BĐS có uy tín thương hiệu và năng lực triển khai hiệu quả, tất cả các dự án mới của Tập đoàn Novaland đều nhận được sự đón nhận tích cực từ phía khách hàng. Tỷ lệ hấp thụ của các dự án mới tính đến cuối năm 2016 đạt 60% phần nào chứng minh được hấp lực đáng kể của thị trường đối với sản phẩm mang thương hiệu Novaland. Doanh số bán hàng cũng tăng đều trên tất cả các khu vực, trong đó tỷ lệ tăng cao nhất thuộc về nhóm dự án ở khu Trung tâm và khu Đông. Trong số hơn 8.000 sản phẩm được khách hàng lựa chọn của năm 2016, 04 dự án mới giới thiệu ra thị trường đóng góp 24% số lượng sản phẩm.

Nguồn: Tập đoàn Novaland

Năm 2016, chứng kiến sự phát triển mạnh mẽ của khu Đông và khu Tây TP.HCM và những dự án được mở bán của Tập đoàn Novaland không đi ra khỏi xu hướng này. Đi trước và đón đầu, hoạt động M&A của Tập đoàn Novaland đã tập trung vào khu Đông và khu Tây trong suốt một thời gian dài thể hiện qua danh mục dự án hiện đang phát triển của Tập đoàn Novaland, khu Đông và khu Tây đã vượt trội về số lượng dự án.

Dự án khu đô thị Lakeview City với quy mô trên 30ha - một điểm sáng trên thị trường BĐS khu Đông được đầu tư đồng bộ với quy hoạch chuẩn mực và các tiện ích nội, ngoại khu đầy đủ, góp phần dựng xây phong cách sống hiện đại, tiện nghi và nhân văn cho cư dân và cộng đồng xung quanh. Mặc dù công bố vào tháng 04/2016, tỷ lệ khách hàng lựa chọn đạt xấp xỉ 60% đến cuối năm và giai đoạn 01 sẽ được bàn giao vào quý 1/2017 sẽ là dự án khu đô thị khuôn mẫu đầu tiên của Tập đoàn Novaland làm nền tảng cho việc giới thiệu hàng loạt những dự án khu đô thị tiếp theo ra thị

trường. Lakeview City là sự kết hợp hoàn hảo giữa nhà phố, nhà phố thương mại và biệt thự. Tiêu biểu là sản phẩm nhà phố thương mại với sự kết nối giữa nhà ở và cửa hàng kinh doanh. Với ưu điểm là có tính thanh khoản cao và giá trị đầu tư sinh lợi hợp lý, sản phẩm hứa hẹn sẽ tạo ra doanh thu đáng kể cho Tập đoàn Novaland trong những năm sắp tới. Trong bối cảnh kinh tế hội nhập hiện nay, khi nhu cầu kinh doanh đang ngày càng được mở rộng, mặt bằng kinh doanh bán lẻ với giá cả phải chăng và vị trí thuận tiện khan hiếm thì các sản phẩm nhà phố thương mại sẽ là một phương án đầu tư và kinh doanh hiệu quả cho khách hàng. Hiện Tập đoàn Novaland đã xây dựng những sản phẩm nhà phố thương mại với thiết kế linh hoạt và phù hợp gồm một tầng trệt hoặc kết hợp thêm một số tầng; sản phẩm có tại những dự án sở hữu vị trí đắc địa, tập trung dân cư đông đúc, đảm bảo nhu cầu kinh doanh của khách hàng tiêu biểu như: Lakeview City (quận 2), Golden Mansion (quận Phú Nhuận),...

**Những dự án công bố trong năm 2016**

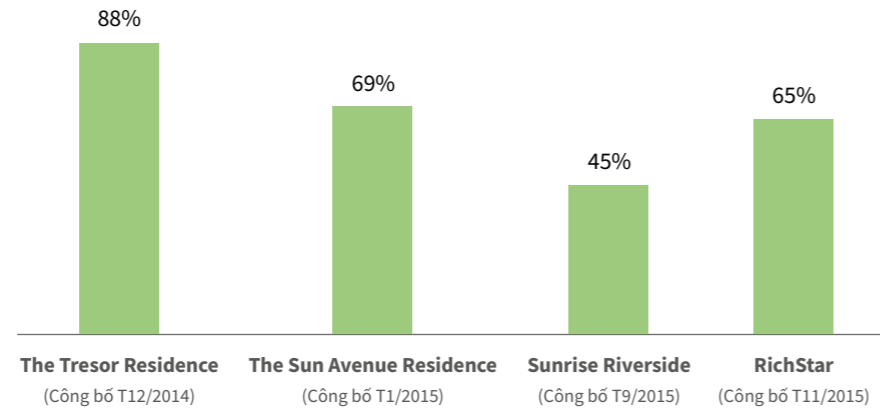
STT	Khu vực	Quận - Đường	Dự án	Thời gian công bố	Tỷ lệ Khách hàng lựa chọn (%)
1	Khu Trung tâm	Quận 4 - Bến Vân Đồn	Saigon Royal Residence	Tháng 4	68
2	Khu Đông	Quận 2 - An Phú	Lakeview City	Tháng 4	57
3	Khu Tây	Quận Phú Nhuận - Trương Quốc Dung	Newton Residence	Tháng 4	39
4	Khu Tây	Quận Tân Bình - Hồng Hà	Botanica Premier	Tháng 1	67

Nguồn: Tập đoàn Novaland

# Báo cáo Ban Tổng Giám đốc

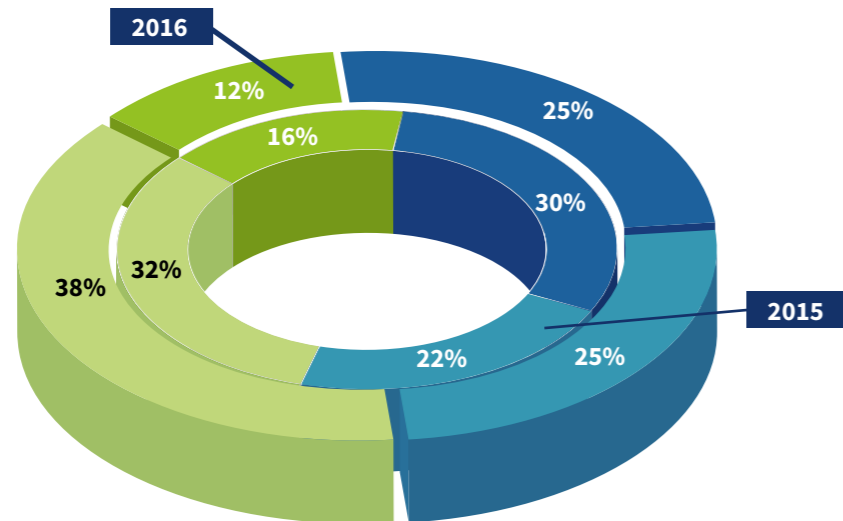
Ngoài ra, năm 2016 có sự đóng góp nổi bật của những dự án tiêu biểu cho thương hiệu Novaland trên thị trường với tỷ lệ hấp thụ sản phẩm trung bình đạt xấp xỉ 70% điển hình là The Tresor Residence (khu Trung tâm - quận 4), The Sun Avenue Residence (khu Đông - quận 2), Sunrise Riverside (khu Nam - huyện Nhà Bè) và RichStar (khu Tây - quận Tân Phú),... sẽ được tập trung bàn giao trong năm 2017 và 2018.

**Tỷ lệ khách hàng lựa chọn của những dự án tiêu biểu trong năm 2016**



Nguồn: Tập đoàn Novaland

**Cơ cấu sản phẩm được khách hàng lựa chọn theo khu vực (2015-2016)**

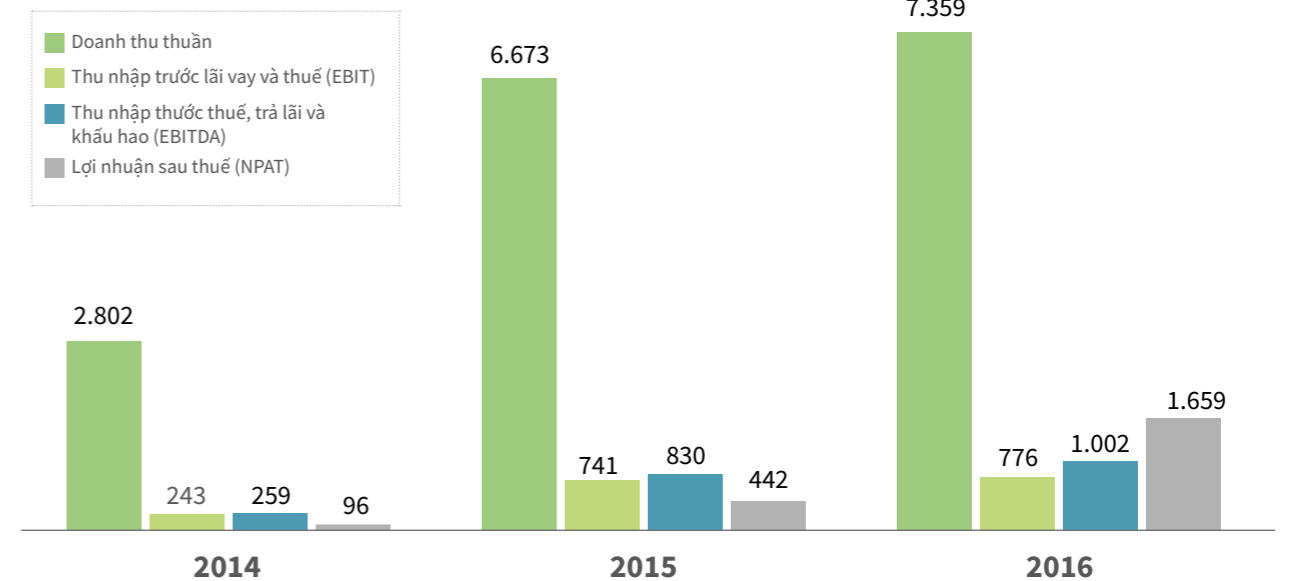


- Khu Trung tâm
- Khu Đông
- Khu Nam
- Khu Tây

Nguồn: Tập đoàn Novaland

Đối với một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực BĐS, doanh thu ghi nhận khi sản phẩm được bàn giao đến tay khách hàng. Nhờ vào doanh số bán hàng ổn định của những năm trước đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và doanh thu thuần đã tăng lên lần lượt là 7.369 tỷ đồng và 7.359 tỷ đồng trong năm 2016. Doanh thu thuần qua đó tăng 10% so với cùng kỳ năm trước, vượt 9% so với kế hoạch. Năm 2016, lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao (EBITDA) của Tập đoàn Novaland đạt khoảng 1.002 tỷ đồng, tương ứng mức tăng trưởng 21% so với cùng kỳ năm 2015. Lợi nhuận sau thuế đạt 1.659 tỷ đồng, đánh dấu mức tăng trưởng kỷ lục 275% so với cùng kỳ năm 2015 và hoàn thành xuất sắc kế hoạch đề ra. Tổng tài sản của Tập đoàn Novaland tại thời điểm cuối năm 2016 đạt 36.527 tỷ đồng, tăng 37% so với thời điểm cuối năm 2015 trong đó VCSH đạt 10.047 tỷ đồng, tăng 65% so với cuối năm 2016 thông qua 04 đợt tăng vốn thành công đạt 2.279 tỷ đồng tương đương 102 triệu USD.

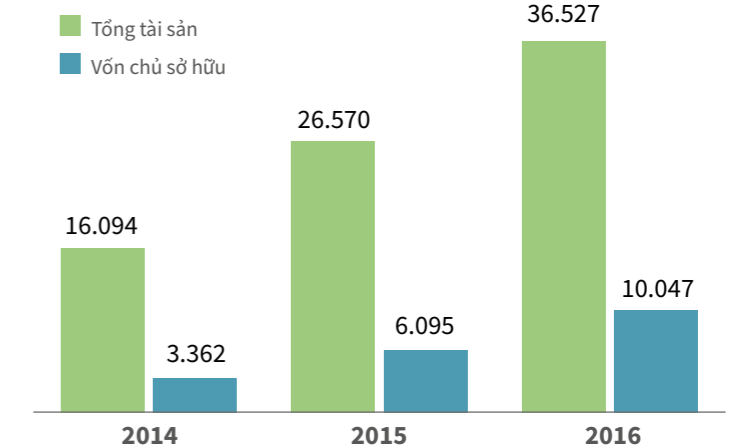
**Lợi nhuận thực hiện giai đoạn 2014 - 2016**



Nguồn: Tập đoàn Novaland

Cùng với các loại hình sản phẩm hiện có bao gồm nhà ở, Office-tel, thương mại, năm 2016 đánh dấu một bước tiến lớn của Tập đoàn Novaland khi chuyển sang tập trung phát triển loại hình dự án khu đô thị và BĐS nghỉ dưỡng với mục tiêu đa dạng hóa loại hình sản phẩm đáp ứng những nhu cầu gia tăng của khách hàng, cải thiện lợi nhuận thông qua việc đa dạng hóa cơ cấu sản phẩm và hạn chế rủi ro “bỏ trứng vào một giỏ”. Những dự án BĐS nghỉ dưỡng cũng đang được Tập đoàn Novaland đầu tư ở các tỉnh thành giàu tiềm năng phát triển du lịch điển hình đầu tiên là Cần Thơ Serai Nova Phú Sa Resort và những dự án quỹ đất đang trong quá trình thực hiện M&A.

**Tổng tài sản và VCSH giai đoạn 2014 - 2016**



Nguồn: Tập đoàn Novaland



# Báo cáo Ban Tổng Giám đốc

## Kiểm soát chi phí hợp lý, cải thiện ấn tượng những chỉ tiêu sinh lời

### Cơ cấu Doanh thu giai đoạn 2014 - 2016 theo từng nhóm sản phẩm

*DVT: Triệu đồng*

	Năm 2014	Tỷ trọng (%)	Năm 2015	Tỷ trọng (%)	Năm 2016	Tỷ trọng (%)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.801.811	100,00	6.673.435	100,00	7.359.181	100,00
Căn hộ			5.890.171	88,26	5.633.337	76,5
Căn hộ văn phòng	2.733.531	97,56	78.235	1,17	142.371	1,9
Thương mại			41.806	0,63	821.925	11,2
Doanh thu khác	68.280	2,44	663.223	9,94	761.548	10,4

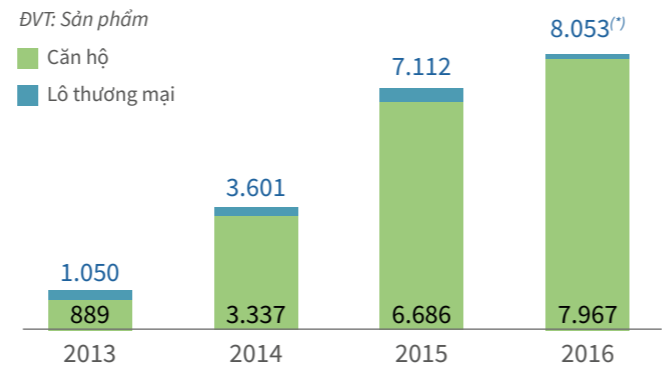
*Nguồn: Tập đoàn Novaland*

Trong năm 2016, doanh thu thuần của Tập đoàn Novaland ghi nhận con số ấn tượng khi đạt 7.359 tỷ đồng, tăng 10,2% so với cùng kỳ năm ngoái. Phân khúc căn hộ với doanh thu thuần đạt 5.633 tỷ đồng, đóng góp phần lớn và chiếm 76,5% tỷ trọng doanh thu thuần, nhờ vào việc Tập đoàn Novaland tiếp tục bàn giao các căn hộ đã hoàn thiện cho khách hàng bao gồm: Galaxy 9 Residence, Icon 56 (quận 4), Lexington Residence, Tropic Garden Residence - giai đoạn 1,2 (quận 2), Lucky Dragon Residence (quận 9), Sunrise City - North (quận 7), The Prince Residence (quận Phú Nhuận). Năm 2016 ghi nhận đóng góp vượt trội từ phân khúc thương mại bao gồm lô thương mại và lô văn phòng đạt 11,2% tương đương 822 tỷ đồng so với năm 2015 đạt 0,63% tương đương 42 tỷ đồng. Doanh thu từ các sản phẩm thương mại tăng nhanh thông qua việc đẩy mạnh ra thị trường các sản phẩm tại: Galaxy 9 Residence, Icon 56 (quận 4), Lexington Residence (quận 2), Sunrise City - North (quận 7), The Prince Residence (quận Phú Nhuận). Sản phẩm thương mại của Tập đoàn Novaland có diện tích đa dạng, trung bình khoảng 20 m<sup>2</sup> cho những lô nhỏ và có thể lên đến 70 m<sup>2</sup> hoặc 95 m<sup>2</sup> cho những lô lớn hơn. Khách hàng có thể mua những sản phẩm thương mại của Tập đoàn Novaland và sở hữu trong vòng 50 năm. Những dự án tiêu biểu của Tập đoàn Novaland có sản phẩm thương mại luôn nhận được sự quan tâm từ phía khách hàng. Cùng với đà hồi phục của kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng, phân khúc thương mại được dự đoán sẽ phát triển mạnh do sự gia tăng hoạt động của các công ty bán lẻ, đặc biệt là các doanh nghiệp đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc và Thái Lan.

Doanh thu sản phẩm Office-tel của Tập đoàn Novaland tăng trưởng nhẹ đạt tỷ trọng 1,9% trên doanh thu thuần, tương đương 142 tỷ đồng. Office-tel mà Tập đoàn Novaland đang

triển khai được xem là mô hình văn phòng đa năng với sự kết hợp hai trong một giữa văn phòng làm việc hiện đại với sảnh thang máy riêng và nơi cư trú qua đêm với diện tích phổ biến từ 25 m<sup>2</sup> đến 37 m<sup>2</sup>. Tại Việt Nam, mô hình này tuy là một sản phẩm còn khá mới mẻ nhưng đang là hướng đi của thị trường vì đã cung cấp được giải pháp tiết kiệm nhiều thời gian và chi phí, phù hợp cho các công ty quy mô vừa và nhỏ và những doanh nhân trẻ mới khởi nghiệp. Năm bắt được xu hướng về nhu cầu sản phẩm này ngày càng tăng, Tập đoàn Novaland đã trở thành một trong những đơn vị tiên phong cho ra đời những sản phẩm Office-tel tại hầu hết các dự án như: Rivergate Residence (quận 4), Lexington Residence, The Sun Avenue Residence (quận 2), Orchard Parkview, Newton Residence (quận Phú Nhuận), Botanica Premier (quận Tân Bình),... Trong năm 2016, đã có tổng số hơn 8.000 sản phẩm được khách hàng lựa chọn, đạt kế hoạch mục tiêu và chiếm 23% sức tiêu thụ của toàn thị trường TP.HCM.

### Số lượng sản phẩm được khách hàng lựa chọn Giai đoạn 2012-2016



*(\*) Bao gồm 588 sản phẩm từ các dự án do Tập đoàn Novaland tư vấn phát triển*

*Nguồn: Tập đoàn Novaland*

Ngoài ra, Doanh thu khác của Tập đoàn Novaland cũng đóng góp 10,4% trên Doanh thu thuần trong năm 2016, tương đương 762 tỷ đồng, tăng nhẹ so với năm 2015, chủ yếu từ: (1) Doanh thu cho thuê tài sản: cho thuê nhà, căn hộ, khu thương mại, chỗ đậu xe; (2) Doanh thu cung cấp dịch vụ: tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng qua sàn BĐS và (3) Doanh thu cung cấp dịch vụ khác: thu được từ những Công ty liên kết mà Tập đoàn Novaland hợp tác phát triển dự án.

### Cơ cấu Lợi nhuận gộp năm 2014 - 2016 từng nhóm sản phẩm

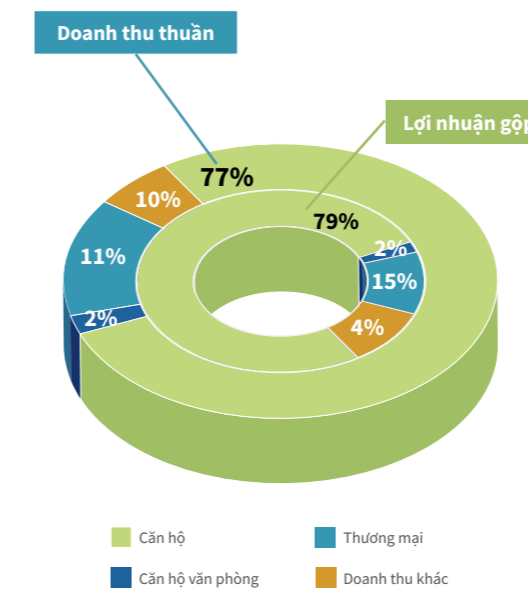
*DVT: Triệu đồng*

	Năm 2014	Tỷ trọng (%)	Tỷ lệ LNG/DTT (%)	Năm 2015	Tỷ trọng (%)	Tỷ lệ LNG/DTT (%)	Năm 2016	Tỷ trọng (%)	Tỷ lệ LNG/DTT (%)
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>475.371</b>	<b>100,00</b>	<b>16,97</b>	<b>1.339.863</b>	<b>100,00</b>	<b>20,08</b>	<b>1.583.080</b>	<b>100,00</b>	<b>21,51</b>
Căn hộ				1.331.832	99,40	23,07	1.251.207	79,03	22,21
Căn hộ văn phòng	477.629	100,48	17,05	(1.558)	(0,12)	n/a	36.210	2,28	25,43
Thương mại				7.854	0,59	18,79	230.139	14,54	28,00
Doanh thu khác	(2.258)	(0,48)	(0,08)	1.735	0,13	0,22	65.524	4,15	8,60

*Nguồn: Tập đoàn Novaland*

Hệ số Biên lợi nhuận gộp là một chỉ số rất hữu ích khi tiến hành so sánh các doanh nghiệp trong cùng ngành. Tỷ suất lợi nhuận gộp của Tập đoàn Novaland tăng nhẹ từ 20,1% năm 2015 lên 21,5% năm 2016, cũng từng bước được cải thiện và tăng khả năng sinh lợi của Tập đoàn Novaland.

### Tỷ trọng Doanh thu thuần và Lợi nhuận gộp theo từng nhóm sản phẩm năm 2016



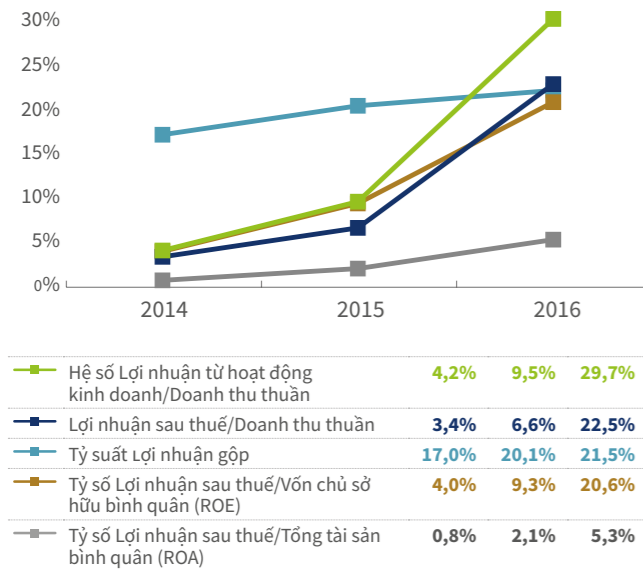
*Nguồn: Tập đoàn Novaland*

Song song với việc tối ưu hóa năng lực bán hàng, đa dạng hóa danh mục dự án, cải thiện cơ cấu sản phẩm để tăng trưởng lợi nhuận hiệu quả nhất, Tập đoàn Novaland còn chú trọng đến việc tăng cường sức mạnh tài chính thông qua việc cải thiện lại dòng tiền, chia lại mảng đầu tư, tạo nền tảng vốn vững chắc cho việc gia tăng lợi ích các cổ đông. So với các năm trước đó, những chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Tập đoàn Novaland có mức cải thiện ấn tượng.

Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trên Doanh thu thuần đạt 29,7%, lần lượt tăng trưởng 213% và 607% so với năm 2015 và 2014. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên Doanh thu thuần năm 2016 do đó cũng đạt 22,5%, tăng trưởng 241% và 562% so với lần lượt năm 2015 và 2014. Tỷ số Lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) và Tỷ số Lợi nhuận sau thuế trên Tổng tài sản bình quân (ROA) đạt 20,6% và 5,3%, tiếp tục tăng trưởng 122% và 152% so với năm 2015 trong khi trung bình ngành của 02 chỉ số này chỉ vào khoảng 12% và 4%. Để đạt được những cải thiện ấn tượng về các chỉ tiêu khả năng sinh lời của Tập đoàn Novaland là nhờ việc tận dụng và phân bổ nguồn lực hợp lý giữa các dự án, triển khai dự án hiệu quả, khả năng bán hàng vượt trội cùng với diễn biến lãi suất những năm gần đây khá thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp BĐS.

# Báo cáo Ban Tổng Giám đốc

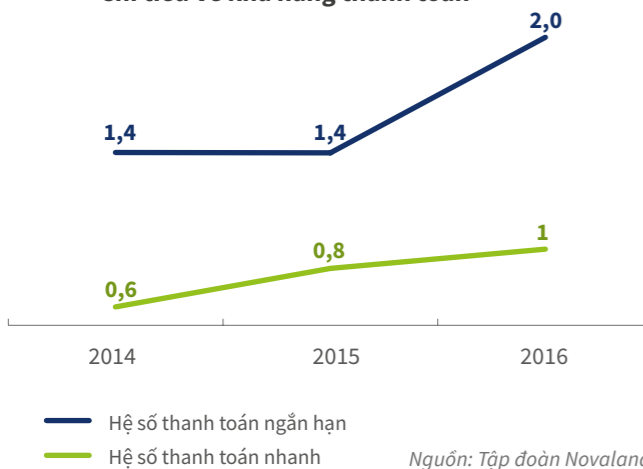
Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời



Nguồn: Tập đoàn Novaland

Ngoài ra, Tập đoàn Novaland luôn tập trung nguồn lực đảm bảo tính thanh khoản cho các nguồn vốn huy động được chứng minh qua hệ số thanh khoản từng năm. Năm 2016, tỷ số thanh khoản nhanh tăng lên 1 lần so với 0,8 lần của năm 2015 và 0,6 lần của năm 2014, có sự cải thiện qua từng năm rõ rệt. Ngoài ra, tỷ số thanh khoản ngắn hạn đã được Tập đoàn Novaland duy trì ở mức 2 lần so với 1,4 lần năm 2015. Các tỷ số thanh khoản của Novaland được nhận định tốt so với tình hình chung của các công ty cùng ngành. Việc duy trì tỷ số thanh khoản luôn được đảm bảo ở mức an toàn là minh chứng Tập đoàn Novaland luôn duy trì cơ cấu thanh khoản ổn định, giữ đúng cam kết của Tập đoàn Novaland đối với các cổ đông và nhà đầu tư.

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



Nguồn: Tập đoàn Novaland

Trong năm 2016, Tập đoàn Novaland đã có các kế hoạch hợp lý trong việc kiểm soát chi phí nhằm đảm bảo đạt được kế hoạch kinh doanh trong năm. Theo đó, Novaland đã thành công trong việc kiểm soát giá vốn hàng bán và chi phí bán hàng giảm nhẹ so với năm 2015 từ 239 tỷ đồng xuống còn 165 tỷ đồng trong khi Doanh thu thuần tăng trưởng 10% so với cùng kỳ năm 2015. Bên cạnh đó, các khoản phải trả của Novaland năm 2016 tăng 29,3% so với năm 2015 là do Tập đoàn Novaland thực hiện triển khai hàng loạt các dự án trong năm 2015 và 2016 để đẩy nhanh doanh số bán hàng tạo tiền đề cho việc ghi nhận lợi nhuận trong những năm tiếp theo. Trong năm 2016, Tập đoàn Novaland hiện đang triển khai và trong quá trình sở hữu hơn 40 dự án bao gồm cả quỹ đất, với tổng diện tích sàn xây dựng gần 10 triệu m<sup>2</sup>, đảm bảo cho doanh thu và lợi nhuận trong vòng 05 năm tới.

Nhìn chung, Tập đoàn Novaland đã kiểm soát nợ ngắn hạn không có sự chênh lệch lớn giữa hai năm 2015 và 2016. Về khoản mục vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tăng lên 2.513 tỷ năm 2015 lên đến 5.596 tỷ năm 2016 chủ yếu là vay từ bên thứ ba. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo, có thời hạn ngắn hạn chỉ 05 tháng và lãi suất chỉ từ 4,5 - 5,4%/năm. Tình hình nợ dài hạn của Tập đoàn Novaland tăng lên 11.469 tỷ năm 2016, phần lớn đến từ các khoản phát hành trái phiếu để bổ sung nguồn lực tài chính trong các hoạt động M&A, gia tăng quỹ đất vì một chiến lược phát triển bền vững và ổn định.

Năm 2016, cổ phiếu của Tập đoàn Novaland cũng là một điểm sáng trên thị trường chứng khoán khi được chọn vào Top 10 cổ phiếu đại diện MSCI Vietnam Index và MSCI Vietnam Investable Market Index (IMI). Đây là một niềm tự hào nhưng cũng là thách thức khi Ban Lãnh đạo phải tiếp tục duy trì vị thế của cổ phiếu NVL. Giá cổ phiếu NVL đến cuối năm 2016 đạt 60.100 đồng/cổ phần, tăng 20,2% so với ngày đầu giao dịch, đạt giá trị vốn hóa xấp xỉ 35.400 tỷ đồng tương đương 1,6 tỷ USD. Tập đoàn Novaland trở thành Công ty BĐS có giá trị vốn hóa lớn thứ 02 trên thị trường chứng khoán. Hệ số giá trên thu nhập một cổ phiếu (P/E) và Hệ số Giá/Giá trị sổ sách (P/B) của cổ phiếu NVL đạt 17,6 lần và 3,5 lần.

Để đáp ứng được quy mô hoạt động tăng nhanh như hiện nay, không chỉ là nhất thời và tăng trưởng nóng trong ngắn hạn, BTGD hiểu rằng cần phải có những cải thiện sâu sắc về quản trị, cơ cấu tổ chức và chính sách, đảm bảo sự ổn định và tăng trưởng của lợi nhuận trong dài hạn. Điều này đòi hỏi phải xây dựng một hệ thống QTDN khoa học, hiệu quả

Chi tiết các khoản phải trả của Tập đoàn Novaland

ĐVT: Triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
<b>I. NỢ NGẮN HẠN</b>		<b>9.906.274</b>	<b>13.354.624</b>	<b>15.011.224</b>
1	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.645.839	2.513.143	5.595.770
2	Phải trả cho người bán ngắn hạn	414.518	822.691	1.505.728
3	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.441.450	8.146.870	5.954.806
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	391.922	193.391	122.954
5	Phải trả người lao động	35.964	92.448	172.542
6	Chi phí phải trả ngắn hạn	853.400	826.579	666.763
7	Phải trả ngắn hạn khác	3.093.281	738.841	983.763
8	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23.075	2.301	2.202
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	11.664	-
10	Quỹ khen thưởng phúc lợi	6.825	6.696	6.696
<b>II. NỢ DÀI HẠN</b>		<b>2.825.091</b>	<b>7.120.575</b>	<b>11.468.962</b>
1	Phải trả dài hạn khác	804.739	1.475.712	2.048.219
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	2.020.352	5.480.587	7.907.494
3	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	72.396	35.481
4	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	91.880	1.477.768
<b>NỢ PHẢI TRẢ (I+II)</b>		<b>12.731.365</b>	<b>20.475.199</b>	<b>26.480.186</b>

Nguồn: Tập đoàn Novaland

và chuyên nghiệp. Việt Nam đang từng ngày hòa nhập vào nền kinh tế thế giới, ký nhiều hiệp định thương mại toàn cầu, vì vậy theo một sáng kiến của Diễn đàn Thị trường vốn ASEAN (ACMF) với sự hỗ trợ của ADB, Thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN đã được triển khai nhằm đánh giá hoạt động QTDN của những công ty niêm yết trong khu vực. Đa số doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa đáp ứng được tiêu chuẩn về quản trị theo Thẻ điểm này và chưa có một doanh nghiệp Việt Nam nào vào Top 50 công ty niêm yết khu vực ASEAN. Nhận biết được những khiếm khuyết của chính Tập đoàn Novaland, năm 2016, BTGD đã chủ động xây dựng một đội ngũ phân tích về quản trị để cải thiện những vấn đề chưa thực hiện được so với tiêu chuẩn theo một lộ trình phù hợp và khả thi để nâng cao chất lượng quản trị và hoạt động của Tập đoàn Novaland theo chỉ đạo của HĐQT.

Với giá trị cốt lõi là **Chính trực - Hiệu quả - Chuyên nghiệp**, năm 2016, Tập đoàn Novaland đã áp dụng một hệ thống kiểm soát nội bộ chuẩn mực để đảm bảo rằng các hoạt động kinh doanh minh bạch, tuân thủ các tiêu chuẩn luật pháp trong nước và phù hợp với thông lệ quốc tế. BCTC của Tập đoàn Novaland được thực hiện theo chuẩn mực

kế toán Việt Nam (VAS) và được kiểm toán bởi công ty kiểm toán uy tín hàng đầu thế giới là PricewaterhouseCoopers. Ngoài ra, Tập đoàn Novaland cũng đã rất chú trọng vào việc quản lý rủi ro thông qua việc cùng với đơn vị tư vấn hàng đầu thế giới là KPMG đã xây dựng và triển khai hệ thống QTRR bao gồm cơ cấu, chính sách và quy trình theo chuẩn mực quốc tế ISO 31000 và tiêu chuẩn COSO 2004. Thành viên HĐQT và BTGD đã thực hiện rà soát các chốt kiểm soát trọng yếu (bao gồm các chốt kiểm soát về hoạt động, tài chính và tuân thủ) và các hệ thống quản lý rủi ro. Hội đồng Phát triển Bền vững cũng được thành lập với sự tư vấn của các chuyên gia kinh nghiệm quốc tế và sự đồng hành của PwC để hỗ trợ BTGD trong việc xây dựng kế hoạch chiến lược bền vững của Tập đoàn Novaland. Đây cũng là một trong những điểm sáng về hoạt động quản trị và điều hành trong năm 2016.

Với những nền tảng vững chắc của năm 2016, trong năm 2017, Tập đoàn Novaland tiếp tục đặt kế hoạch đột phá với Doanh thu thuần tăng 138% so với thực hiện năm 2016, dự kiến đạt 17.528 tỷ đồng với nguồn doanh thu chủ yếu sẽ đến từ việc bàn giao khoảng 4.700 sản phẩm tại khu vực TP.HCM.



# Hoạt động M&A

## Gia tăng quỹ đất, phát triển bền vững

### Toàn cảnh hoạt động M&A của Tập đoàn Novaland năm 2016

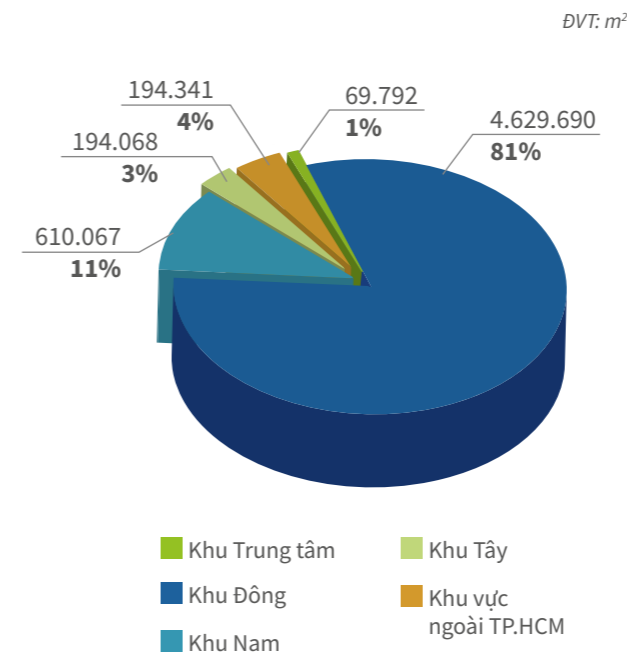
Novaland là thương hiệu tạo được sự chú ý trên thị trường trong việc khởi động “ làn sóng M&A ” BĐS vốn hoạt động sôi nổi trong thời gian qua. Việc mua lại, hợp tác đầu tư thành công và triển khai kinh doanh dự án nhanh chóng đã giúp Tập đoàn Novaland đẩy mạnh việc bán hàng, tăng nhanh doanh số và chiếm lĩnh một thị phần nhất định trong phân khúc trung cao cấp tại thị trường BĐS TP.HCM. Sau một thời gian nỗ lực và hoạt động hiệu quả, thương hiệu Novaland đã vươn lên top đầu những nhà phát triển BĐS cả về vị thế lẫn uy tín. Bắt đầu từ dự án Sunrise City đầu tiên năm 2009 và xuất phát điểm chỉ gồm 04 dự án khiêm tốn năm 2013, hiện nay, với mô hình kinh doanh hiệu quả trong đó không thể không nhắc đến hoạt động M&A, Tập đoàn Novaland đang phát triển hơn 40 dự án, trải rộng khắp các địa bàn quận, huyện của TP.HCM và một số tỉnh thành giàu tiềm năng du lịch như Cần Thơ.



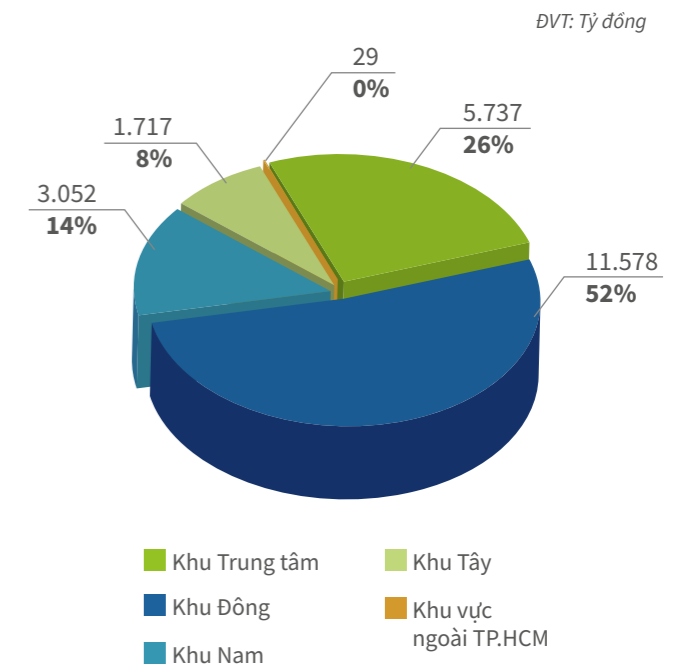
### Hoạt động M&A được thực hiện trong năm 2016

Khu vực	Địa điểm	Chi phí đầu tư đã chi (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
Khu Trung Tâm - TP.HCM	Quận 1, quận 4	5.737	26	69.792	1
Khu Đông - TP.HCM	Quận 2, quận Bình Thạnh	11.578	52	4.629.690	81
Khu Nam - TP.HCM	Quận 6, quận 7, Huyện Nhà Bè,	3.052	14	610.067	11
Khu Tây - TP.HCM	Quận Phú Nhuận, Tân Bình, Tân Phú	1.717	8	194.068	3
Khu vực ngoài TP.HCM	TP. Cần Thơ	29	0	194.341	4
<b>Tổng cộng</b>		<b>22.113</b>	<b>100</b>	<b>5.697.958</b>	<b>100</b>

Cơ cấu diện tích đất theo khu vực trong hoạt động M&A năm 2016



Cơ cấu chi phí đầu tư đã chi theo khu vực trong hoạt động M&A năm 2016



Nguồn: Tập đoàn Novaland

## Hoạt động M&A

### Gia tăng quỹ đất, phát triển bền vững

**Khu Trung Tâm - TP.HCM:** Với những dự án đã hình thành và phát triển như Galaxy 9 Residence, Icon 56, Rivergate Residence, Tập đoàn Novaland sẽ tiếp tục tập trung phát triển quỹ đất tại khu vực quận 1, 4 nhằm tiếp tục khẳng định vị thế thương hiệu với các dự án tại vị trí đặc địa khu vực trung tâm Thành phố.

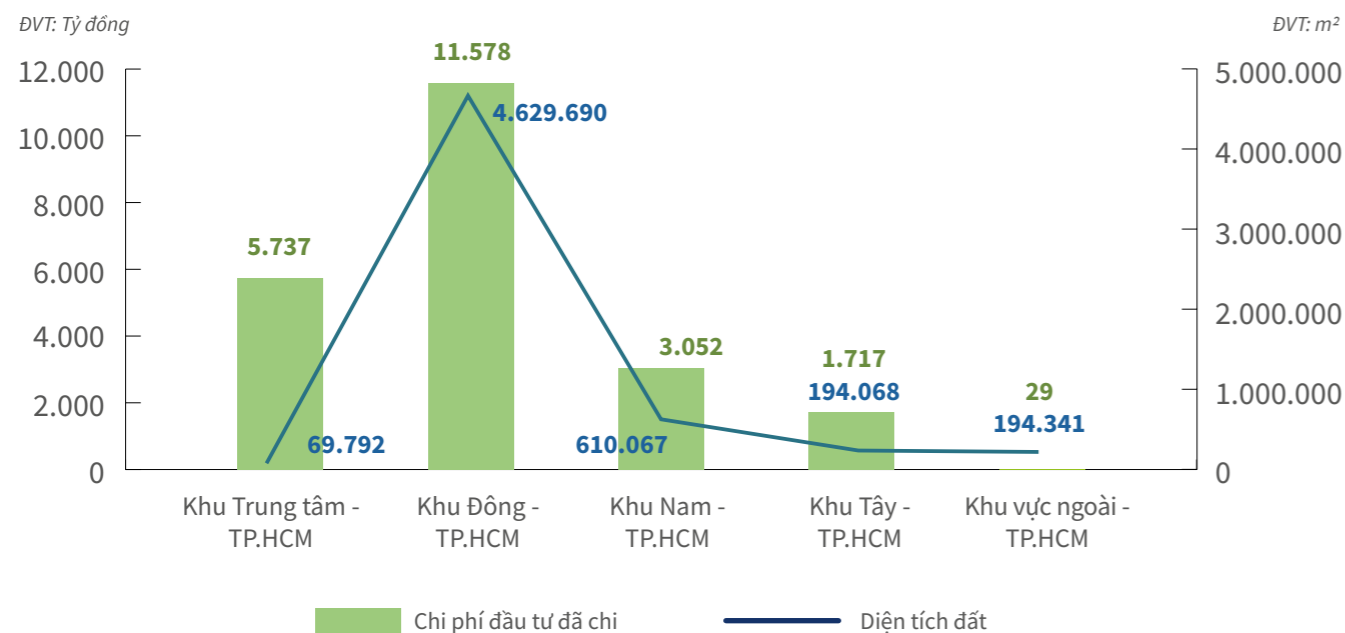
**Khu Đông - TP.HCM:** Khu Đông hiện đang là điểm nóng của TP.HCM nhờ vào sự đầu tư và phát triển mạnh về cơ sở hạ tầng trong suốt thời gian qua. Tập đoàn Novaland hiện đang sở hữu các dự án, quỹ đất và tiếp tục hoạt động M&A để nâng cao quỹ đất với diện tích và quy mô lớn tại khu Đông sẽ là một lợi thế lớn so với các nhà phát triển BĐS khác tại TP.HCM. Với tiêu chí đầu tư chú trọng đến chất lượng, tiện nghi, đẳng cấp và đạt tiêu chuẩn môi trường cho cộng đồng dân cư tại đây, khu Đông hứa hẹn sẽ phát triển vững mạnh và được định hướng là khu vực chiến lược của Tập đoàn Novaland trong thời gian tới.

**Khu Nam và khu Tây - TP.HCM:** Tiếp tục đầu tư, nâng cao quỹ đất tại vị trí trung tâm khu vực phía Tây Thành phố

như quận Phú Nhuận, Tân Bình, Tân Phú với hàng loạt dự án đầy đủ các tiện ích như gần trung tâm, sân bay, công viên,... Đặc biệt khu Nam với quận 6, quận 7 và huyện Nhà Bè, sự chuyển mình về cơ sở hạ tầng như trục đường Bắc - Nam, đường vành đai 2 bên cạnh tâm điểm khu Đô thị Phú Mỹ Hưng cũng sẽ là khu vực đầu tư M&A trọng điểm của Tập đoàn Novaland.

**Khu vực ngoài TP.HCM:** Theo thống kê năm 2016 lượng khách du lịch đến với Cần Thơ tương đương với lượng khách du lịch đến với Phú Quốc, tuy nhiên lượng khách lưu trú lại cao hơn. Cần Thơ đang trở thành một trong những điểm dừng chân lý tưởng, nơi du khách có thể khám phá và trải nghiệm những điều thú vị của vùng miền Tây sông nước trù phú; miền đất hứa này cũng đang thu hút hàng nghìn tỷ đồng của các ông lớn BĐS trong và ngoài nước. Đầu năm 2016, Tập đoàn Novaland cũng đã chính thức đầu tư tại Cần Thơ với dự án khu đô thị, du lịch sinh thái Serai Nova Phù Sa Resort. Đây là bước chân đầu tiên vào thị trường BĐS nghỉ dưỡng.

Cơ cấu chi phí đầu tư đã chi và diện tích đất theo khu vực trong hoạt động M&A năm 2016



Nguồn: Tập đoàn Novaland

## Một số dự án đã đầu tư, hợp tác phát triển nổi bật trong năm 2016

Năm 2016, một năm quan trọng trong định hướng phát triển của Tập đoàn Novaland khi Công ty tiếp tục phát triển và mở rộng đầu tư thông qua việc mở rộng hoạt động M&A, hợp tác phát triển với các đối tác có uy tín, tiềm năng để tiếp tục bổ sung quỹ đất sạch, nhằm triển khai những dự án mới quy mô khu đô thị lớn tại TP.HCM. Trong bối cảnh quỹ đất sạch để phát triển dự án ngày càng khan hiếm tại Thành phố, việc nắm trong tay số lượng quỹ đất lớn đảm bảo cho Công ty tiếp tục phát triển và duy trì ưu thế trong thị trường BĐS về dài hạn. Thành công từ hoạt động M&A tích cực và hiệu quả trong thời gian qua đã khẳng định vị thế hàng đầu tại thị trường BĐS khu vực phía Nam; thể hiện định hướng dài hạn hợp lý, góp phần đảm bảo sự thành công về mặt chiến lược lâu dài của Tập đoàn Novaland.

Ngoài việc tiếp tục thực hiện các thương vụ M&A những dự án có vị trí đặc địa tại khu vực Trung tâm TP.HCM như dự án Saigon Royal Residence (quận 4), Tập đoàn Novaland đã thực hiện thành công hàng loạt các thương vụ mua lại và hợp tác phát triển các dự án có quy mô quỹ đất lớn tại khu Đông như dự án Lakeview City trên 30ha tại quận 2, Palm Marina gần 300ha ở quận 9 và một số dự án khác tại khu Đông quy mô trên 100ha; khu Nam là dự án Harbor City trên 50ha tại quận 8.

Những dự án quy mô lớn đã triển khai thành công và ghi dấu ấn trong năm 2016 như Lakeview City được xem là sự khởi đầu may mắn cho một bước tiến mới trong chiến lược phát triển của Tập đoàn Novaland. Công ty đang từng bước khởi tạo nên những khu đô thị mới; tích hợp đầy đủ



chức năng sống hiện đại, tiện ích vượt trội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và giao thông đồng bộ, hoàn chỉnh, môi trường trong lành,... đem lại không gian sống đẳng cấp, hiện đại và đảm bảo tiêu chuẩn không chỉ cho cộng đồng dân cư tại đây mà còn cả những khu vực lân cận.





## Hoạt động M&A

### Gia tăng quỹ đất, phát triển bền vững

#### Định hướng đầu tư chiến lược năm 2017

Thị trường BĐS năm 2017 được dự báo tiếp nối đà phát triển ổn định của 02 năm trước. Tuy nhiên dưới sự tác động của nền kinh tế thế giới và trong nước cùng các chính sách điều tiết thị trường, một vài khó khăn sẽ bắt đầu phát sinh. Trong bối cảnh quỹ đất ngày càng khan hiếm, công ty đầu tư và phát triển BĐS ngày một nhiều, chủ đầu tư có nhiều quỹ đất sạch sẽ tạo ra lợi thế cạnh tranh càng lớn. Ban Lãnh đạo Tập đoàn Novaland đã định hướng tiếp tục tăng thêm quỹ đất thông qua hoạt động M&A những dự án tại vị trí trọng điểm, chiến lược của TP.HCM với chi phí đất hợp lý và pháp lý rõ ràng. Đồng thời, Tập đoàn Novaland cũng sẽ tiếp

tục đầu tư và phát triển các dự án với tổng diện tích sàn xây dựng lên đến 5,5 triệu m<sup>2</sup> tại khu Trung tâm, khu Đông, khu Nam và khu Tây, đủ để Tập đoàn triển khai các dự án và tạo doanh thu, lợi nhuận ổn định trong vòng 05 năm tới.

Thông qua hoạt động M&A, việc đầu tư và phát triển phân khúc khu đô thị và BĐS nghỉ dưỡng với quy mô lớn và đẳng cấp hứa hẹn sẽ mang lại cho cộng đồng và xã hội nhiều giá trị gia tăng và thúc đẩy hoạt động vui chơi, giải trí, du lịch lành mạnh. Năm 2017 dự báo sẽ là một năm tiếp tục đánh dấu những bước tiến lớn của Tập đoàn Novaland.

STT	Dự án	Khu vực	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )
1	Dự án A	Khu Trung tâm	2.750	24.669
2	Dự án E		13.814	117.419
3	Dự án G		3.214	28.926
4	Dự án J		14.002	167.440
5	Dự án K		18.000	162.985
6	Dự án N		2.250	18.000
7	Dự án C	Khu Đông	1.782.900	1.764.691
8	Dự án F		50.000	360.950
9	Dự án H		97.055	601.741
10	Dự án I		830.308	1.591.922
11	Dự án M		42.777	178.364
12	Dự án B	Khu Tây	5.722	51.501
13	Dự án D		91.121	118.453
14	Dự án L		5.047	64.754
15	Dự án O		260.779	150.000
16	Dự án P	Đà Lạt	459.600	17.184
17	Dự án Q	Vũng Tàu	6.975	69.405
18	Dự án R	Đà Nẵng	37.591	23.766
<b>Tổng cộng</b>			<b>3.723.905</b>	<b>5.512.170</b>

Nguồn: Tập đoàn Novaland

## Hoạt động Công ty con và Công ty liên kết

Trong năm 2016, Tập đoàn Novaland thực hiện hàng loạt các hoạt động M&A để nâng cao quỹ đất và phát triển hệ thống Công ty lên đến 38 Công ty con và 05 Công ty liên kết. Từ nay đến hết năm 2020, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Novaland sẽ ổn định và đạt mục tiêu đề ra vì kế hoạch lợi nhuận của năm 2017 và 2018 sẽ dựa vào những dự án đã bán trong năm 2014, 2015 và 2016. Tập đoàn đã có quỹ đất dự trữ lớn, đủ phát triển trong vòng 05 năm tới và sẽ tiếp tục các hoạt động M&A để mở rộng địa bàn, đa dạng các loại hình sản phẩm BĐS, tạo dòng tiền ổn định, đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững dài hạn các năm tiếp theo.

#### Hệ thống 38 Công ty con

STT	Tên Công ty	Vốn điều lệ thực góp (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính
1	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	1.700.000.000.000	69,90	69,90	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Q.3, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	890.000.000.000	100,00	100,00	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Q.3, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
3	CTCP Nova Festival	184.000.000.000	94,02	94,02	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Q.3, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
4	Công ty TNHH MTV Địa ốc No Va	81.600.000.000	100,00	100,00	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Q.3, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
5	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	327.426.000.000	99,99	99,99	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Q.3, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
6	CTCP Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phú Sa	6.000.000.000	99,00	99,00	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Q.3, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
7	CTCP Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	6.000.000.000	98,00	98,00	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Q.3, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
8	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	200.000.000.000	100,00	100,00	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Q.3, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
9	CTCP The Prince Residence	189.000.000.000	99,81	99,81	19-21 Nguyễn Văn Trỗi, P.12, Q. Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
10	CTCP Địa ốc Thành Nhơn	50.000.000.000	98,00	98,00	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Q.3, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
11	CTCP Địa ốc Nova Galaxy	168.000.000.000	99,98	99,98	9 Nguyễn Khoái, P.1, Q.4, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
12	CTCP BĐS Nova Lexington	367.500.000.000	99,90	99,90	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Q.3, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
13	CTCP Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa	6.000.000.000	99,98	99,98	36-38 Nguyễn Văn Trỗi, P.15, Q. Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
14	Công ty TNHH Nova Sagel	367.000.000.000	73,98	74,00	36-38 Nguyễn Văn Trỗi, P.15, Q. Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
15	Công ty TNHH MTV Novaland Agent	20.000.000.000	100,00	100,00	65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
16	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	330.000.000.000	99,99	99,99	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Q.3, TP.HCM	Kinh doanh BĐS

## Hoạt động Công ty con và Công ty liên kết

### Hệ thống 38 Công ty con (tiếp theo)

STT	Tên Công ty	Vốn điều lệ thực góp (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính
17	CTCP Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	45.000.000.000	65,00	65,00	117 Thùy Vân, P. Thắng Tam, TP. Vũng Tàu, Bà Rịa-Vũng Tàu	Kinh doanh BĐS
18	CTCP Nova RichStar	724.000.000.000	99,99	99,99	241 Hòa Bình, P. Hiệp Tân, Q. Tân Phú, TP.HCM	Kinh doanh BĐS, cho thuê nhà xưởng, kho
19	CTCP Nova Nippon	20.000.000.000	99,98	99,98	65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
20	Công ty TNHH BĐS Khải Hưng	3.774.125.000.000	99,99	99,99	36-38 Nguyễn Văn Trỗi, P.15, Q. Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
21	Công ty TNHH Nova Nam Á	292.000.000.000	74,00	74,00	36-38 Nguyễn Văn Trỗi, P.15, Q. Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
22	Công ty TNHH Nova Sasco	430.000.000.000	74,00	74,00	36-38 Nguyễn Văn Trỗi, P.15, Q. Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
23	CTCP Địa ốc Nova Mỹ Đình	20.000.000.000	99,98	99,98	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Q.3, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
24	Công ty TNHH BĐS Hưng Đức	6.000.000.000	70,00	70,00	19-21 Nguyễn Văn Trỗi, P.12, Q. Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
25	Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	5.000.000.000	98,00	100,00	65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
26	Công ty TNHH Nova An Phú	20.000.000.000	90,00	90,00	65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
27	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	190.000.000.000	99,99	99,99	39-39B Bến Vân Đồn, P.12, Q.4, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
28	Công ty TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh	299.670.000.000	99,99	99,99	36-38 Nguyễn Văn Trỗi, P.15, Q. Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
29	CTCP Đầu tư và Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	2.534.458.265.952	98,96	98,97	24 Mai Chí Thọ, P. An Phú, Q.2, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
30	CTCP Cao ốc Phương Đông	182.000.000.000	99,89	99,90	1W Điện Biên Phủ, P.25, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
31	Công ty TNHH Nova Rivergate	800.000.000.000	99,90	99,90	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Q.3, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
32	CTCP BĐS Thanh Niên	530.000.000.000	99,70	99,80	151 Bến Vân Đồn, P.6, Q.4, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
33	CTCP Nova Princess Residence	300.000.000.000	99,90	99,90	146 Nguyễn Văn Trỗi, P.8, Q. Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
34	Công ty TNHH Phú Việt Tín	190.000.000.000	99,89	99,90	39-39B Bến Vân Đồn, P.12, Q.4, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
35	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	327.426.000.000	99,96	99,97	34-35 Bến Vân Đồn, P.12, Q.4, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
36	CTCP Ngôi Nhà Mega	20.000.000.000	84,99	84,99	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Q.3, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
37	Công ty TNHH Mega Tie	191.400.000.000	62,89	74,00	36-38 Nguyễn Văn Trỗi, P.15, Q. Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
38	Công ty TNHH Đầu tư BĐS Vượng Cung	20.000.000.000	99,99	99,99	36-38 Nguyễn Văn Trỗi, P.15, Q. Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh BĐS

Nguồn: Tập đoàn Novaland

### Hệ thống 05 Công ty liên kết

STT	Tên Công ty	Vốn điều lệ thực góp (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính
1	CTCP Cảng Phú Định	370.000.000.000	27,64	27,64	14 đường số 1 Hồ Học Lãm, P. 16, Q.8, TP.HCM	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh BĐS
2	CTCP Nova Đông Hải	10.000.000.000	49,99	49,99	65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
3	CTCP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	16.043.692.000	33,31	33,31	762 Quốc lộ 1A, khu phố 5, P. Thạnh Xuân, Q.12, TP.HCM	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông
4	Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành	80.000.000.000	25,00	25,00	65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	Kinh doanh BĐS
5	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	200.000.000.000	49,00	50,00	41 Nguyễn Văn Bá, P. Bình Thới, Q. Thủ Đức, TP.HCM	Kinh doanh BĐS

Nguồn: Tập đoàn Novaland

Không có chủ trương hoạt động đa ngành trong năm 2016, hệ thống các Công ty con và Công ty liên kết của Tập đoàn Novaland có lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính chủ yếu là BĐS. Trong năm 2016, các Công ty này tập trung vào việc phát triển các dự án, kinh doanh BĐS, môi giới và đầu tư trong lĩnh vực BĐS. Bên cạnh đó, những dự án hoàn thành và bàn giao cho khách hàng theo đúng tiến độ đã góp phần ghi nhận doanh thu và tiếp tục củng cố sự tăng trưởng lợi nhuận của Tập đoàn Novaland trong năm.

Ngoài những dự án Tropic Garden Residence, Icon 56, Lucky Dragon Residence của Công ty Mẹ, các dự án được bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2016 có chủ đầu tư là các Công ty con của Tập đoàn Novaland, bao gồm:

STT	Tên Công ty	Tên dự án	Địa chỉ
1	CTCP Địa ốc Nova Galaxy	Galaxy 9 Residence	Q.4, TP.HCM
2	CTCP BĐS Nova Lexington	Lexington Residence	Q.2, TP.HCM
3	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	Sunrise City Central và North	Q.7, TP.HCM
4	CTCP The Prince Residence	The Prince Residence	Q. Phú Nhuận, TP.HCM

Nguồn: Tập đoàn Novaland



## Hoạt động Công ty con và Công ty liên kết

Trong năm 2016, hàng loạt các dự án đang được phát triển để hoàn thành và bàn giao trong những năm tiếp theo nhằm đóng góp vào doanh thu của Tập đoàn Novaland bao gồm:

STT	Tên Công ty	Tên dự án	Địa chỉ	Dự kiến hoàn thành
1	CTCP BĐS Thanh Niên	Rivergate Residence	Q4, TP.HCM	2017
2	Công ty TNHH Phú Việt Tín	The Tresor Residence	Q4, TP.HCM	2017
3	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	Saigon Royal Residence	Q4, TP.HCM	2019
4	CTCP Đầu tư và Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	Lakeview City The Water Bay	Q2, TP.HCM	2017 2019
5	CTCP Cao ốc Phương Đông	Wilton Tower	Q Bình Thạnh, TP.HCM	2018
6	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Lucky Palace	Q6, TP.HCM	2017
7	CTCP Cảng Phú Định	Harbor City	Q8, TP.HCM	Giai đoạn 1: 2017
8	CTCP Nova Festival	GardenGate Residence	Q Phú Nhuận, TP.HCM	2017
9	Công ty TNHH Nova Sagel	Golden Mansion	Q Phú Nhuận, TP.HCM	2017
10	CTCP Nova Princess Residence	Kingston Residence	Q Phú Nhuận, TP.HCM	2018
11	Công ty TNHH Nova Nam Á	Orchard Parkview	Q Phú Nhuận, TP.HCM	2018
12	Công ty TNHH Nova Sasco	Botanica Premier	Q Tân Bình, TP.HCM	2018

Nguồn: Tập đoàn Novaland

Về phía Công ty liên kết có doanh thu và đóng góp vào lợi nhuận của Tập đoàn Novaland bao gồm Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành và CTCP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn. Những Công ty còn lại chưa có doanh thu do đang phát triển các dự án BĐS tại khu vực quận 8 và quận 9, TP.HCM.



Hồ bơi tầng lửng, dự án Sunrise City, quận 7

## Hoạt động gia tăng giá trị cho khách hàng “Khách hàng là số 1” - từ định hướng tới thực tiễn

Triết lý kinh doanh của Tập đoàn Novaland là luôn lấy khách hàng làm trọng tâm cho mọi hoạt động, từ khi phát triển sản phẩm đến khi dự án được bàn giao và đi vào vận hành; luôn phục vụ bằng sự chân thật và tận tâm mang lại những lợi ích thiết thực nhất cho khách hàng và cộng đồng.

Năm 2016, với 04 dự án mới được công bố và khoảng 16 dự án đang được tiến hành giao dịch trên thị trường, các sự kiện giới thiệu sản phẩm của Tập đoàn Novaland luôn có một hấp lực mạnh mẽ, thu hút sự quan tâm của hàng ngàn khách hàng và nhà đầu tư. Đặc biệt, Triển lãm “Sống phong cách cùng Novaland” vào tháng 05/2016 đã thu hút hơn 12.000 lượt người tham dự; Chương trình “Khám phá hành trình Novaland” diễn ra từ tháng 09 - 11/2016 thu hút hơn 20.000 lượt người tham gia.

Năm 2016, hơn 8.000 sản phẩm được khách hàng lựa chọn, trong đó điểm đáng chú ý hơn 50% giao dịch là đến từ các mối quan hệ, lời giới thiệu của khách hàng hiện hữu. Thành công này một lần nữa khẳng định phương châm “**Khách hàng là số 1**” là một chiến lược đúng đắn xuyên suốt trong các hoạt động và dịch vụ dành cho khách hàng tại Tập đoàn Novaland.

### Đồng hành cùng lợi ích khách hàng:

#### ❖ Đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình

Một trong những yếu tố quan trọng góp phần tạo sự tin tưởng và hài lòng của khách hàng đối với uy tín thương hiệu Novaland là việc Công ty luôn thực hiện đúng các cam kết về tiến độ, chất lượng công trình và dịch vụ. Điển hình là Sunrise City - dự án có quy mô lớn với vốn đầu tư lên đến 500 triệu USD. Đây là một bước khởi đầu đầy thách thức với Tập đoàn Novaland, khi dự án được triển khai ngay tại thời điểm khủng hoảng tài chính toàn cầu. Tuy nhiên Ban lãnh đạo Công ty đã kiên định với mục tiêu, ra quyết định đúng đắn: Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện đúng cam kết với khách hàng. Đổi lại, Công ty phải chịu lãi suất cao, đối mặt với nguy cơ sản phẩm không có người mua. Vượt qua khó khăn và biến thành cơ hội, Tập đoàn Novaland đã tạo dựng được uy tín và có thêm nguồn vốn để tiếp tục hợp tác phát triển thêm nhiều dự án khác.

#### ❖ Đa dạng hóa sản phẩm để phục vụ tối đa nhu cầu khách hàng

Với mục tiêu kiến tạo cộng đồng nhân văn tiên tiến, đội ngũ nhân viên Tập đoàn Novaland luôn thực hiện linh hoạt mô hình kinh doanh năng động mà Công ty đã đặt ra nhằm đa dạng hóa sản phẩm từ căn hộ, Office-tel đến nhà phố vườn, nhà phố thương mại, biệt thự,... Tất cả đều có vị trí tốt, gắn liền những tiện ích thông minh; kiến tạo những thiết kế đẹp, an toàn cho trẻ em, tốt cho sức khỏe với giá thành hợp lý; bảo đảm căn hộ khi đưa vào sử dụng sẽ mang lại những lợi ích thực tế cho cả phương án định cư hoặc cho thuê.

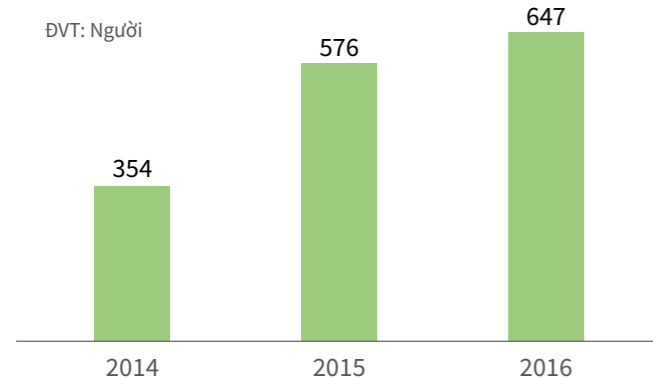
#### ❖ Đáp ứng đầy đủ về nhu cầu tìm hiểu thông tin

##### Đội ngũ CVTV BĐS chuyên nghiệp, tận tâm

Điểm khác biệt và cũng là ưu điểm nổi bật của Tập đoàn Novaland trên thị trường chính là Công ty đã phát triển riêng một đội ngũ CVTV BĐS có trình độ cao, tác phong làm việc chuyên nghiệp, trung thực và luôn đặt lợi ích khách hàng trên hết khi thực hiện tư vấn và tiến hành giao dịch.

## Hoạt động gia tăng giá trị cho khách hàng “Khách hàng là số 1” - từ định hướng tới thực tiễn

Số lượng CVTV BĐS giai đoạn 2014-2016



Nguồn: Tập đoàn Novaland

Để chinh phục được những khách hàng khó tính nhất, việc đào tạo nguồn lực CVTV BĐS của Tập đoàn Novaland được đầu tư rất bài bản và bền vững, từ khâu tuyển dụng đến đào tạo

- Tất cả BĐS của Tập đoàn Novaland đều được đào tạo tập trung về lý thuyết trong 01 tháng trước khi được chính thức tiếp xúc trực tiếp với khách hàng. Sau đó là 01 tháng thực hành thực tế tại các SGD nhằm đảm bảo kiến thức chuyên môn đầy đủ trong các hoạt động tư vấn và phục vụ khách hàng.
- Trung bình 01 tháng sẽ có ít nhất 01 khóa đào tạo về kỹ năng mềm như kỹ năng thuyết trình, chốt sale, kỹ năng telesales,... và các lớp chuyên sâu như Mini MBA, kiến thức thị trường, phong thủy BĐS,...

Thông qua các chương trình đào tạo liên tục trong năm, đội ngũ CVTV luôn được nhắc nhở định hướng “**Khách hàng là số 1**” và cam kết đồng hành cùng lợi ích của khách hàng trong suốt hành trình tìm hiểu - đặt mua - nhận sản phẩm.

### Hệ thống SGD rộng khắp

Nhằm tạo thuận lợi tối đa cho khách hàng khi có nhu cầu tiếp cận sản phẩm, Công ty đã dồn nhiều tâm huyết và nguồn lực để đầu tư, cải tiến hệ thống các văn phòng giao dịch và nhà mẫu, về cả quy mô, số lượng lẫn chất lượng. Hiện tại TP.HCM có 01 VPĐD, 10 SGD, 03 Chi nhánh - SGD, phủ khắp các quận bao gồm quận 1, 2, 4, 7, 11, Phú Nhuận, Tân Bình, Tân Phú, huyện Nhà Bè.

### ❖ Chuỗi dịch vụ chăm sóc khách hàng và cư dân - hành trình gia tăng giá trị

Phương châm “**Khách hàng là số 1**” cùng giá trị cốt lõi **Chính trực - Hiệu quả - Chuyên nghiệp** luôn thể hiện nhất quán, đồng bộ trong toàn bộ quy trình phục vụ và chăm sóc khách hàng

#### Dịch vụ tiên sảng, hậu mãi, chăm sóc khách hàng chu toàn

- Chất lượng phục vụ tương đương 5 sao tại tiền sảnh: đón tiếp, hướng dẫn thông tin, liên hệ nhân sự làm việc,...
- Thủ tục đặt cọc đến ra hợp đồng, các hợp đồng chuyển nhượng luôn đảm bảo hoàn thành nhanh gọn, từ 02 - 10 ngày
- Nhiều dịch vụ linh hoạt để tiết kiệm tối đa thời gian và bảo đảm an toàn cho khách hàng như: công chứng giấy tờ ngay tại SGD; ký hợp đồng được thực hiện tại nhà, lưu giữ hộ hóa đơn,...
- Với kiến thức sâu rộng về luật, các chuyên viên Tổ hợp đồng - Phòng Hậu mãi sẽ giải thích chi tiết các thông tin trong hợp đồng trước khi đặt bút ký tên, điều này đã mang đến sự an tâm và hài lòng cho khách hàng khi quyết định sở hữu một tài sản có giá trị lớn.
- Sau khi ký hợp đồng, khách hàng luôn được cập nhật thông tin về tiến độ xây dựng, thanh toán,... thường xuyên từ đội ngũ CVTV cùng Phòng Hậu mãi; đồng thời được hướng dẫn tham quan công trường thi công thực tế khi có yêu cầu.
- Để khách hàng thật sự hài lòng khi nhận bàn giao sản phẩm, Phòng Hậu mãi cùng QA sẽ kiểm tra chất lượng sản phẩm kỹ lưỡng, đồng thời tiếp nhận và phản hồi nhanh chóng các khiếu nại hay giới thiệu đơn vị thiết kế nội thất khi khách dọn về nhà mới.

#### Dịch vụ cho thuê - chuyển nhượng các sản phẩm Novaland

Đầu tháng 09/2016, Tập đoàn Novaland chính thức giới thiệu dịch vụ chuyển nhượng và cho thuê sản phẩm - Novaland Agent. Đây sẽ là công ty chuyên thực hiện các dịch vụ hỗ trợ chuyển nhượng, hỗ trợ cho thuê, hỗ trợ tư vấn giải pháp tài chính, hỗ trợ tư vấn pháp lý, quản lý căn hộ Novaland của khách hàng. Thông qua đó, Tập đoàn Novaland sẽ giúp cho giá trị đầu tư BĐS của khách hàng có tính thanh khoản cao, đồng thời tiết kiệm tối đa thời gian cho khách hàng.

Đối với khách hàng muốn mua sản phẩm chuyển nhượng hoặc thuê lại các loại sản phẩm Novaland, thông qua Novaland Agent, khách hàng sẽ được cập nhật mọi thông tin về sản phẩm, được trải nghiệm thực tế dự án và được tư vấn giải pháp tài chính phù hợp.

#### Dịch vụ quản lý tòa nhà

Tại các công trình hoàn thiện và đi vào sử dụng, Tập đoàn Novaland thuê công ty chuyên nghiệp để quản lý tòa nhà với nhiều ưu điểm nổi bật nhằm mang đến cư dân môi trường sống chuẩn mực, đẳng cấp và nhất là an ninh luôn được đặt lên hàng đầu:

#### Giá trị “cứng”

- Quản lý, kiểm tra, giám sát và bảo trì toàn diện từ trang thiết bị đến các khu vực công cộng.
- Cung cấp một dịch vụ toàn diện, trọn gói và phục vụ 24/7 cho cư dân như: sửa chữa bên trong căn hộ, cung cấp dịch vụ giặt ủi, vệ sinh,...
- Bộ phận chuyên trách để giải quyết thắc mắc, khiếu nại của cư dân.
- Đưa vào sử dụng ứng dụng Novaland Care, mọi cư dân Novaland có thể tương tác, gọi hỗ trợ, đặt lịch sử dụng dịch vụ với ban quản lý vô cùng nhanh gọn qua các thiết bị di động thông minh.
- Đặc biệt, tổ chức một đội chuyên kiểm soát độc lập chất lượng dịch vụ quản lý tòa nhà được khảo sát 02 lần/năm nhằm đưa ra những điều chỉnh kịp thời nhất.

#### Giá trị “mềm”

- Hằng năm, mỗi khu dân cư đều có các sự kiện ý nghĩa, độc đáo nhằm tăng tinh thần gắn kết như: Hội sách hè, Hội thi bơi cho bé, Dạy tía hoa, trang điểm và nấu ăn Ngày quốc tế phụ nữ 8/3, Lễ hội quốc tế Thiếu nhi 1/6, Lễ hội Trung thu, Lễ hội Halloween, Tặng quà Giáng sinh, Lớp học nấu bánh chưng mừng Tết Nguyên đán, Hội chợ Tết và trò chơi cổ truyền,...
- Nâng cao ý thức an toàn và giữ gìn của công, các tòa nhà của Tập đoàn Novaland còn tổ chức các chương trình như: Tuyên truyền sống an toàn trong chung cư, Tập huấn cứu hộ và thoát nạn, Kỹ năng sử dụng tiện ích và các thiết bị trong căn hộ,...

- Các hoạt động chăm sóc chủ động, tặng quà nhân các ngày kỷ niệm của cư dân được thực hiện chu đáo và sáng tạo. Mọi ý kiến, khiếu nại từ cư dân đều được phúc đáp trong vòng 24 giờ.

Những nỗ lực không ngừng của tập thể đội ngũ Công ty đã và đang góp phần đáng kể nâng cao “**chất**” và “**lượng**” về dịch vụ khách hàng; nhằm đem đến những trải nghiệm tốt nhất, cũng như tạo ra nét khác biệt, tăng tính cạnh tranh của thương hiệu Novaland trên thị trường.

#### Sẵn sàng chinh phục đỉnh cao mới

Trong giai đoạn tới, tiếp tục thực hiện định hướng xuyên suốt “**Khách hàng là số 1**”, Tập đoàn Novaland tăng cường cải tiến chất lượng dịch vụ chăm sóc khách hàng và cư dân với mục tiêu quy tập và tiêu chuẩn hóa mọi quy trình của chuỗi dịch vụ “**giá trị gia tăng**” trên toàn hệ thống như:

- Hoàn chỉnh hệ thống công nghệ quản lý cơ sở dữ liệu khách hàng CRM.
- Thành lập Trung tâm chăm sóc khách hàng với số tổng đài riêng - Hotline - nhằm tạo sự thuận tiện hơn cho khách hàng trong tương tác với chủ đầu tư
- Gia tăng hoạt động chăm sóc khách hàng và giải quyết khiếu nại.

Trong kinh doanh BĐS, việc giữ vững và mở rộng thị trường là một bước đi rất quan trọng; thể hiện thể chủ động và bản lĩnh “**đi trước đón đầu**” của chủ đầu tư. Sự phản hồi tích cực từ thị trường và sự tín nhiệm từ khách hàng và cư dân trong thời gian qua là nguồn động lực mạnh mẽ để đội ngũ Tập đoàn Novaland tiếp tục hoàn thiện chuyên môn và chất lượng dịch vụ khách hàng; sẵn sàng cho chặng đường chinh phục những thị trường mới với những dòng sản phẩm mới tại Đà Nẵng, Cần Thơ, Vũng Tàu...

Dù là dự án nhà ở, Office-tel, thương mại hay những khu đô thị mới hiện đại, BĐS nghỉ dưỡng thân thiện với môi trường, chất lượng sản phẩm và sự hài lòng của khách hàng sẽ mãi là thước đo duy nhất và chính xác nhất cho sự phát triển bền vững và thành công của uy tín thương hiệu Novaland.

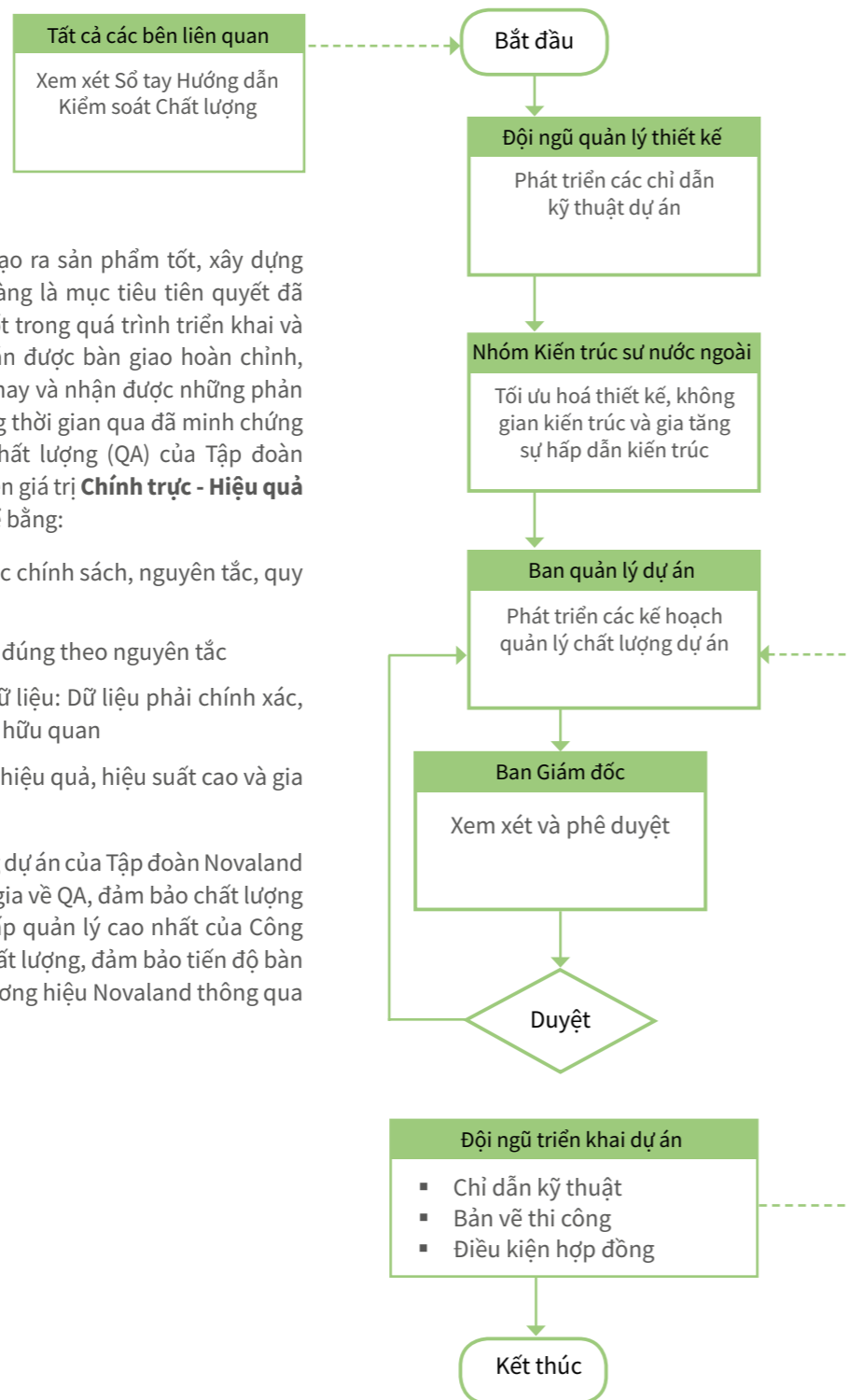


# Đảm bảo chất lượng

Cam kết về chất lượng dự án nhằm tạo ra sản phẩm tốt, xây dựng và nâng cao sự tin tưởng từ khách hàng là mục tiêu tiên quyết đã được Tập đoàn định hướng xuyên suốt trong quá trình triển khai và bàn giao các sản phẩm BĐS. 06 dự án được bàn giao hoàn chỉnh, chất lượng ổn định từ năm 2012 đến nay và nhận được những phản hồi tích cực từ chính khách hàng trong thời gian qua đã minh chứng cho hiệu quả hoạt động Đảm bảo chất lượng (QA) của Tập đoàn Novaland. Công tác quản lý QA dựa trên giá trị **Chính trực - Hiệu quả - Chuyên nghiệp** được thể hiện cụ thể bằng:

- (1) Tính chính trực và sự tuân thủ: Các chính sách, nguyên tắc, quy định và luật
- (2) Quyền hạn: Xem xét và phê duyệt đúng theo nguyên tắc
- (3) Tính đảm bảo và chính xác của dữ liệu: Dữ liệu phải chính xác, đúng lúc, hữu ích, đáng tin cậy và hữu quan
- (4) Hiệu quả và hiệu suất: Hoạt động hiệu quả, hiệu suất cao và gia tăng giá trị.

Toàn bộ quy trình đảm bảo chất lượng dự án của Tập đoàn Novaland đã được xây dựng bởi những chuyên gia về QA, đảm bảo chất lượng và được giám sát chặt chẽ bởi các cấp quản lý cao nhất của Công ty; nhằm tối ưu hóa việc kiểm soát chất lượng, đảm bảo tiến độ bàn giao sản phẩm, khẳng định uy tín thương hiệu Novaland thông qua quy trình sau:



*Xem xét và cập nhật thường xuyên*

Mục tiêu đảm bảo chất lượng sản phẩm, giữ vững uy tín thương hiệu Novaland đã được toàn thể Lãnh đạo và Nhân viên Công ty thực hiện hết sức nghiêm túc trong thời gian qua. Đặc biệt những nỗ lực đóng góp từ toàn thể CBNV QA đã góp phần nâng cao “chất” và “lượng” của sản phẩm, giúp ngăn chặn các rủi ro, ngõ hầu tạo ra nét đặc trưng, sự khác biệt và tăng tính cạnh tranh của thương hiệu Novaland trên thị trường BĐS TP.HCM.

Năm 2017, Công ty dự kiến sẽ tiếp tục bàn giao khoảng 12 dự án theo đúng tiến độ cam kết, kiểm soát chất lượng do đó sẽ phải hoạt động liên tục từ những năm trước, thông qua sự phối hợp nhịp nhàng giữa các phòng ban, từ giai đoạn đấu thầu, trước khi thi công cho đến suốt quá trình thực hiện dự án và bàn giao. Đội ngũ sẽ chọn những vật tư thiết bị tốt nhất, dưới sự thực hiện của các nhà thầu uy tín với các giải pháp thi công hiệu quả và chuyên nghiệp.

Định hướng các hoạt động QA cho năm 2017 và các năm tiếp theo :

1. Thực hiện thẩm tra nội bộ và đào tạo cho các phòng ban liên quan nhằm đảm bảo chất lượng triển khai xây dựng dự án.
2. Quản lý và duy trì thực hiện chính sách chất lượng và an toàn của Tập đoàn Novaland xuyên suốt qua tất cả các dự án.

Tất cả đều để nhằm thực hiện mục tiêu cung cấp đến khách hàng những sản phẩm chất lượng tốt và an toàn nhất, góp phần vào sự phát triển bền vững của Tập đoàn Novaland.





**+27.000**  
*Sản phẩm để bán*

TRÁCH NHIỆM  
**XÃ HỘI &  
CỘNG ĐỒNG**

- Trách nhiệm Xã hội và Cộng đồng 142
- Bảo vệ môi trường - Hướng đến phát triển bền vững 144
- Áp dụng công nghệ tiên tiến trong xây dựng 146



# Trách nhiệm Xã hội và Cộng đồng

Trải qua hành trình 25 năm thành lập và phát triển, bên cạnh những hoạt động kinh doanh, Tập đoàn Novaland được biết đến là một trong những doanh nghiệp thực hiện tốt trách nhiệm với cộng đồng, xã hội. Trong nhiều năm qua, Tập đoàn Novaland đã nỗ lực khởi xướng, tài trợ và tham gia nhiều chương trình xã hội ý nghĩa và hữu ích, hỗ trợ nhiều đối tượng khác nhau như trẻ em, người nghèo, người già neo đơn tại nhiều tỉnh thành trên cả nước.

Luôn xem những hoạt động đóng góp cho xã hội là một phần trách nhiệm của mình nhằm đóng góp vào sự phát triển lâu dài, bền vững của xã hội Việt Nam, riêng năm 2016, Tập đoàn Novaland đã tài trợ hơn 26 tỷ đồng, thông qua hàng trăm chương trình hoạt động cộng đồng để hỗ trợ hơn 22.000 người.

## ❖ Giáo dục, văn hóa và thể thao

Mong muốn góp phần cho thế hệ tương lai có cuộc sống tốt đẹp, được hưởng một nền giáo dục chất lượng, nâng cao cơ hội học tập cho tất cả mọi người, trong nhiều năm qua, Tập đoàn Novaland đã đồng hành nhiều chương trình trao tặng học bổng, tài trợ khuyến học,... Quỹ học bổng Cô giáo Nhế, chương trình “Kết nối trái tim tình nguyện 2016” đã góp phần thiết thực tiếp thêm động lực để hàng trăm trẻ em nghèo hiếu học tại các tỉnh thành, đặc biệt là các trẻ em tại tỉnh Đồng Tháp vững bước đến trường. Các hoạt động tài trợ về thể thao, rèn luyện thể chất cho cộng đồng cũng được Tập đoàn chú trọng; tài trợ các đội tuyển, chương trình hội thao...



tại nhiều địa phương và các cơ quan Ban - Ngành. Nổi bật là hoạt động tài trợ cho “Đội bóng chuyển nữ TP.HCM năm 2016” là một trong những hoạt động tài trợ thể dục thể thao đầy ý nghĩa.

## ❖ Hỗ trợ cộng đồng

Việc tích cực tham gia hoạt động vì cộng đồng đã trở thành một nét văn hóa của nhân viên Tập đoàn Novaland. Gắn bó và đồng hành với các chương trình hỗ trợ người nghèo; chăm sóc gia đình người có công; tài trợ cho các chương trình mổ tim, mổ mắt cho người có hoàn cảnh khó khăn; tham gia vào các hoạt động xã hội, chương trình “Hướng về biển đảo”,... là những hoạt động thường xuyên của Tập đoàn trong nhiều năm qua.

Các hoạt động đóng góp cho xã hội thực tế như “Chương trình nghĩa tình quận 3” để tri ân gia đình có công cách mạng, “Tặng quà Tết cho hộ nghèo ở Củ Chi, Cần Giờ”, “Kết nối trái tim tình nguyện 2016”, “Chương trình Hướng về biển đảo: hỗ trợ cán bộ, chiến sĩ, nhân dân huyện đảo Trường Sa và Nhà giàn DK1”, Chương trình “quận 2 - Nhân Ái - Nghĩa Tình”, tài trợ giải Golf chuyên nghiệp, Golf từ thiện,... là những hoạt động nổi bật mà Tập đoàn Novaland đã thực hiện trong năm 2016, góp phần thiết thực vào sự phát triển bền vững của cộng đồng và xã hội.

Trong năm 2017, Tập đoàn Novaland tiếp tục tập trung vào các hoạt động thực hiện trách nhiệm xã hội và hỗ trợ cộng đồng. Chương trình “Chăm lo cho người nghèo vui Tết”, xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương, góp sức xây dựng hạ tầng đường bộ cho một số khu vực trọng yếu tại TP.HCM, gầy dựng quỹ tài năng hỗ trợ học sinh sinh viên xuất sắc và khởi nghiệp, trao học bổng Cô giáo Nhế,... là một phần trong chuỗi hoạt động thiết thực và ý nghĩa mà Tập đoàn Novaland hướng đến với mong muốn góp phần “Xây dựng và mang lại cuộc sống tốt đẹp cho người dân Việt Nam”.

Trách nhiệm xã hội của Novaland còn được thể hiện qua hành động thực tế, quan tâm đến nhân viên của Tập đoàn: tạo việc làm ổn định, phát triển kinh doanh bền vững, tạo môi trường làm việc tốt để nhân viên Novaland có một cuộc sống đầy đủ, sung túc và hạnh phúc. Tập đoàn luôn quan tâm và xây dựng chính sách lương thưởng theo chuẩn cao của thị trường cùng chế độ phúc lợi tốt nhất cho nhân viên. Việc xây dựng một cuộc sống ổn định cho nhân viên cũng là một cách Tập đoàn góp phần xây dựng xã hội, là trách nhiệm xã hội mà Tập đoàn Novaland luôn ưu tiên thực hiện.



Novaland đồng hành cùng chương trình “Quận 2 - Nhân Ái - Nghĩa tình” năm 2016



Tài trợ chương trình “Căn hộ trong mơ”



Tài trợ trao 5,000 áo ấm cho học sinh nghèo vùng lũ ở 5 tỉnh miền Trung



Xây nhà tình thương cho hộ nghèo ở Đồng Tháp



Bàn giao khu nhà trẻ Galaxy 9 cho UBND Quận 4



Tài trợ mô tim, mổ mắt cho Hội hỗ trợ người nghèo Tây Nam Bộ thông qua giải Golf tại Hồ Tràm



Tặng quà Tết cho hộ nghèo ở Hóc Môn



Trao học bổng “Cô giáo Nhế” cho học sinh nghèo có thành tích học tập tốt tại Đồng Tháp



# Bảo vệ môi trường

## Hướng đến mục tiêu phát triển bền vững

Xây dựng các công trình theo tiêu chí “xanh”, thân thiện với môi trường sẽ giúp giảm thiểu tác động của con người tới thiên nhiên, đồng thời bảo vệ sức khỏe cho cộng đồng. Đây được xem là xu hướng phát triển của các dự án BĐS trên thế giới. Tập đoàn Novaland, với Sứ mạng “Góp phần kiến tạo cộng đồng nhân văn tiên tiến, có phong cách sống hiện đại với nhiều tiện ích, qua đó tạo nên giá trị sống gia tăng bền vững cho mình và xã hội, chúng tôi thấu hiểu được hoạt động phát triển dự án BĐS phải luôn song hành với việc bảo vệ môi trường. Tập đoàn luôn ý thức tuân thủ các quy định trong việc bảo vệ môi trường, đồng thời nỗ lực nghiên cứu ứng dụng để tạo nên các công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm nước và thông thoáng ánh sáng tự nhiên, nhằm đáp ứng kỳ vọng của khách hàng và phù hợp xu hướng phát triển của ngành BĐS.



### Các rủi ro về môi trường có khả năng ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và mục tiêu phát triển bền vững của Tập đoàn Novaland

Công ty coi trọng việc đánh giá các rủi ro về môi trường trong hoạt động kinh doanh. Theo đó, các rủi ro về môi trường có khả năng ảnh hưởng rất lớn đến kết quả hoạt động kinh doanh, uy tín thương hiệu và mục tiêu phát triển của Công ty.

- Kết quả hoạt động kinh doanh: Việc thi công dự án luôn đứng trước rất nhiều nguy cơ ảnh hưởng đến môi trường như tiếng ồn, gây sạt lở, ảnh hưởng đến sức khỏe, tính mạng và tài sản dân cư liền kề dự án, sự an toàn đối với công nhân trực tiếp tại công trường và cộng đồng xung quanh,... Những rủi ro này chắc chắn sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ hoàn thành dự án, chi phí khắc phục hậu quả và các chi phí có liên quan khác.
- Uy tín thương hiệu: Rủi ro về môi trường tác động đến môi trường tự nhiên của khu vực thực hiện dự án cũng như khu vực lân cận và cuộc sống của cộng đồng dân cư tại đây. Điều này ảnh hưởng đến uy tín thương hiệu của Tập đoàn Novaland. Là Công ty BĐS niêm yết có giá trị vốn hóa lớn thứ 02 trên HSX và nằm trong MSCI Vietnam Index, MSCI Vietnam Investable Market Index (IMI), rủi ro của việc ảnh hưởng đến uy tín thương hiệu Công ty là hết sức nghiêm trọng.
- Mục tiêu phát triển bền vững: Tập đoàn Novaland với mục tiêu chiến lược là phát triển bền vững, tập trung thiết lập và thực hiện những kế hoạch dài hạn nhằm hạn chế các rủi ro về môi trường có thể ảnh hưởng đến việc duy trì tăng trưởng của Công ty.

### Những thành quả trong năm hoạt động 2016

Thông qua việc tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương, quản lý nguồn vật liệu, tiêu thụ năng lượng, tiêu thụ nước,... Tập đoàn Novaland bước đầu đạt được những thành quả trong việc bảo vệ môi trường, một trong những chỉ tiêu của kế hoạch phát triển bền vững.

Hiện nay, tất cả các dự án của Công ty đều thực hiện đầy đủ những bước đánh giá tác động môi trường và các biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường và sức khỏe của con người trong quá trình thực hiện dự án. Việc đo đạc chất lượng môi trường tại công trường định kỳ do đơn vị thứ 03 thực hiện nghiêm túc theo quy trình. Đội ngũ chuyên gia Tập đoàn chịu trách nhiệm điều hành toàn bộ hoạt động bảo đảm an toàn và môi trường tại khu vực làm việc và công trình xây dựng thuộc các dự án Tập đoàn Novaland; phối hợp với nhà thầu thi công để đưa ra các cảnh báo và hướng xử lý kịp thời nhằm giảm thiểu những rủi ro ảnh hưởng đến vấn đề vệ sinh môi trường tại công trường cũng như khu vực cộng đồng xung quanh, sự an toàn và sức khỏe của công nhân và các cư dân lân cận.

Tập đoàn Novaland là một trong số ít các doanh nghiệp BĐS đi đầu trong việc áp dụng hệ thống Công trình Xanh EDGE của tổ chức IFC - World Bank trong thiết kế và thi công dự án với mục tiêu giảm tối thiểu 20% đối với nguồn vật liệu, mức năng lượng tiêu thụ, mức tiêu thụ nước. Năm 2016, dự án Orchard Garden đã sử dụng năng lượng giảm 21%, nước giảm 23% và tài nguyên giảm 33%. Thành quả đạt được từ dự án Orchard Garden trong năm 2016 sẽ là cơ sở niềm tin cho Tập đoàn Novaland tiếp tục triển khai cho các dự án của Tập đoàn trong tương lai hướng tới mục tiêu tiết kiệm tối thiểu 20% nguồn tài nguyên, năng lượng và nguồn nước thông qua việc áp dụng tiêu chí Công trình xanh EDGE của tổ chức IFC - World Bank.

Bên cạnh đó, hiện tại, Tập đoàn đã thực hiện áp dụng công nghệ và quy trình Xanh trong hoạt động phát triển các dự án đang trong quá trình triển khai để bàn giao cho khách hàng, các tiêu chí bao gồm: Vật liệu, môi trường, năng lượng:

- (1) Xây dựng và áp dụng quy trình tính toán mức độ cách nhiệt của tường bao che và kính đáp ứng quy chuẩn quốc gia về Công trình Tiết kiệm năng lượng QCVN09/2013-BXD
- (2) Dùng kính cách nhiệt low-e giúp cư dân tiết kiệm chi phí điện và nhu cầu sử dụng máy điều hòa. Quy trình này hiện đang được áp dụng cho toàn bộ các dự án của Tập đoàn Novaland
- (3) Đưa vào thi công loại vật liệu không nung, thân thiện với môi trường, sử dụng ít năng lượng trong quá trình sản xuất và hiệu quả hơn trong quá trình thi công thay cho loại gạch nung truyền thống đang làm ảnh hưởng đến nguồn tài nguyên thiên nhiên của đất nước.

“Việc cung cấp các sản phẩm Xanh - BĐS thân thiện với môi trường và an toàn cho sức khỏe cư dân là một trong những thành công bước đầu của Tập đoàn Novaland trong năm 2016.”

Đối với các tòa nhà phục vụ cho quá trình làm việc của CBNV, Tập đoàn Novaland cũng dành nhiều tâm huyết cho mục tiêu bảo vệ môi trường:

- (1) Nghiên cứu và đề xuất các giải pháp cấp nước uống trực tiếp tại văn phòng Công ty bảo đảm sức khỏe cho CBNV, giảm chi phí sử dụng nước uống chai, góp phần hạn chế sử dụng chai nhựa để bảo vệ môi trường và xây dựng thương hiệu xanh, năng động
- (2) Nghiên cứu và đề xuất lắp đặt pin NLMT tại văn phòng phục vụ cho chiếu sáng khu công cộng của tòa nhà (hành lang, bãi đậu xe, khu vệ sinh), giúp giảm chi phí vận hành tòa nhà và bảo vệ môi trường, xây dựng thương hiệu xanh và vì cộng đồng.

Việc cung cấp các sản phẩm Xanh - BĐS thân thiện với môi trường và an toàn cho sức khỏe cư dân là một trong những thành công bước đầu của Tập đoàn Novaland trong năm 2016. Điển hình là dự án Lakeview City được thiết kế và thi công với tiêu chí khu đô thị thông minh và bền vững về môi trường. Thông qua việc phát triển hồ điều tiết rộng 3,6ha giúp điều tiết nước mưa, triều cường chống ngập lụt, cải tạo vi khí hậu, nhằm kiến tạo môi trường sống mát mẻ, trong lành cho cư dân dự án và cộng đồng xung quanh. Cùng những ứng dụng công nghệ xanh và thông minh đã được triển khai như: hệ thống nước uống trực tiếp tại vòi, hệ thống đèn sạc pin điện thoại dùng năng lượng mặt trời, hệ thống pin năng lượng mặt trời dùng chiếu sáng khu công cộng và cầu lạc bộ, hệ thống tái sử dụng nước thải đã xử lý đạt chất lượng để tưới cây công viên,...

Đối với dự án Orchard Garden, thiết kế và triển khai dự án đã đạt tiêu chuẩn kiến trúc Xanh EDGE của tổ chức IFC - World Bank (Chứng chỉ sơ bộ giai đoạn thiết kế - Preliminary Certification). Toàn bộ các tiêu chí thuộc trách nhiệm của Tập đoàn đã được thực hiện đầy đủ. Hiện tại bộ phận thiết kế đang xây dựng thông tin hướng dẫn khách hàng việc lắp đặt các thiết bị tiết kiệm điện và nước khách hàng. Mục tiêu của Tập đoàn Novaland là khi dự án đi vào vận hành, vẫn sẽ đáp ứng các tiêu chuẩn về bảo vệ môi trường như giai đoạn thi công, hướng đến một môi trường sống lý tưởng cho những khách hàng đã tin tưởng và chọn lựa thương hiệu Novaland là nơi “an cư lạc nghiệp”.



## Áp dụng công nghệ tiên tiến trong xây dựng

Áp dụng công nghệ tiên tiến trong phát triển dự án BĐS nhằm giữ vững vị thế cạnh tranh phục vụ cho chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn Novaland. Chúng tôi chủ động tìm kiếm, giới thiệu và ứng dụng nhanh chóng các kỹ thuật mới vào tất cả hoạt động, đặc biệt là các công nghệ tiên tiến trong xây dựng nhằm nâng cao chất lượng công trình, quản lý hiệu quả tiến độ thi công, nhanh chóng đưa sản phẩm với chất lượng tốt vào sử dụng như đã cam kết với khách hàng, hướng đến mục tiêu phục vụ chăm sóc khách hàng với phương châm “*Khách hàng là số 1*”.

### Áp dụng công nghệ tiên tiến trong quy trình thiết kế

Tại Tập đoàn Novaland, Bộ phận Nghiên cứu và Phát triển R&D có nhiệm vụ thực hiện nghiên cứu và đánh giá các công nghệ và giải pháp tiên tiến lại giúp tiết kiệm vật liệu bê tông và giảm thời gian thi công như: sàn phẳng nhẹ Bubble desk; giải pháp xử lý nền móng Top-Base áp dụng cho công trình thấp tầng trên nền đất yếu; giải pháp công nghệ nhà ở thông minh - smart home; camera an ninh - camera security và hệ thống quản lý tòa nhà - BMS.

Năm 2016, Công ty đã ứng dụng mô hình thông tin xây dựng công trình BIM vào giai đoạn thiết kế và quản lý thiết kế với sự tư vấn của nhiều chuyên gia kinh nghiệm, giúp tăng hiệu quả làm việc.

### Áp dụng công nghệ tiên tiến trong thi công

Việc áp dụng công nghệ tiên tiến trong thi công đã được Ban Lãnh đạo của Tập đoàn Novaland quan tâm đúng mực với mục tiêu đẩy nhanh thời gian thi công đưa công trình vào sử dụng nhưng vẫn đảm bảo chất lượng cam kết, đáp ứng tiến độ đối với khách hàng. Để tăng cường cơ giới hóa thi công nhằm chủ động trước ảnh hưởng của thời tiết lên tiến độ thi công, Tập đoàn Novaland là một trong những đơn vị đầu tiên tại Việt Nam triển khai ứng dụng các giải pháp thi công nền đất yếu bằng công nghệ tiên tiến như cọc khoan thả công nghệ Nhật Bản, nhằm rút ngắn thời gian gia công tại công trường,... Nhiều nghiên cứu áp dụng công nghệ tiên tiến trong thi công đã được triển khai tại Tập đoàn Novaland trong năm 2016:

- (1) Phòng Thiết kế phối hợp với nhà thầu đã nghiên cứu sử dụng cốt pha trượt thi công đổ toàn khối sàn và tường bao che nhằm đẩy nhanh tiến độ thi công, giảm thiểu nguy cơ nứt và thấm đối với xây tường bao ngoài truyền thống. Được thực nghiệm tại dự án The Sun Avenue Residence, hiện tại công nghệ này đang được áp dụng cho dự án Lucky Palace, GardenGate Residence và The Botanica, bước đầu hỗ trợ những dự án này đẩy nhanh tiến độ rõ rệt
- (2) Nghiên cứu khả năng thi công nhà lắp ghép thấp tầng và triển khai thi công dùng tấm tường panel không nung thay cho tường gạch nhằm rút ngắn tiến độ thi công và khắc phục tình trạng thiếu hụt lực lượng lao động trong ngành xây dựng. Tập đoàn Novaland đang tích cực hợp tác với các đơn vị nhà thầu chuyên nghiệp về thi công lắp ghép hàng đầu tại Việt Nam trong việc triển khai thi công nhà lắp ghép trong những năm tới
- (3) Nghiên cứu áp dụng thép cường độ cao, áp dụng thép lưới hàn trong thiết kế và thi công kết cấu nhằm tiết kiệm chi phí và giảm thời gian gia công nhưng vẫn đảm bảo khả năng chịu lực của công trình. Đồng thời, hiện đang áp dụng cho các dự án có mặt bằng đơn giản: The Botanica, Lucky Palace và The Sun Avenue Residence
- (4) Nghiên cứu các hệ thống đậu xe thông minh smart parking (hệ thống đậu xe hoàn toàn tự động,...) nhằm sử dụng quỹ đất hiệu quả hơn, giải tỏa áp lực về đậu xe cho cư dân và cộng đồng xung quanh; ngoài ra gia tăng đẳng cấp tiện nghi cho khách hàng tại những dự án cao cấp này
- (5) Nghiên cứu đưa vào lắp đặt hệ thống bếp điện từ thay hệ thống gas trung tâm cho các dự án được đánh giá về khả năng ưu việt, an toàn do đảm bảo tốt phòng chống cháy nổ tại các công trình nhà ở cao tầng của Tập đoàn Novaland.



# 2.2000+

*Nhân viên chuyên nghiệp*

▪ Thông điệp Tổng Giám đốc	150
▪ Tổng quan về Báo cáo	152
▪ Về Tập đoàn Novaland	153
▪ Phương pháp Tiếp cận	154
▪ Cách tiếp cận	159
▪ Công bố theo tiêu chuẩn cụ thể	161
▪ Môi trường	163
▪ Xã hội	168
▪ Kinh tế	183
▪ Kết quả hoạt động nổi bật 2016	188
▪ Bảng chú dẫn Mục lục GRI G4	189



BÁO CÁO  
**PHÁT TRIỂN  
BỀN VỮNG**



## Thông điệp Tổng Giám đốc



Ông Phan Thành Huy - Tổng Giám đốc

### Thư Quý Cổ đông và các Bên liên quan,

Năm 2016 được đánh dấu bởi sự phát triển thành công với những cột mốc quan trọng hướng đến mục tiêu trở thành doanh nghiệp BĐS phát triển bền vững. Tập đoàn Novaland đã chính thức niêm yết trên SGDCK TP.HCM vào ngày 28/12/2016 với mã giao dịch NVL. Công ty đã trở thành một trong những công ty BĐS hàng đầu với giá trị vốn hóa thị trường đạt xấp xỉ 35.400 tỷ đồng tương đương 1,6 tỷ USD (tính đến ngày 31/12/2016).

Để đảm bảo hiệu quả kinh doanh và tăng trưởng bền vững cũng như đáp ứng đầy đủ trách nhiệm của một Công ty Niêm yết, chúng tôi đã đề cao việc trao đổi thông tin và tăng cường sự hiểu biết với các Bên liên quan. Giá trị cốt lõi của chúng tôi **Chính trực - Hiệu quả - Chuyên nghiệp** đã được thể hiện xuyên suốt trong hoạt động hàng ngày, dựa trên mô hình kinh doanh có sự gắn kết mật thiết với các Bên liên quan mỗi quan hệ đôi bên cùng có lợi. Chúng tôi cam kết mạnh mẽ trong việc đo lường tác động trong bất kỳ quyết định kinh doanh nào, nhằm mang đến các sản phẩm và dịch vụ tốt cũng như xây dựng lòng tin với các Bên liên quan.

Tầm nhìn của chúng tôi “*Là một Tập đoàn BĐS đẳng cấp quốc tế, vị thế cao, phát triển vững mạnh, góp phần mang lại cuộc sống hạnh phúc và thịnh vượng cho cộng đồng.*” Chúng tôi nhận thấy yêu cầu cấp thiết phải đầu tư vào các động lực của phát triển bền vững, lồng ghép phát triển bền vững vào các nhiệm vụ kinh doanh cốt lõi cũng như vào chiến lược ngắn hạn, trung và dài hạn của doanh nghiệp.

Phù hợp với Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh của Việt Nam và 17 mục tiêu Phát triển Bền vững của Liên Hợp Quốc (SDGs), chúng tôi đang lên kế hoạch rà soát để xác định các vấn đề về phát triển bền vững trọng yếu theo các mục tiêu cụ thể, không chỉ dựa trên những ưu tiên trong hoạt động kinh doanh của chúng tôi, mà còn đáp ứng những mối quan tâm chính của các Bên liên quan.

Báo cáo phát triển bền vững năm nay trình bày chi tiết phương pháp tiếp cận của chúng tôi nhằm đảm bảo trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp, tạo ra các giá trị dài hạn chung cho các Bên liên quan. Đây là lần đầu chúng tôi lập báo cáo theo hướng dẫn của Tổ chức Sáng kiến Báo cáo Toàn cầu (Global Reporting Initiative - GRI), là khung báo

“ Là một Tập đoàn Bất động sản đẳng cấp quốc tế, vị thế cao, phát triển vững mạnh, góp phần mang lại cuộc sống hạnh phúc và thịnh vượng cho cộng đồng. ”

cáo được công nhận rộng rãi cho báo cáo phát triển bền vững, nhằm tăng tính minh bạch và trách nhiệm giải trình. Báo cáo cũng tuân theo hướng dẫn Công bố về Môi trường và Xã hội của IFC, có đề cập đến công bố bổ sung ngành Xây dựng và BĐS. Báo cáo này đánh dấu bước tiến trên hành trình phát triển bền vững của chúng tôi.

Chúng tôi xin trân trọng cảm ơn toàn thể các Bên liên quan, khách hàng và xã hội vì sự ủng hộ quý giá. Chúng tôi hoan nghênh mọi nhận xét và phản hồi để thảo luận về bất kỳ khía cạnh nào của bản báo cáo.

Trân trọng,

Ông Phan Thành Huy  
Tổng Giám đốc



# CÔNG BỐ THEO TIÊU CHUẨN CHUNG

## Tổng quan về Báo cáo

Báo cáo Phát triển Bền vững 2016 là báo cáo đầu tiên của Tập đoàn Novaland, cung cấp thông tin về các khía cạnh phát triển bền vững trong hoạt động, các bước tiến về kinh tế, môi trường và xã hội của Tập đoàn từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016 (Năm tài chính 2016).

Trong bản Báo cáo này, quá trình xác định trọng yếu dựa trên kết quả gắn kết các Bên liên quan đã được áp dụng và đưa ra 14 vấn đề trọng yếu nhất, dựa trên các yêu cầu chính của Hướng dẫn báo cáo của GRI (Phiên bản G4).

### Phạm vi và giới hạn

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn Novaland tại Việt Nam và báo cáo giới hạn mà Tập đoàn Novaland và các Công ty con nắm giữ hơn 50% cổ phần. Thông tin chi tiết về tình hình tài chính và quản trị của Tập đoàn Novaland sẽ được công bố trong bản BCTN.

Tập đoàn Novaland cam kết nỗ lực mở rộng phạm vi và giới hạn báo cáo nhằm đáp ứng những nhu cầu luôn thay đổi của các Bên liên quan trong tương lai.

### Cách sử dụng bản Báo cáo

Báo cáo được cấu trúc gồm 02 phần: Công bố chung mô tả cách tiếp cận và quản lý bền vững của chúng tôi; Công bố tiêu chuẩn cụ thể bao gồm Môi trường (quản lý tác động của chúng tôi), Xã hội (tạo ra giá trị chung), và Kinh tế (tạo ra giá trị lâu dài thông qua đầu tư vào vào các động lực của phát triển bền vững).

### Thông tin liên lạc

Ông LÊ NGUYỄN QUỐC SỸ  
65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM  
Tel: 0906 35 38 38 | Fax: (08) 377 52 999

## Về Tập đoàn Novaland

### Thông tin doanh nghiệp

Thành công của chúng tôi xuất phát từ ý chí, đam mê, và theo đuổi kiên định với sự đổi mới. Trên hành trình 25 năm hoạt động, Tập đoàn Novaland đã trở thành Nhà Đầu tư - Phát triển BĐS hàng đầu với danh mục sản phẩm đa dạng bao gồm căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại, sàn thương mại, căn hộ văn phòng và BĐS nghỉ dưỡng tại các vị trí chiến lược trọng điểm của TP.HCM và các tỉnh thành khác của Việt Nam.

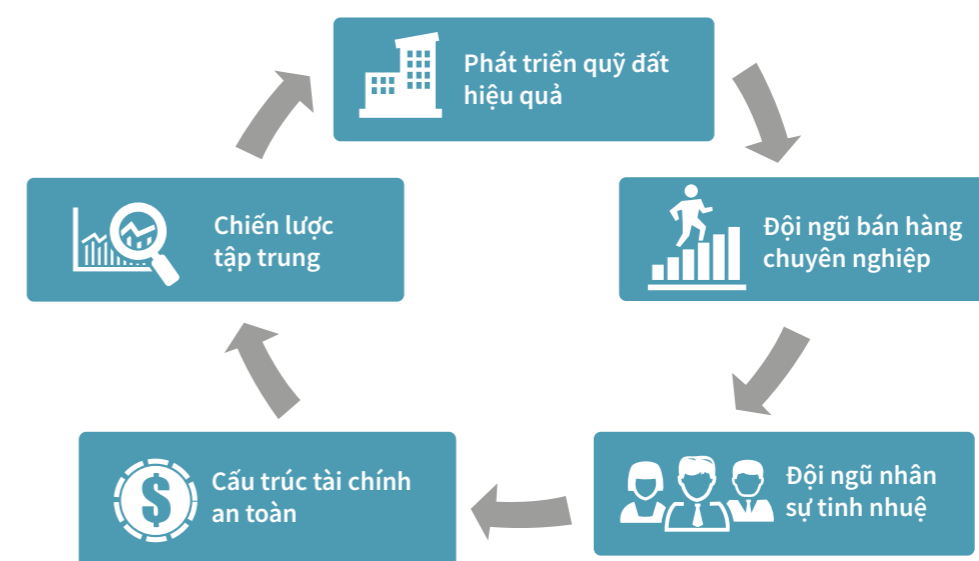
Với chiến lược phát triển bền vững và định hướng tập trung, Tập đoàn Novaland đang từng bước hiện thực hóa mong muốn trở thành Tập đoàn BĐS đẳng cấp quốc tế, với vị thế cao, phát triển vững mạnh góp phần mang lại cuộc sống hạnh phúc và thịnh vượng cho cộng đồng. Tập đoàn Novaland đã xây dựng danh mục đầu tư hơn 40 dự án với các sản phẩm đa dạng hóa như biệt thự, nhà liền kề, nhà phố thương mại, căn hộ văn phòng, sàn thương mại,.. đều là những công trình danh tiếng được khách hàng công nhận. Các dự án của Tập đoàn Novaland đã thu hút hơn 100.000 khách hàng đến tham quan và giao dịch trong 3 năm qua, trong đó có hơn 50% các giao dịch thành công đến từ nguồn khách hàng hiện có.

Năm 2017, Tập đoàn Novaland dự kiến tiếp tục bàn giao 12 dự án đã công bố trong 03 năm 2014, 2015 và 2016. Theo doanh thu được ghi nhận của hoạt động kinh doanh BĐS, Tập đoàn Novaland dự báo doanh thu thuần 17.528 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 3.144 tỷ đồng. Đây là nền tảng vững chắc cho Tập đoàn Novaland thực hiện các bước tiến quan trọng để đạt được các mục tiêu phát triển bền vững trong tương lai.

### Mô hình kinh doanh của Tập đoàn Novaland

Mô hình kinh doanh của Tập đoàn Novaland là thực hiện xuất sắc 05 hạng mục chính bao gồm tích lũy quỹ đất, phát triển dự án, bán hàng, quản lý vốn và chiến lược rõ ràng. Chủ tịch HĐQT - Nhà sáng lập và đội ngũ quản lý tin rằng giá trị của Công ty cũng như giá trị của cổ đông sẽ được tối đa hóa khi 05 yếu tố này được quản lý tốt và phát triển hài hòa.

### Mô hình kinh doanh





# Phương pháp Tiếp cận

## Quản trị bền vững

Quản lý rủi ro là một trong những ưu tiên hàng đầu của Tập đoàn Novaland, được lồng ghép vào hoạt động hàng ngày của chúng tôi, thông qua tất cả các đơn vị kinh doanh và nhân viên ở mọi cấp bậc, nhằm đảm bảo đạt được mục tiêu kinh doanh phù hợp với yêu cầu phát triển bền vững. Chúng tôi đã phát triển thành công và triển khai thực hiện hệ thống quản lý rủi ro đáp ứng các yêu cầu nghiêm ngặt của ISO 31000 và COSO 2004.

## Tổng quan về Chiến lược Phát triển Bền vững của Novaland

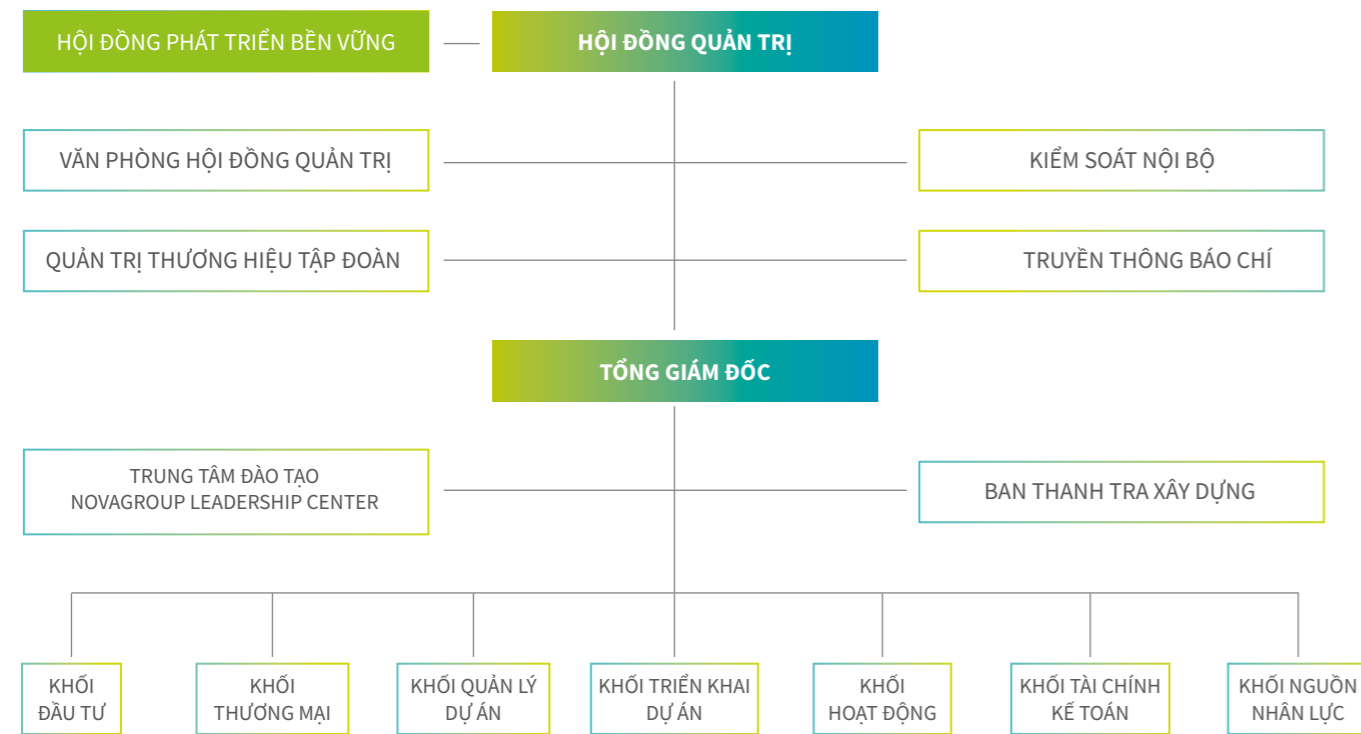
Nhất quán với tầm nhìn, sứ mệnh và Chiến lược kinh doanh, Chiến lược Phát triển Bền vững của Chúng tôi dựa trên sự gắn kết hoạt động kinh doanh với các Bên liên quan trên 03 lĩnh vực chính: 1) Tạo ra giá trị lâu dài thông qua đầu tư vào các động lực của phát triển bền vững (lĩnh vực Kinh tế), 2) Tạo lập và chia sẻ giá trị chung (lĩnh vực Xã hội), 3) Quản lý các tác động (lĩnh vực Môi trường).

## Quản trị Phát triển Bền vững của Novaland

Theo chỉ đạo của Chủ tịch HĐQT, năm 2016, Hội đồng Phát triển Bền vững của Tập đoàn Novaland được thành lập với các Thành viên độc lập bên ngoài, có chuyên môn về môi trường, sáng tạo và phát triển kinh doanh, tuân thủ/quản trị doanh nghiệp, trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp/đầu tư phát triển cộng đồng, phát triển nguồn nhân lực, tổ chức và môi trường làm việc, quan hệ với các Bên liên quan. Hội đồng này báo cáo trực tiếp cho HĐQT.

Hội đồng Phát triển Bền vững của Tập đoàn Novaland chịu trách nhiệm thúc đẩy hỗ trợ kết nối giữa Tập đoàn và HĐQT nhằm đạt được các mục tiêu phát triển bền vững, xem xét định hướng các chiến lược kinh doanh liên quan đến các chương trình, chính sách, hợp tác, hoạt động và mục tiêu phát triển bền vững, xem xét và cung cấp tư vấn chiến lược kinh doanh của Tập đoàn trong mối liên kết với các chương trình hành động, hợp tác nhằm đảm bảo tính nhất quán.

Hội đồng Phát triển Bền vững cũng bổ nhiệm một Tiểu ban để theo dõi và tổ chức thực hiện các sáng kiến nhằm hỗ trợ và thực hiện lộ trình phát triển bền vững của Tập đoàn Novaland.



Nguồn: Tập đoàn Novaland

## HỘI ĐỒNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



**Ông PHILIP YEO LIAT KOK**

*Cố vấn cao cấp*

Ông Yeo, Chủ tịch EDIS (Economic Development Innovations Singapore) ([www.edis.sg](http://www.edis.sg)), Công ty Tư vấn Chiến lược Phát triển và Quản lý các khu Công nghiệp và Đô thị tích hợp.

Ông Yeo từng giữ vị trí Chủ tịch Accuron Technologies ([www.accuron.com](http://www.accuron.com)), Tập đoàn Công nghệ toàn cầu với năng lực cốt lõi là sản xuất chính xác, xử lý nguyên vật liệu và các thiết kế và tích hợp hệ thống phục vụ ngành Hàng không vũ trụ, Điện tử và các ngành Công nghệ Y khoa.

Ông Yeo từng là Giám đốc độc lập trong BGD của Hitachi Ltd ([www.hitachi.com](http://www.hitachi.com)), City Developments Ltd ([www.cdl.com.sg](http://www.cdl.com.sg)), Kerry Logistics ([www.cdl.com.sg](http://www.cdl.com.sg)).

Ông Yeo cũng từng là Chủ tịch của SPRING (Standards, Productivity and Innovation for Growth), Tổ chức Phát triển Doanh nghiệp của Chính phủ Singapore có nhiệm vụ phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ.

Ông là cựu Chủ tịch, Cơ quan Khoa học Công nghệ và Nghiên cứu ([www.astar.edu.sg](http://www.astar.edu.sg)) và Hội đồng Phát triển Kinh tế ([www.edb.gov.sg](http://www.edb.gov.sg)), giữ vai trò là Cố vấn cao cấp về Khoa học và Công nghệ của Công thương và là Cố vấn đặc biệt về Phát triển kinh tế của Văn phòng Thủ tướng.

Ông Yeo tốt nghiệp Cử nhân ngành Khoa học ứng dụng (Kỹ thuật công nghiệp), là Tiến sĩ danh dự ngành Kỹ thuật, Đại học Toronto - Canada; Thạc sĩ ngành Kỹ thuật hệ thống - Đại học Singapore; Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh - Đại học Harvard; Tiến sĩ Y khoa danh dự - Karolinska Institute, Thụy Điển; Tiến sĩ Khoa học danh dự - Đại học Hoàng gia của Vương quốc Anh; Tiến sĩ danh dự cao cấp (Doctor of Letters) - Đại học Quốc gia Singapore; Tiến sĩ danh dự ngành Luật - Đại học Monash - Australia.



**Ông LAI CHUN LOONG**

*Cố vấn*

Ông Lai Chun Long hiện là Cố vấn Doanh nghiệp của Temasek International Advisors Pte Ltd.

Ông Lai bắt đầu sự nghiệp của mình tại Chartered Industries của Singapore (CIS) vào năm 1968. Ông là Giám đốc điều hành từ năm 1983 đến năm 1989 đồng thời là Giám đốc của Singapore Technology Corporation Pte Ltd.

Năm 1989, Ông được bổ nhiệm làm Chủ tịch CIS.

Vào tháng 09/1993, Ông Lai được bổ nhiệm vị trí điều hành Công ty Sembawang Industrial Pte Ltd, Phó Chủ tịch HĐQT và kiêm Chủ tịch Công ty.

Ông Lai từng là Chủ tịch sáng lập Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore (VSIP) vào năm 1996. Ông là người đã hỗ trợ thúc đẩy đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Khu công nghiệp VSIP và các lĩnh vực kinh doanh khác tại Việt Nam. Với nhiều đóng góp lớn lao cho Việt Nam, Ông Lai đã vinh dự được Chủ tịch nước Việt Nam trao tặng Huân chương Hữu nghị năm 2006.

Ông Lai đã có nhiều đóng góp cho các hoạt động cộng đồng trong vòng 35 năm qua và hiện đang là người bảo trợ của Clementi Constituency.

Ông từng là thành viên của HĐQT Học viện Đức - Singapore từ năm 1982 đến năm 1989, là thành viên của Board of Governors of the Singapore Polytechnic từ năm 1983 đến năm 1992. Ông từng là Chủ tịch của National Automation Master Plan Committee thuộc EDB 1987-1988.

Ông Lai đã được trao tặng Huy chương Public Service Medal (PBM) vào năm 1992.

Ông Lai đã được nhận học bổng Colombo Plan năm 1967 và tốt nghiệp bằng Cử nhân Kỹ thuật (Cơ khí) Đại học Auckland. Ông tốt nghiệp MBA tại Đại học California, Los Angeles năm 1980 và hoàn thành Chương trình Quản trị Cấp cao tại Đại học Harvard năm 1987.

## Phương pháp Tiếp cận

### HỘI ĐỒNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



#### Ông PHẠM PHÚ NGỌC TRAI

Thành viên

- Sáng lập và Chủ tịch - Công ty GIBC
- Chủ tịch HĐQT - CTCP Masan Nutri Science
- Chủ tịch, Công ty TNHH Rolex Việt Nam
- Chủ tịch - Hội đồng Cố vấn - VinaCaptial
- Cố vấn Biên tập cấp cao - Tạp chí Forbes Việt Nam
- Chủ tịch - Câu lạc bộ Doanh nghiệp dẫn đầu (LBC)

Ông Phạm Phú Ngọc Trai là Nhà sáng lập và Chủ tịch Công ty Tư vấn Kinh doanh Hội nhập Toàn cầu (GIBC) - một công ty ra đời với sứ mạng hỗ trợ sự phát triển bền vững và hội nhập của doanh nghiệp Việt. Ông có hơn 30 năm kinh nghiệm với vai trò quản lý trong các doanh nghiệp sản xuất hàng tiêu dùng nhanh, bao gồm doanh nghiệp nhà nước, liên doanh và doanh nghiệp nước ngoài, hoạt động tại Việt Nam cũng như các nước trên thế giới.

Ông đã từng là Chủ tịch kiêm TGD Công ty Chế biến Thực phẩm Sài Gòn (Foodexco), Tổng công ty SPco, Công ty Liên doanh nước giải khát quốc tế IBC trước khi trở thành Chủ tịch kiêm TGD PepsiCo Đông Dương, Phó Chủ tịch Corporate Affairs khu vực Châu Á Thái Bình Dương, là người Việt Nam đầu tiên giữ chức vụ lãnh đạo khu vực tại một tập đoàn đa quốc gia hàng đầu thế giới. Ông đã xuất sắc đưa PepsiCo Việt Nam 04 lần liên tiếp giành hạng nhất của giải thưởng DMK - giải thưởng cao quý nhất của Tập đoàn PepsiCo toàn cầu.

Ngoài ra, Ông còn được biết đến vai trò tiên phong trong lĩnh vực CSR tại Việt Nam, giữ vai trò lãnh đạo tại những hiệp hội doanh nghiệp và các tổ chức phi lợi nhuận, bao gồm Câu lạc bộ Doanh nghiệp Dẫn đầu LBC, Quỹ học bổng Thời báo Kinh tế Sài Gòn, Hội bảo trợ Bệnh nhân nghèo TP.HCM, Hiệp hội Golf TP.HCM.



#### Bà LÂM THỊ NGỌC HẢO

Thành viên

- Hội viên kỳ cựu ACCA
- Hội viên CFA
- Kế toán công chứng, Úc
- Kiểm toán viên công chứng, Việt Nam

Bà Hảo là đối tác kiểm toán của KPMG Việt Nam tại TP.HCM. Bà đã làm việc tại KPMG hơn 18 năm và đã thực hiện nhiều cuộc kiểm toán, bao gồm kiểm toán theo luật định và kiểm toán thường niên các BCTC của nhiều công ty đa quốc gia. Các cuộc kiểm toán này đòi hỏi kiểm toán viên phải có hiểu biết về các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, các Chuẩn mực BCTC Quốc tế và hệ thống của Tập đoàn.

Bà Hảo hiện đang quản lý mảng Doanh nghiệp Tư nhân nhằm hỗ trợ các doanh nghiệp phát triển nhanh, để vượt qua các trở ngại, khó khăn thông qua quá trình lên kế hoạch và quản lý sự phát triển doanh nghiệp. Bà quản lý một nhóm bao gồm các chuyên gia tận tâm, với bề dày kinh nghiệm và kiến thức sâu rộng, có thể hỗ trợ doanh nghiệp phát triển nhanh về chiến lược tăng trưởng, cơ cấu doanh nghiệp, quy trình, hệ thống và phát triển các biện pháp quản lý chuyên nghiệp.



#### Ông LAU BOON TUAN

Thành viên

Ông Lau có nhiều kinh nghiệm điều hành các doanh nghiệp ở Đông Nam Á, đặc biệt là ở Việt Nam.

Tại Việt Nam, ông Lau từng là Giám đốc Tài chính của Pepsi - Cola International. Ông là một trong những thành viên chủ chốt của nhóm chuyên tìm kiếm các cơ hội kinh doanh tại Việt Nam từ những năm 1992. Ông từng là thành viên của nhóm chuyên trách xác định các đối tác liên doanh tiềm năng và thương lượng về cơ cấu tổng thể cổ phần của Pepsi - Cola Việt Nam, thực hiện thành công trong vòng 04 giờ ngay sau khi lệnh cấm vận của Hoa Kỳ được dỡ bỏ vào năm 1994.

Năm 2008, ông được bổ nhiệm làm Giám đốc của Fullerton Financial Holding (FFH) tại Việt Nam với mục tiêu hướng chiến lược đầu tư vào Việt Nam thông qua việc thiết lập công ty tài chính cũng như mua lại ngân hàng địa phương. Sau khi các thỏa thuận được ký kết hoàn tất năm 2011, ông được bổ nhiệm làm TGD của Ngân hàng TMCP Phát triển Mê Kông và là người nước ngoài đầu tiên tại Việt Nam giữ vị trí điều hành ngân hàng địa phương.

Trước khi gia nhập FFH, năm 2005, ông được bổ nhiệm làm TGD Tập đoàn Singapore Post Limited (SingPost), nơi ông đã tăng tổng doanh thu của SingPost trong 3 năm liền với mức tăng trưởng CAGR là 15%. Kết quả là cổ phiếu của SingPost đã tăng trưởng vượt ngoạn mục 41% trong suốt nhiệm kỳ của ông và vốn hóa đã vượt quá 2 tỷ USD. SingPost đã trở thành công ty niêm yết lớn thứ 40 trên TTCK Singapore trong thời gian đó.

Trong sự nghiệp của mình hơn 30 năm qua, ông Lau đã giữ nhiều vị trí quản lý điều hành trọng yếu, khởi đầu từ Price Waterhouse, Giám đốc Tài chính Pepsi International, COO của Yeo Hiap Seng (Singapore), TGD CitiBank Consumer Bank Thailand, TGD Tập đoàn Bưu chính Singapore (SingPost), Giám đốc Vietnam Fullerton Financial Holdings (Công ty thuộc Temasek Singapore) và TGD Ngân hàng TMCP Phát triển Mê Kông.

Ông Lau tốt nghiệp Cử nhân Thương mại Đại học Western Australia.





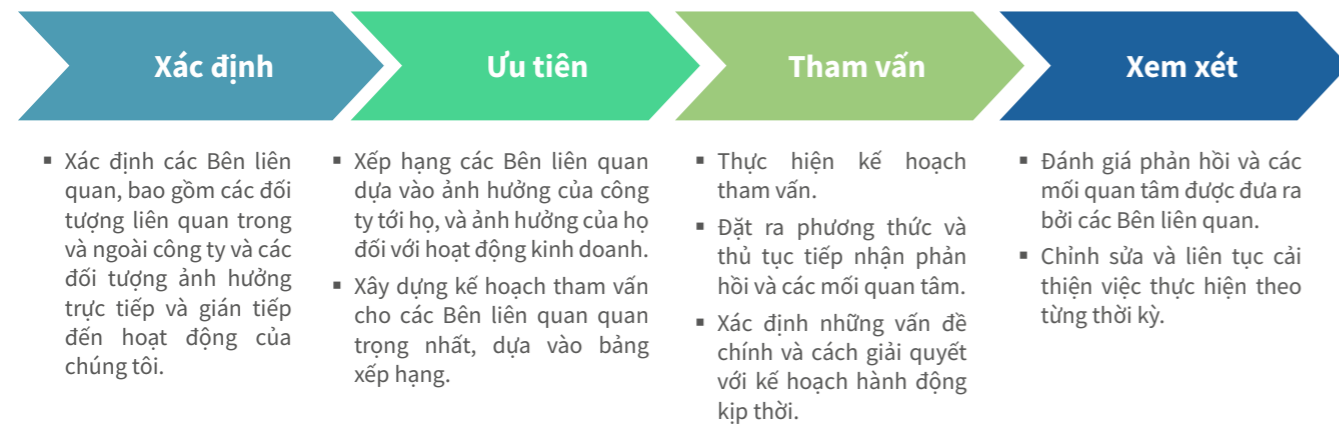
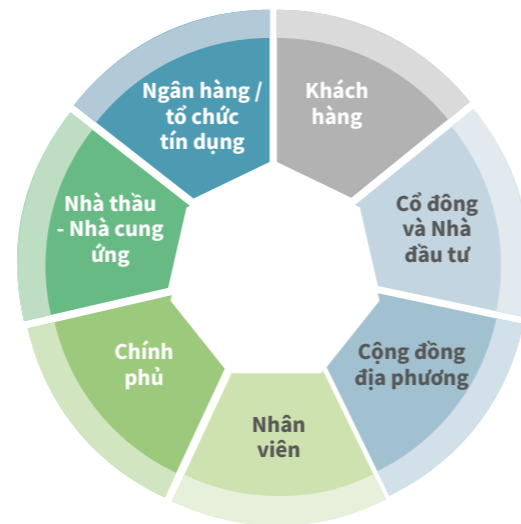
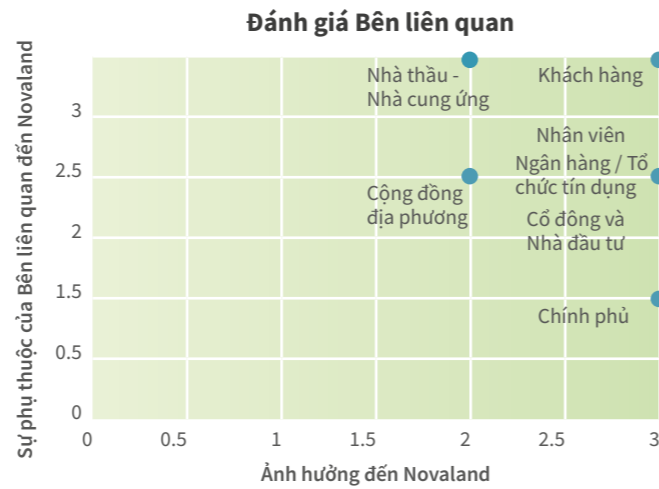
# Phương pháp Tiếp cận

## Gắn kết các Bên liên quan

Việc tham vấn gắn kết các Bên liên quan đóng một vai trò quan trọng trong hoạt động kinh doanh và giúp xây dựng nhận thức tích cực, đóng góp vào sự hoạt động hiệu quả của chúng tôi. Chúng tôi đã thiết lập một loạt các kênh truyền thông như khảo sát, hội thảo trong đó một số hoạt động được thiết kế đặc biệt cho từng nhóm Bên liên quan. Chúng tôi đáp ứng yêu cầu cụ thể của từng nhóm để thúc đẩy đối thoại mang tính xây dựng và tìm kiếm những phản hồi trong các cuộc tham vấn này. Thông tin được tổng hợp thông qua các hoạt động này, được trao đổi với các Bên liên quan nhằm góp phần giải quyết các vấn đề quan ngại lớn.

Chúng tôi đề cao nghĩa vụ gắn bó với trách nhiệm, và trách nhiệm giải trình trong việc giao tiếp minh bạch, kịp thời và dựa trên thực tế về lợi ích của các Bên liên quan trong quá trình ra quyết định của chúng tôi. Những yếu tố này rất quan trọng để xây dựng các mối quan hệ tin cậy dựa trên sự tôn trọng lẫn nhau và để quản lý rủi ro trong kinh doanh. Trong năm qua, chúng tôi đã phát triển các quá trình tham vấn tập trung vào việc cải thiện phương pháp trao đổi giao tiếp và thu thập ý kiến phản hồi từ các Bên liên quan.

Chúng tôi nhận ra tầm quan trọng của việc xác định các Bên liên quan là ai, những tác động của chúng tôi đối với họ, sự phụ thuộc của họ vào chúng tôi, và những nhu cầu và mong đợi của họ - theo toàn bộ chuỗi giá trị. Các Bên liên quan chính được xác định bao gồm khách hàng, ngân hàng và các tổ chức tín dụng, cổ đông và nhà đầu tư, nhân viên, nhà thầu và nhà cung ứng, Chính phủ và cộng đồng địa phương.



# Cách tiếp cận

## Tham vấn các Bên liên quan

Bên liên quan	Nền tảng tham vấn	Ví dụ về các vấn đề được đưa ra bởi các Bên liên quan	Hành động của Tập đoàn Novaland nhằm đáp ứng kỳ vọng của các Bên liên quan
Khách hàng	Các cuộc họp; bảng câu hỏi khảo sát; các sự kiện, các ấn phẩm;	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trách nhiệm và cam kết với sản phẩm và dịch vụ</li> <li>Giao tiếp với khách hàng</li> <li>Tìm nguồn cung ứng có trách nhiệm và bền vững</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiểm soát chất lượng sản phẩm thông qua hệ thống quản lý chất lượng, các giải pháp xanh và bền vững</li> <li>Quản lý định hướng theo khách hàng, đáp ứng sự hài lòng của khách hàng với nhu cầu và lối sống ngày càng tăng</li> </ul>
Ngân hàng/Tổ chức tín dụng	Các cuộc họp và buổi thuyết trình; các bảng câu hỏi; CBTT; thông cáo báo chí	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hiệu quả kinh tế và chi trả cho các nhà cung cấp vốn</li> <li>Tuân thủ và minh bạch trong việc CBTT</li> <li>Cho vay và đầu tư bền vững</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đánh giá tín dụng và tình hình tài chính tốt</li> <li>Hệ thống quản lý rủi ro toàn doanh nghiệp, tăng cường QTDN và minh bạch</li> <li>Các dự án bền vững; ví dụ, tòa nhà xanh và ứng dụng xây dựng bền vững</li> </ul>
Nhà thầu/Nhà cung ứng	Các cuộc họp; khảo sát, hệ thống CBTT; thông cáo báo chí	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chia sẻ các nguồn lực để nâng cao lợi thế cạnh tranh nhà thầu</li> <li>Sức khỏe nghề nghiệp và quản lý môi trường và tuân thủ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Xây dựng quan hệ đối tác hiệu quả với nhà thầu/nhà cung ứng</li> <li>Đảm bảo nhà thầu/nhà cung ứng của Công ty làm theo chính sách chất lượng của Công ty và thực hành tốt trong ngành</li> </ul>
CBNV	Các cuộc họp 02 lần 01 năm; khảo sát nhân lực, những chương trình huấn luyện, ấn phẩm, roadshow, đường dây nóng chính trực	<ul style="list-style-type: none"> <li>Việc làm, tiền lương và điều kiện làm việc, thù lao và thưởng</li> <li>Động lực lao động, các chương trình giáo dục và đào tạo để phát triển sự nghiệp</li> <li>An toàn và sức khỏe nghề nghiệp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thù lao và lợi ích</li> <li>Chương trình giáo dục và đào tạo</li> <li>Thường xuyên tiến hành dựa trên đánh giá nhu cầu. Trung tâm Đào tạo Novagroup Leadership Center</li> <li>Nhằm nâng cao lòng tự trọng và tính kỷ luật</li> <li>Chương trình an toàn và sức khỏe nghề nghiệp</li> <li>Cải thiện trang thiết bị làm việc</li> </ul>
Cổ đông và nhà đầu tư	Các cuộc họp và thuyết trình; hội thảo, sự kiện, bản tin; thông cáo báo chí và CBTT trên thị trường chứng khoán	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hiệu quả kinh tế và lợi nhuận cho các cổ đông</li> <li>Tuân thủ và minh bạch trong CBTT</li> <li>Chiến lược và lộ trình phát triển bền vững để đảm bảo trách nhiệm với xã hội của doanh nghiệp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vị thế thị trường và đa dạng hóa</li> <li>Hệ thống quản lý rủi ro trên toàn doanh nghiệp và tăng cường QTDN</li> <li>Công trình xanh và ứng dụng xây dựng bền vững</li> </ul>
Cộng đồng địa phương	Báo cáo; phòng vấn, phương tiện truyền thông; bản tin; ấn phẩm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chương trình phát triển cộng đồng - phát triển cơ sở hạ tầng địa phương</li> <li>Việc làm và cơ hội việc làm cho người dân địa phương</li> <li>Phản hồi kịp thời và có trách nhiệm trước các khiếu nại của cộng đồng</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tăng đầu tư cộng đồng và tham vấn cộng đồng trong quy hoạch phát triển</li> <li>Hợp tác và xây dựng năng lực cho cộng đồng địa phương</li> <li>Cơ chế khiếu nại</li> </ul>
Chính phủ	Gặp gỡ và tư vấn, kiểm tra; đại diện	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiến tạo tăng trưởng kinh tế thông qua việc tạo việc làm, thanh toán thuế</li> <li>Chương trình phát triển kinh tế - xã hội cho cộng đồng</li> <li>Quản lý tác động tới môi trường và xã hội</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đóng góp cho các chương trình phát triển cộng đồng ở các cấp độ khác nhau</li> <li>Nghiêm chỉnh chấp hành các chính sách và quy định của Chính phủ</li> <li>Các cuộc họp định kỳ với chính quyền địa phương</li> </ul>

# Cách tiếp cận

## Đánh giá lĩnh vực trọng yếu

### Tính bền vững trên toàn chuỗi giá trị

Với phạm vi hoạt động trải rộng từ việc tìm kiếm nguồn cung ứng, phát triển dự án, phân phối, tiếp thị và bán hàng, đến xử lý chất thải, Chúng tôi hiểu rằng việc nắm rõ chuỗi giá trị - và các nhân tố liên quan tới nó - là cần thiết trong việc đảm bảo tính hiệu quả và bền vững cho hoạt động của doanh nghiệp.

Các lĩnh vực trọng yếu là cơ sở để Tập đoàn đáp ứng mối quan tâm của các Bên liên quan cũng như giúp Chúng tôi nắm bắt được nhu cầu mới của các Bên liên quan và có những chiến lược trong kinh doanh để tận dụng tối đa các cơ hội. Chúng tôi đã xây dựng quy trình xác định các lĩnh vực trọng yếu thông qua việc xác định và ưu tiên các lĩnh vực liên quan dựa trên đánh giá của Chúng tôi về những tác động đến hoạt động kinh doanh và kết quả từ quá trình gắn kết bao gồm quá trình rà soát và xác nhận, cho kết quả của đánh giá trọng yếu.

Chúng tôi đã bước đầu thực hiện xác định tổng thể các vấn đề xã hội và môi trường chính liên quan đến chiến lược kinh doanh hiện tại và trong tương lai, xuyên suốt chuỗi giá trị của Tập đoàn. Ngoài việc đánh giá các xu hướng lớn ảnh hưởng đến lĩnh vực BĐS, Chúng tôi cũng đã tiến hành một cuộc hội thảo nhằm thống nhất các vấn đề trọng yếu với các giám đốc điều hành cấp cao của doanh nghiệp.

### Thấu hiểu vấn đề quan trọng nhất của các Bên liên quan

Trong quá trình đánh giá tính trọng yếu, chúng tôi cũng xác định các Bên liên quan trên toàn chuỗi giá trị của Tập đoàn Novaland, và xem xét ưu tiên cho các bên dựa trên tầm quan trọng chiến lược đối với Tập đoàn cũng như mức độ ảnh hưởng và phụ thuộc của các bên đối với Chúng tôi.

Nhằm xác định những Bên liên quan then chốt, Chúng tôi đã xem xét mức độ ảnh hưởng của mỗi bên đến Tập đoàn Novaland, và, mặt khác, mức độ phụ thuộc của họ vào Tập đoàn. Những bên có mức độ ảnh hưởng cao cũng như phụ thuộc nhiều vào hoạt động của Tập đoàn được xác định là những Bên liên quan then chốt của Tập đoàn Novaland.

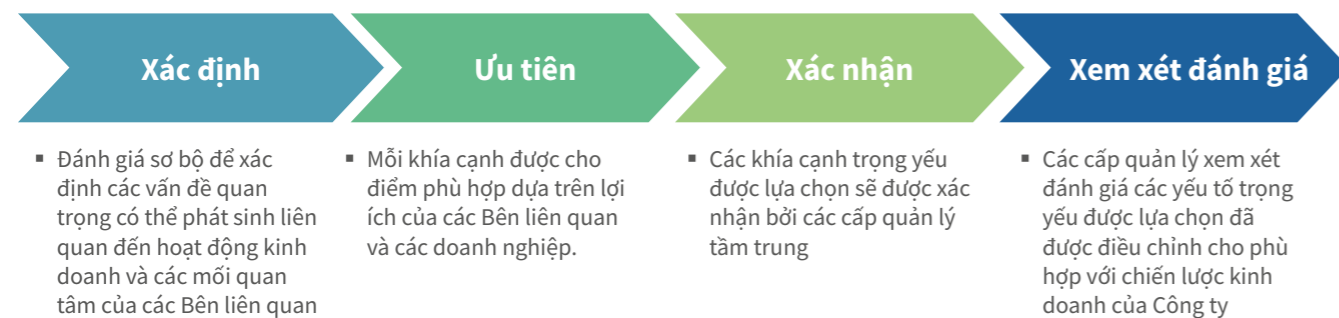
Theo đó, Chúng tôi thực hiện đánh giá nhận thức về 14 lĩnh vực trọng yếu với các Bên liên quan, nhằm xác định những vấn đề mà các bên quan tâm nhất.

Do đây là Báo cáo Phát triển Bền vững đầu tiên của Tập đoàn Novaland, Chúng tôi thực hiện đánh giá ban đầu này ở phạm vi nội bộ. Đánh giá nhận thức của các Bên liên quan dựa trên quan điểm và kinh nghiệm của các bộ phận, nhân viên tương tác nhiều nhất với các Bên liên quan.

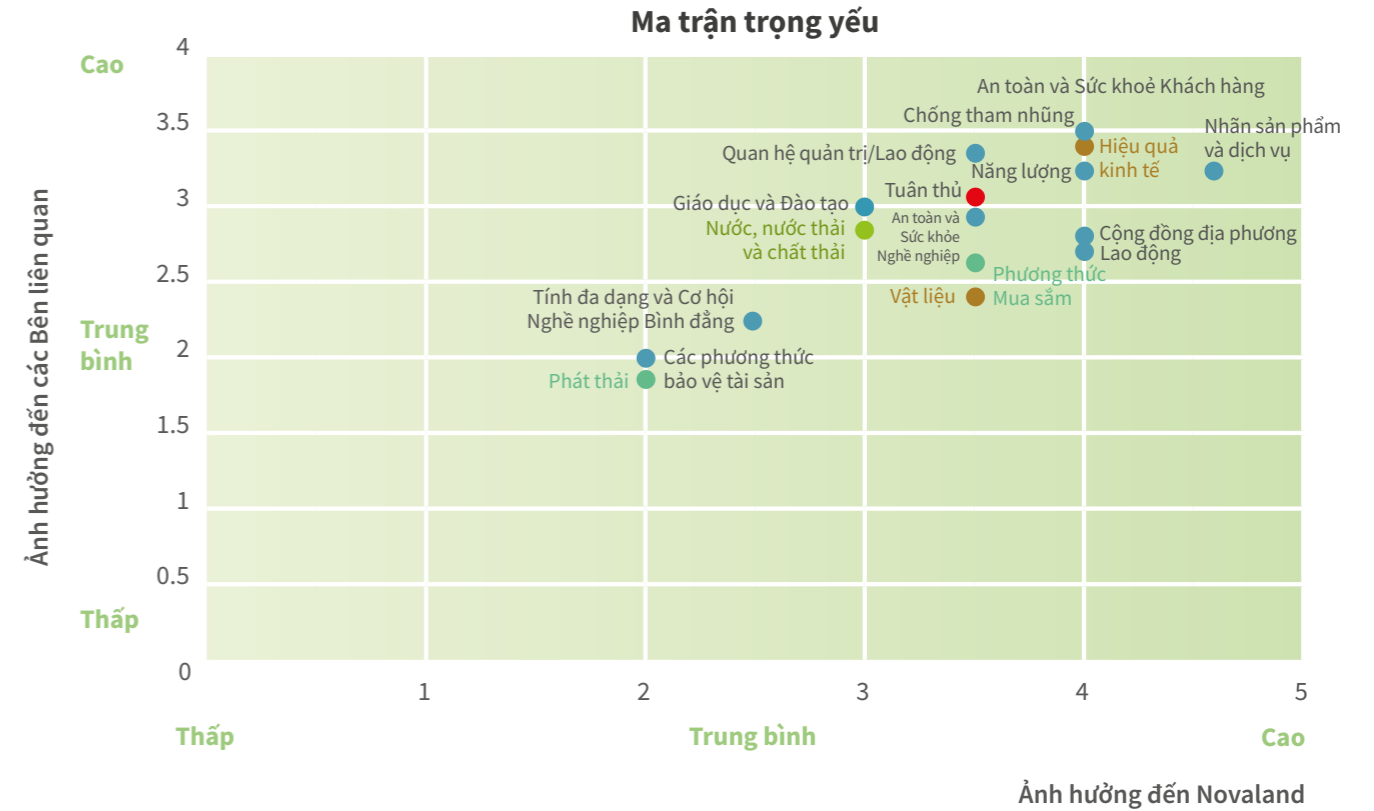
### Thấu hiểu điều quan trọng nhất với đối với Tập đoàn

Xét về tầm quan trọng đến Tập đoàn, mỗi vấn đề đều được đánh giá dựa trên mức độ ảnh hưởng thực tế hoặc tiềm tàng đến giá trị doanh nghiệp (ví dụ: doanh thu, chi phí và danh tiếng), cũng như khả năng xuất hiện của các vấn đề và mức độ tác động.

Những vấn đề đã được xác định được đánh giá trong mối quan tâm lớn của các Bên liên quan, cũng như có tầm quan trọng với Tập đoàn. Những vấn đề được các Bên liên quan và Chúng tôi đánh giá ở mức độ trung bình cao, được lựa chọn trở thành những lĩnh vực trọng yếu.



Nhìn chung, Chúng tôi đã xác định 14 lĩnh vực trọng yếu và phù hợp với hoạt động kinh doanh hiện tại và trong tương lai của Chúng tôi như hình dưới đây:



<b>Kinh tế</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hiệu quả kinh tế</li> <li>Phương thức mua sắm</li> </ul>
<b>Môi trường</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vật liệu</li> <li>Năng lực</li> <li>Nước, nước thải và chất thải</li> <li>Tuân thủ</li> </ul>
<b>Xã hội</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Việc làm</li> <li>Quan hệ Quản trị/Lao động</li> <li>An toàn và Sức khỏe Nghề nghiệp</li> <li>Giáo dục và Đào tạo</li> <li>Cộng đồng địa phương</li> <li>Chống tham nhũng</li> <li>An toàn và Sức khỏe Khách hàng</li> <li>Nhãn sản phẩm và dịch vụ</li> </ul>



# CÔNG BỐ THEO TIÊU CHUẨN CỤ THỂ

“ Luôn kiên định, nhất quán với mục đích, tăng cường trách nhiệm phát triển bền vững của doanh nghiệp là định hướng chiến lược cho sự phát triển của Tập đoàn; Tập đoàn Novaland không muốn và không bao giờ theo đuổi lợi ích nhất thời. Chúng tôi xây dựng lòng tin lâu dài nơi khách hàng bằng chất lượng tốt và uy tín. Với chiến lược phát triển bền vững, Tập đoàn Novaland luôn đặt lợi ích của các Bên liên quan vào sự phát triển kinh doanh. Chúng tôi luôn nhận thức được trách nhiệm xã hội của mình thông qua hoạt động kinh doanh hiệu quả, việc làm ổn định cho nhân viên, tạo ra những sản phẩm và dịch vụ tốt cho xã hội.

Xây dựng các công trình theo tiêu chí “xanh” và bảo vệ môi trường sẽ giúp giảm thiểu tác động của con người lên môi trường tự nhiên đồng thời bảo vệ sức khỏe cộng đồng. Tiêu chí này đang ngày càng được quan tâm và là xu hướng hiện nay của ngành BĐS trên thế giới. Tập đoàn Novaland, với sứ mạng “góp phần kiến tạo cộng đồng nhân văn tiên tiến, có phong cách sống hiện đại với nhiều tiện ích, qua đó tạo nên giá trị sống gia tăng bền vững cho mình và cho xã hội”, Chúng tôi thấu hiểu hoạt động phát triển dự án BĐS phải luôn song hành với việc bảo vệ môi trường. Tập đoàn luôn ý thức tuân thủ các quy định trong việc bảo vệ môi trường, đồng thời nỗ lực nghiên cứu ứng dụng để tạo nên các công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm nước và thông thoáng ánh sáng tự nhiên, nhằm đáp ứng kỳ vọng của khách hàng và phù hợp xu hướng phát triển của ngành BĐS. Tập đoàn Novaland là một trong số ít các doanh nghiệp BĐS đi đầu trong việc áp dụng hệ thống công trình Xanh EDGE của tổ chức IFC - World Bank trong thiết kế và thi công dự án với mục tiêu giảm tối thiểu 20% đối với nguồn vật liệu, mức năng lượng tiêu thụ, mức tiêu thụ nước. Năm 2016, Dự án Orchard Garden đã sử dụng năng lượng giảm 21%, nước giảm 23% và tài nguyên giảm 33%. Thành quả đạt được từ Dự án Orchard Garden sẽ là cơ sở và niềm tin cho Tập đoàn Novaland tiếp tục triển khai cho các dự án khác của Tập đoàn trong tương lai, hướng tới mục tiêu tiết kiệm tối thiểu 20% nguồn tài nguyên, năng lượng và nguồn nước thông qua việc áp dụng tiêu chí công trình xanh EDGE của tổ chức IFC - World Bank.

Hoạt động bền vững của chúng tôi trong kỳ báo cáo về 03 lĩnh vực cốt lõi sẽ được trình bày trong các phần sau.

## Môi trường

### VẬT LIỆU

Là một nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp, Tập đoàn Novaland luôn dành sự quan tâm đến việc giảm tác động môi trường trong tất cả các hoạt động kinh doanh của mình, bao gồm đầu tư, phát triển BĐS, quản lý BĐS, cũng như quản lý văn phòng. Chúng tôi giám sát tác động môi trường thông qua sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên như năng lượng, nước và giảm tiếng ồn, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động và thúc đẩy phát triển bền vững. Các hoạt động đổi mới đã được thực hiện nhằm giảm tác động của ô nhiễm không khí cho các dự án, như một yếu tố không thể thiếu trong hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Chỉ số	Đơn vị	Tổng
<b>G4-EN1: Vật liệu</b>		
Thép	Tấn	611.031,24
Bê tông	m <sup>3</sup>	393.132,32
Cát	m <sup>3</sup>	611.674,30
Gạch	Tấn	32.109,54

Nguồn: Tập đoàn Novaland

Tập đoàn Novaland đã xem xét một loạt sáng kiến và giải pháp, bao gồm:

- (1) Xây dựng và áp dụng quy trình tính toán mức độ cách nhiệt của tường bao che và kính đáp ứng Quy chuẩn quốc gia về công trình tiết kiệm năng lượng QCVN09/2013-BXD;
- (2) Dùng kính cách nhiệt low-e giúp cư dân tiết kiệm chi phí điện và nhu cầu sử dụng máy điều hòa. Quy trình này hiện đang được áp dụng cho toàn bộ các dự án;
- (3) Đưa vào thi công loại vật liệu không nung, thân thiện với môi trường, sử dụng ít năng lượng trong quá trình sản xuất và hiệu quả hơn trong quá trình thi công thay cho loại gạch nung truyền thống đang làm ảnh hưởng đến nguồn tài nguyên thiên nhiên.

Vật liệu thay thế	Đơn vị	Tổng
Tỷ lệ sử dụng gạch nhẹ/tấm vách nhẹ thay cho gạch nung	%	30,75
Tỷ lệ sử dụng gỗ nhân tạo (cửa sổ, ván sàn) so với gỗ tự nhiên	%	100,00
Tỷ lệ sử dụng đèn LED thay thế cho đèn huỳnh quang, compact	%	44,00

Nguồn: Tập đoàn Novaland

#### Các chỉ số:

**G4-EN1:** Vật liệu được sử dụng theo trọng lượng hoặc khối lượng

**G4-EN2:** Tỷ lệ phần trăm vật liệu được sử dụng là vật liệu được tái chế

### Ảnh hưởng của nguyên vật liệu tới doanh thu và lợi nhuận

Trong ngành Xây dựng nguyên vật liệu chiếm tới 55%-65% chi phí đầu tư, biến động về giá nguyên vật liệu đầu vào ảnh hưởng rất lớn tới doanh thu và lợi nhuận Tập đoàn. Tuy nhiên hầu hết các đối tác của Tập đoàn đều ký kết hợp đồng hợp tác chiến lược nên giá nguyên liệu tăng hay giảm không ảnh hưởng nhiều đến giá thành sản phẩm của Công ty.

### Ảnh hưởng của vật liệu sử dụng

Chúng tôi nhận thức được rằng rất nhiều vật liệu xây dựng, bao gồm các nguyên liệu thô được tiêu thụ trong quá trình thi công, có ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường. Một trong những sáng kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng này là giảm sử dụng các tài nguyên thiên nhiên.

Công ty đã dần dần chuyển sang sử dụng các vật liệu gạch nhẹ, gạch không nung, tấm vách nhẹ,... thay thế cho gạch nung truyền thống theo quy định.

Đối với ván sàn thì sử dụng các loại gỗ nhân tạo sản xuất từ gỗ vụn tái chế, trấu, mật mía,... để thay thế cho các loại gỗ tự nhiên. Gỗ nhân tạo có tính năng tốt hơn một số loại gỗ tự nhiên phổ thông như ít cong vênh, chịu nước, chịu mài mòn, trong khi độ cảm quan tương đương và tiết kiệm chi phí. Chính vì vậy, Chúng tôi sử dụng gỗ nhân tạo làm ván sàn cho tất cả các dự án của mình.

Bên cạnh đó, Chúng tôi khuyến khích sử dụng vật liệu tái chế từ rác thải ngành xây dựng và các ngành khác để sản xuất nhiều loại vật liệu thân thiện với môi trường. Những hoạt động này sẽ giúp tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên và giải quyết các vấn đề môi trường.



# Môi trường

## NĂNG LƯỢNG

Hiện tại, khủng hoảng năng lượng và biến đổi khí hậu đã trở thành thách thức mang tính toàn cầu, có thể tác động trực tiếp đến sự phát triển bền vững của các doanh nghiệp phụ thuộc nhiều vào năng lượng. Vì vậy Tập đoàn Novaland luôn tuân thủ các chính sách về năng lượng và bảo vệ môi trường nhằm nâng cao hiệu suất sử dụng năng lượng và giảm tác động môi trường do tiêu thụ năng lượng.

Việc tuân theo các tiêu chuẩn xây dựng “xanh” khởi đầu từ rất sớm, ngay từ khâu lập kế hoạch, xác định địa điểm thiết kế kiến trúc cho đến giai đoạn thực hiện nhằm đạt hiệu quả năng lượng.

Theo Hội đồng Công trình Xanh Việt Nam (VGBC), các tòa nhà chiếm hơn 30% tổng tiêu thụ năng lượng ở các nền kinh tế đang phát triển như Việt Nam. Do đó việc nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng trong các tòa nhà mới xây dựng là rất cần thiết.

Cường độ tiêu thụ năng lượng trung bình trong các dự án là 160 kwh/m<sup>2</sup>/năm, thấp hơn rất nhiều so với các tòa nhà khác ở TP.HCM. Chúng tôi dự kiến cắt giảm 20% cường độ sử dụng năng lượng trong các dự án sắp tới.

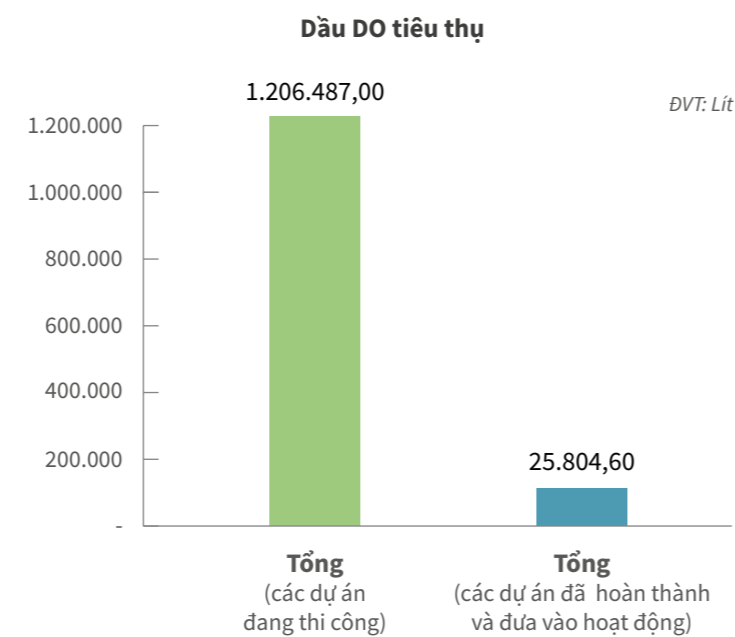
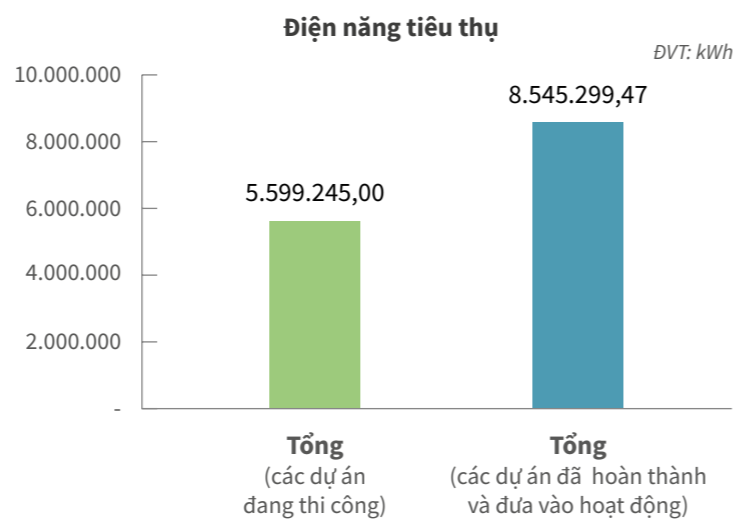
Do tính đặc thù ngành xây dựng năng lượng tiêu thụ chủ yếu trong quá trình vận hành các thiết bị xây dựng, vận chuyển, vận hành hệ thống. Do đó Chúng tôi luôn tối ưu hóa thời gian vận hành và khoảng cách di chuyển nguyên vật liệu, sử dụng thiết bị mới có hiệu suất cao nhằm tiết kiệm năng lượng và kiểm soát khí thải. Hơn nữa, Chúng tôi tối ưu hóa tỷ lệ cửa sổ và tường (wwr), hiện tại vào khoảng 30-40%, sử dụng kính cửa sổ có độ bức xạ thấp, hiệu năng cao để giảm bức xạ mặt trời và nhu cầu sử dụng điều hòa và sử dụng ứng dụng công nghệ năng lượng mặt trời.

Thêm vào đó, Chúng tôi áp dụng công nghệ mới trong quản lý toàn nhà, như hệ thống BMS quản lý thời gian hoạt động của các thiết bị; cho phép tối đa hóa hiệu suất sử dụng năng lượng. Trong việc chiếu sáng, Chúng tôi sử dụng đèn LED thay cho đèn huỳnh quang và đèn compact để tiết kiệm năng lượng. Chúng tôi cũng sử dụng máy bơm có hiệu suất cao phục vụ cho việc thông gió và cấp nước.

### Các chỉ số:

- G4-EN3:** Tiêu thụ năng lượng trong tổ chức
- CRE1:** Cường độ năng lượng trong xây dựng

Các chỉ số	Đơn vị	Tổng (các dự án đang thi công)	Tổng (các dự án đã hoàn thành và đưa vào hoạt động)
<b>G4-EN3: Năng lượng</b>			
Điện năng tiêu thụ	KwHr	5.599.245,00	8.545.299,47
Dầu DO tiêu thụ	Lít	1.206.487,00	25.804,60
<b>G4-EN5: Cường độ năng lượng</b>			
	KwHr/m <sup>2</sup>	160,61	



Nguồn: Tập đoàn Novaland

## NƯỚC

Hiện tại, sự khan hiếm nước rõ ràng là vấn đề nổi cộm mà các Chính phủ và tất cả các ngành kinh doanh cần phải nhìn nhận nghiêm túc. Trong lĩnh vực BĐS, những rủi ro về nước đang xuất hiện và dẫn đến một số thách thức buộc các công ty phải áp dụng các biện pháp quản lý nước và bắt đầu xây dựng các kế hoạch hành động để giải quyết vấn đề này.

Nhận thức được tầm quan trọng của nước đối với hoạt động kinh doanh, Tập đoàn Novaland tập trung thực hiện các mục tiêu quản lý nước nhằm mục đích quản lý rủi ro về nước, giảm lượng nước tiêu thụ thông qua một số giải pháp và sáng kiến.

Ví dụ việc tiết kiệm nước trong suốt quá trình thi công được thực hiện bằng cách kiểm soát các điểm cung cấp nước trong quá trình xây dựng phần thô dự án. Trong quá trình vận hành tòa nhà, việc kiểm soát lượng nước tiêu thụ được thực hiện thông qua các biện pháp theo dõi lượng nước tưới cây, sử dụng thiết bị vệ sinh có chế độ tiết kiệm nước. Ở các khu vực công, sử dụng thiết bị đo đếm và được vận hành bởi các nhân viên chuyên trách đã được đào tạo.

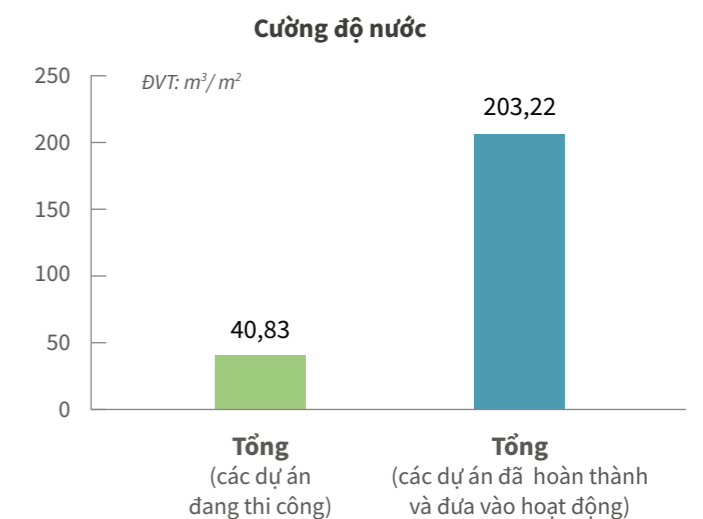
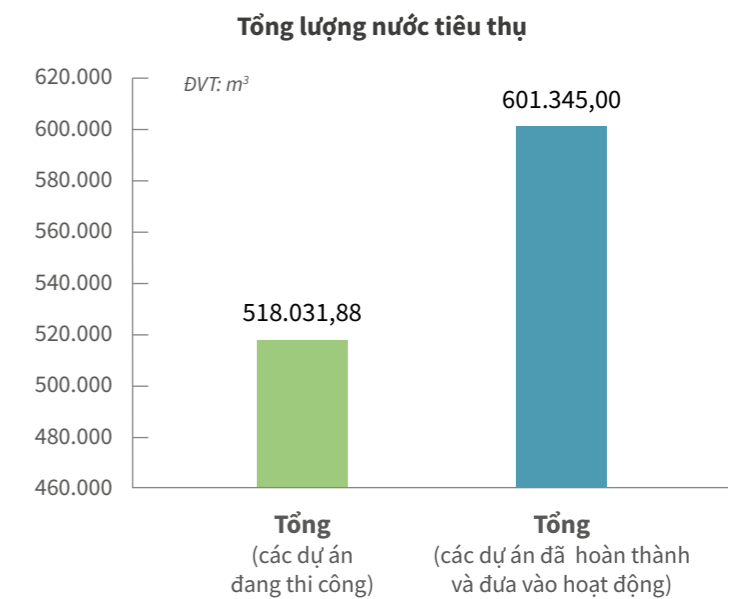


“Việc tiết kiệm nước trong suốt quá trình thi công được thực hiện bằng cách kiểm soát các điểm cung cấp nước trong quá trình xây dựng phần thô dự án.”

### Các chỉ số:

- G4-EN8:** Tổng lượng nước thu về theo nguồn
- G4-CRE2:** Cường độ nước trong xây dựng

Các chỉ số	Đơn vị	Tổng (các dự án đang thi công)	Tổng (các dự án đã hoàn thành và đưa vào hoạt động)
<b>G4-EN8: Tổng lượng nước thu về theo nguồn</b>			
	m <sup>3</sup>	518.031,88	601.345,00
<b>G4-CRE2: Cường độ nước</b>			
	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	40,83	203,32



Nguồn: Tập đoàn Novaland



# Môi trường

## NƯỚC THẢI VÀ CHẤT THẢI

**Các chỉ số:**

- G4-EN22:** Tổng lượng nước thải theo chất lượng và địa điểm thải
- G4-EN23:** Tổng lượng chất thải theo loại và phương pháp xử lý

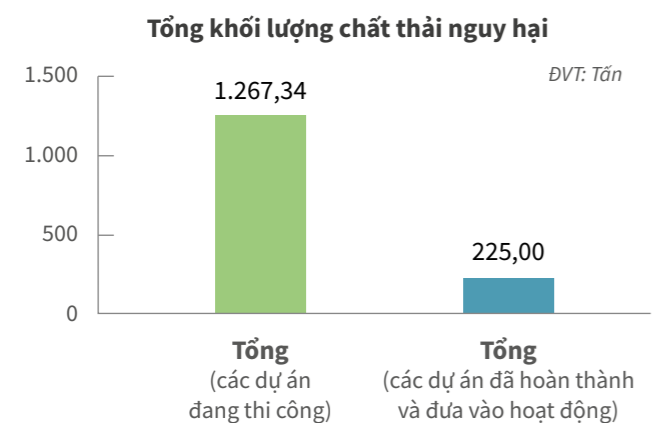
Công nghiệp hóa, đô thị hóa và tăng trưởng kinh tế nhanh chóng đã đem đến những thách thức lớn về môi trường và quản lý chất thải đã trở thành một trong những vấn đề môi trường đô thị cơ bản mà tất cả các doanh nghiệp buộc phải giải quyết. Ngành xây dựng được coi là một trong những ngành phát sinh ra lượng chất thải lớn, do đó có vai trò trong việc giảm thiểu tác động môi trường gây ra bởi việc quản lý chất thải không hiệu quả.

Quản lý nước thải, chất thải là một trong những vấn đề trọng yếu của Tập đoàn Novaland. Chúng tôi đã áp dụng các phương pháp sử dụng có hiệu quả các vật liệu xây dựng và giảm sự tạo ra chất thải trong toàn chuỗi giá trị. Bởi lẽ quản lý chất thải hiệu quả không chỉ giảm thiểu tác động môi trường mà còn tạo ra nhiều cơ hội để đổi mới và hợp tác với các Bên liên quan để tạo ra các giá trị bền vững.

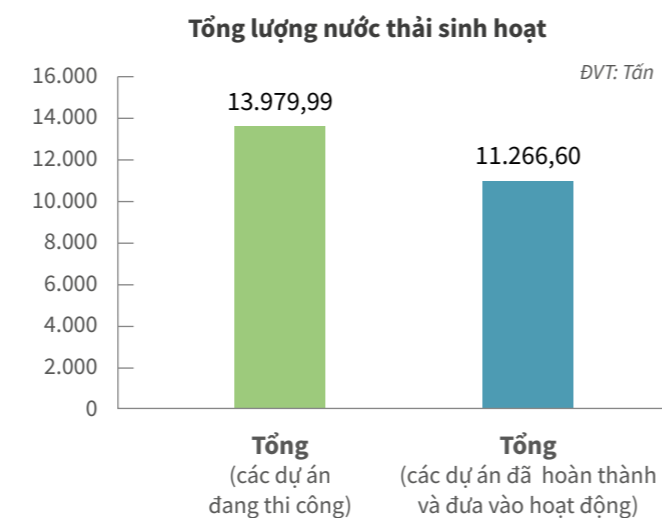
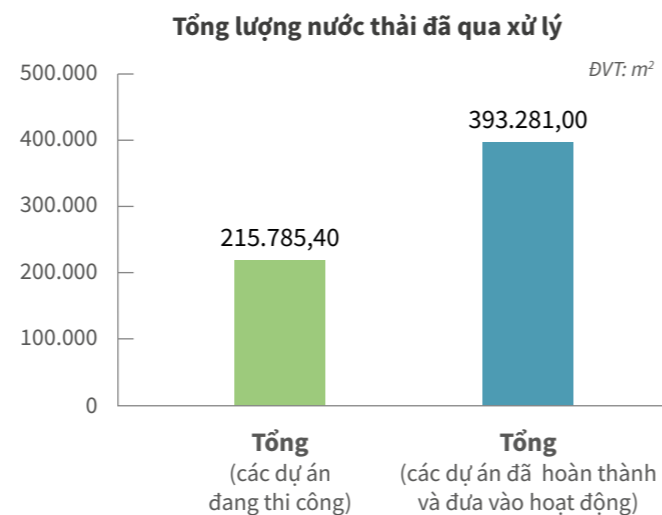
Việc thu gom, phân loại và xử lý phân loại chất thải xây dựng trong quá trình thi công tại các dự án được Bộ phận giám sát chất lượng và môi trường tại công trường phối hợp chặt chẽ với nhà thầu thực hiện. Chất thải sau đó được nhà thầu ký kết với đơn vị vận chuyển đến nơi xử lý hay chôn lấp theo quy định.

Tập đoàn Novaland đã có kế hoạch hướng đến việc tái sử dụng để giảm lượng phế thải trong xây dựng. Một trong các chỉ số có thể được sử dụng để đo lường mức độ giảm lượng phế thải trong xây dựng theo tiêu chuẩn LEED v.4 được dùng như sau:

$$\text{Tỷ lệ chuyển đổi phế thải xây dựng} = \frac{\text{Tổng lượng phế thải xây dựng được chuyển đổi (kg)}}{\text{Tổng lượng phế thải xây dựng tạo ra đối với dự án (kg)}} \times 100$$



Các chỉ số	Đơn vị	Tổng (các dự án đang thi công)	Tổng (các dự án đã hoàn thành và đưa vào hoạt động)
<b>G4-EN22: Tổng lượng nước thải theo chất lượng và địa điểm thải</b>			
Tổng lượng nước thải đã qua xử lý	m <sup>3</sup>	215.785,40	393.281,00
<b>Tổng khối lượng chất thải nguy hại (G4-EN23)</b>	Tấn	1.267,34	225,00
<b>Tổng khối lượng chất thải sinh hoạt (G4-EN23)</b>	Tấn	13.979,99	11.266,60



Nguồn: Tập đoàn Novaland

## TUÂN THỦ

**Các chỉ số:**

- G4-EN29:** Giá trị bằng tiền của các khoản phạt đáng kể và tổng số hình phạt phi tiền tệ cho việc không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường



“ Chúng tôi nhận thức rằng đảm bảo việc tuân thủ là một trong những trách nhiệm xã hội của Công ty, và là một yếu tố quan trọng đối với sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. ”

Chúng tôi đã và đang tiến hành hoạt động kinh doanh theo nguyên tắc gắn kết chặt chẽ với các Bên liên quan và đảm bảo quy trình quản lý kinh doanh hiệu quả, minh bạch và có thể truy xuất được nguồn gốc. Về vấn đề môi trường, Chúng tôi không chỉ tuân thủ các quy định về môi trường mà còn áp dụng mô hình quản trị chuyên nghiệp, minh bạch để tạo lòng tin với các Bên liên quan.

Chúng tôi luôn tuân thủ các quy định về an toàn môi trường cũng như các yêu cầu của Sở Tài nguyên và Môi trường. Chất thải nguy hại, rác thải sinh hoạt được phân loại, có hợp đồng thu gom với các đơn vị có chức năng. Nguồn nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường trong suốt quá trình thi công và vận hành các tòa nhà. Công tác giám sát môi trường được thực hiện định kỳ 06 tháng/lần và báo cáo thường xuyên cho các ban ngành liên quan.

Chúng tôi cũng đảm bảo tuân thủ theo các quy định về kiểm soát tiếng ồn, sử dụng công nghệ mới cho công tác thi công, đổ bê tông tường cột sàn để giảm gây tiếng ồn, bụi phát sinh cho công tác xây tường và sơn tường, đồng thời cũng giảm lượng chất thải và gạch vụn.

Đối với các tòa nhà trước khi đưa vào hoạt động, Chúng tôi đảm bảo luôn có các giải pháp tiêu âm, chọn các thiết bị đạt độ ồn cho phép nhằm đáp ứng tiêu chuẩn và nâng cao chất lượng sống cho cư dân.

# Xã hội

## VIỆC LÀM

Tại Tập đoàn Novaland, nguồn lực con người là tài sản quý giá. Xây dựng năng lực kinh doanh nhằm nâng cao điều kiện làm việc, mức sống và phát triển sự nghiệp chính là cách tiếp cận của chúng tôi nhằm chia sẻ giá trị cho CBNV. Nhờ đó, Chúng tôi có khả năng thu hút, phát triển và giữ chân lực lượng lao động chủ chốt. Điều này đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển bền vững.

Lực lượng lao động của Tập đoàn sẽ tiếp tục tăng lên do nhu cầu mở rộng kinh doanh. Nhằm đáp ứng yêu cầu này, Novaland tiếp tục áp dụng chính sách thù lao ở mức cao, cùng với các chính sách thưởng, an sinh và phúc lợi, trao quyền, minh bạch và bình đẳng.

Hiện nay, 55% nhân lực của chúng tôi là nam, phần còn lại là nữ. Tỷ lệ trở lại làm việc sau khi nghỉ thai sản là 98%, nhờ vào chính sách bình đẳng giới của chúng tôi.

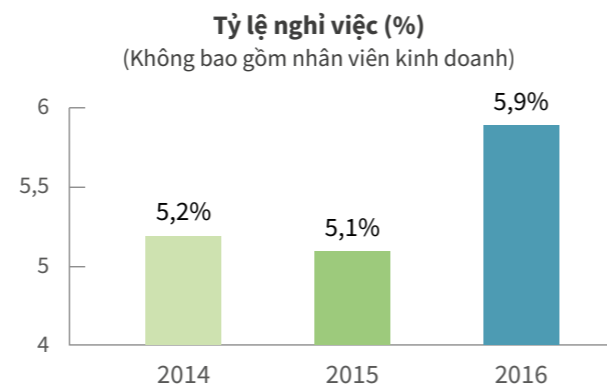
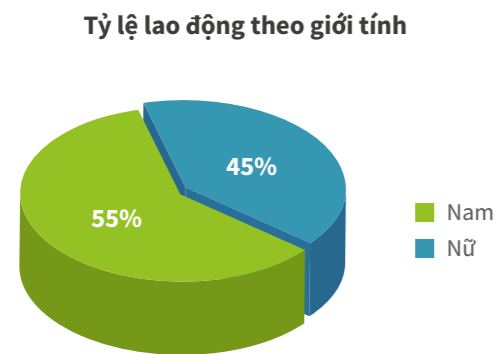
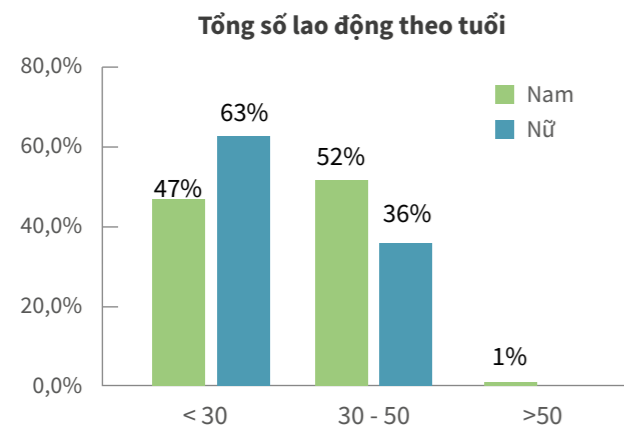
### Các chỉ số:

**G4-LA1:** Tổng số lượng và tỷ lệ người lao động thuê mới và luân chuyển lao động

**G4-LA2:** Phúc lợi đã cung cấp cho người lao động toàn thời gian không áp dụng cho người lao động tạm thời hoặc bán thời gian, theo địa điểm hoạt động trọng yếu

Một thách thức đối với Tập đoàn Novaland là vấn đề đảm bảo ổn định lực lượng lao động. Để giải quyết vấn đề này, Chúng tôi theo dõi tỷ lệ nghỉ việc một cách chính xác bằng việc khảo sát nhân viên nghỉ việc để xác định lý do cụ thể liên quan đến phúc lợi cho nhân viên. Bên cạnh việc tiếp tục tìm kiếm những nhân viên phù hợp nhất, Chúng tôi gia tăng đầu tư vào giáo dục và đào tạo nhằm tăng cường nguồn nhân lực.

Năm 2016, tổng số nhân viên mới của Tập đoàn Novaland là 793. Tỷ lệ nghỉ việc tự nguyện (không bao gồm nhân viên kinh doanh) là 5,9%, tương đối thấp ở thị trường lao động Việt Nam, trung bình ở mức 13,3% theo khảo sát của Talentnet, Mercer. Con số này là phù hợp với tỷ lệ nghỉ việc và nhu cầu nhân sự của Chúng tôi.



Nguồn: Tập đoàn Novaland

### Lương thưởng, chính sách an sinh và phúc lợi

Chính sách đãi ngộ của Tập đoàn Novaland theo tiêu chuẩn thị trường cao và tương đương với các chính sách hiện hành của công ty dịch vụ chuyên nghiệp khác.

Chúng tôi thiết lập hệ thống quản lý hiệu quả, hữu ích trong cả việc thưởng nhân viên xuất sắc và sàng lọc nhân viên yếu kém.

Các chính sách về lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ phù hợp, trao quyền, công bằng và minh bạch, đang được phát triển cùng với các dự án nội bộ của Tập đoàn Novaland bằng cách làm việc với các chuyên gia tư vấn để thiết lập hệ thống đánh giá, chẳng hạn như KPIs, SAP,... Cơ chế khen thưởng được dựa trên hệ thống đánh giá nhân viên và quản lý hiệu quả công việc. Tất cả các hệ thống nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững để Tập đoàn Novaland trở thành nơi làm việc tốt nhất tại Việt Nam.



Nơi làm việc lý tưởng tại Novaland



Đại diện Tập đoàn Novaland nhận giải thưởng Vietnam HR Awards năm 2016



# Xã hội

## LĨNH VỰC QUAN HỆ QUẢN TRỊ/LAO ĐỘNG

### Quản lý con người

Với mục tiêu xây dựng một môi trường làm việc lành mạnh, cả về thể chất và tinh thần, tất cả các thành viên Tập đoàn Novaland có thể phát triển khả năng và thể hiện cá tính của mình. Tập đoàn Novaland liên tục cải thiện và nâng cao môi trường làm việc thông qua các hành động cụ thể:

### Xây dựng văn hóa doanh nghiệp

1. Tại Tập đoàn Novaland, tất cả các thành viên hướng tới một mục đích: Là một Tập đoàn BĐS đẳng cấp quốc tế, vị thế cao, phát triển vững mạnh, góp phần mang lại cuộc sống hạnh phúc và thịnh vượng cho cộng đồng.
2. Hoạt động của tất cả CBNV được xác định dựa trên các giá trị cốt lõi **Chính trực - Hiệu quả - Chuyên nghiệp** và việc áp dụng các Quy tắc ứng xử trong tất cả các khía cạnh của công việc để cung cấp cho khách hàng những sản phẩm và dịch vụ tốt nhất.
3. Tất cả các nhân viên có đủ can đảm để đảm nhận trách nhiệm, đảm bảo công việc có hiệu quả, hy sinh lợi ích cá nhân, cam kết vì lợi ích chung, và hiểu rằng sự thành công của Tập đoàn sẽ mang lại hạnh phúc và thịnh vượng cho cộng đồng đồng thời giúp nâng cao giá trị của nhân viên thông qua công việc ổn định, thu nhập và thăng tiến trong công việc.

Mối quan hệ giữa người lao động và Tập đoàn Novaland đều được xác lập trên cơ sở tự nguyện và tuân thủ luật lao động:

- Nhân viên kí kết hợp đồng lao động theo đúng quy định của pháp luật và yêu cầu của mỗi vị trí công việc
- Mọi quyền lợi của người lao động theo Bộ luật Lao động đều được đảm bảo
- Thỏa ước lao động tập thể đều được truyền thông thông suốt và áp dụng cho toàn bộ nhân viên
- Những thay đổi về chính sách có ảnh hưởng, tác động đến CBNV đều được thông tin chính thức rộng rãi trên các kênh truyền thông nội bộ (email, cổng thông tin nội bộ, hình nền, phát thanh trực tuyến, áp phích và hội thảo)

#### Các chỉ số:

**G4-LA4:** Các thời hạn thông báo tối thiểu về những thay đổi trong hoạt động, bao gồm việc những thay đổi này có được nêu cụ thể trong các thỏa thuận tập thể hay không



### Thỏa ước lao động tập thể

Đăng ký vào tháng 12 năm 2015

Cơ sở xây dựng: Luật Lao động, Chính sách Nhân sự của Tập đoàn Novaland. Dưới sự đồng ý của HĐQT và Liên đoàn Lao động (đại diện của người lao động)

Bộ phận Quan hệ lao động có trách nhiệm đảm bảo quyền của người lao động được thực hiện đầy đủ và hợp lý theo tinh thần thỏa ước lao động tập thể

Ngoài hội thảo hoặc đào tạo cho nhân viên, Chúng tôi mở một kênh trên cổng thông tin nội bộ để tiếp nhận phản hồi về các chính sách và quy trình được ban hành. Tất cả các nhân viên được khuyến khích đóng góp ý kiến để cải tiến hoạt động kinh doanh. Phần thưởng cho mỗi ý tưởng tối thiểu là 300.000 đồng.

Đối với những thay đổi lớn về hoạt động mà tác động tới hầu hết người lao động, như việc triển khai hệ thống ERP, Chúng tôi đã thành lập đội quản lý thay đổi tổ chức để quản lý các tác động của các quy trình kinh doanh mới và thay đổi cơ cấu tổ chức từ rất sớm trong giai đoạn đầu của dự án. Nhóm này không chỉ cung cấp thông tin về những thay đổi mà còn phân tích tác động của việc thay đổi để giảm thiểu tác động tiêu cực.

## AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP

### An toàn và sức khỏe nghề nghiệp

Đảm bảo môi trường làm việc an toàn là ưu tiên hàng đầu của Tập đoàn Novaland. Chúng tôi tuyển dụng các chuyên gia chuyên nghiệp chịu trách nhiệm quản lý toàn bộ hoạt động để đảm bảo an toàn tại nơi làm việc và các địa điểm thi công dự án của Tập đoàn Novaland.

Đặc biệt, Chúng tôi đã tạo ra một khung quản lý rủi ro toàn diện về sức khỏe và an toàn tại công trường bao gồm các chính sách, thủ tục, hướng dẫn và các quy định. Chúng tôi áp dụng 03 cấp độ quản lý rủi ro: Nhà thầu, Văn phòng Quản lý Dự án và Đảm bảo Chất lượng.

Cấp độ thứ nhất là Nhà thầu. Họ phải đề xuất biện pháp quản lý an toàn và sức khỏe lao động để được thông qua trước khi bắt đầu xây dựng. Ngoài ra, nhà thầu được yêu cầu bổ nhiệm nhân sự phụ trách an toàn vệ sinh lao động được chứng nhận giám sát việc thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn và sức khỏe lao động tại địa điểm xây dựng.

Cấp độ thứ hai là Ban Quản lý Dự án. Chúng tôi chỉ định các kỹ sư đảm trách an toàn vệ sinh lao động, là người chịu trách nhiệm kiểm tra hàng ngày sự tuân thủ của nhà thầu về các biện pháp, quy định về an toàn và sức khỏe lao động. Ở cấp độ này, việc đảm bảo nhà thầu thực hiện tốt an toàn và sức khỏe lao động còn được củng cố thông qua các hình thức khen thưởng và xử phạt đã được thống nhất với nhà thầu.

Cấp độ thứ ba là Phòng Đảm bảo Chất lượng. Bộ phận này kiểm tra sự tuân thủ về sức khỏe và an toàn đối với tất cả các nhà thầu đang thực hiện dự án.



#### Các chỉ số:

**G4-LA5:** Tỷ lệ phần trăm tổng lực lượng lao động được đại diện trong các liên ủy ban an toàn và sức khỏe nghề nghiệp chính thức giữa Ban lãnh đạo và người lao động giúp giám sát và tư vấn về các chương trình về sức khỏe và an toàn nghề nghiệp

**G4-LA6:** Loại thương tích và tỷ lệ thương tích, bệnh nghề nghiệp, ngày nghỉ việc và tình trạng người lao động vắng mặt, và tổng số trường hợp tử vong liên quan đến công việc

Chỉ số	Đơn vị	Tổng
<b>G4-LA6: An toàn và Sức khỏe Nghề nghiệp</b>		
Tỷ lệ thương tích (IR)	%	0,05
Tỷ lệ bệnh nghề nghiệp (ODR)	%	0,07
Tỷ lệ ngày nghỉ việc (LDR)	%	0,07
Tỷ lệ người lao động vắng mặt (AR)	%	0,16
Tổng số giờ làm việc	Giờ	15.289.746,00
Tổng số vụ tai nạn lao động		03 vụ/3.000 công nhân

Nguồn: Tập đoàn Novaland

Kế hoạch quản lý chất lượng cho dự án được triển khai nhằm hỗ trợ toàn bộ các nhân viên tham gia dự án hoàn thành nghĩa vụ của mình, giúp cho Dự án đạt được mục tiêu về tiến độ, chất lượng thi công và an toàn sức khỏe và môi trường.

Với việc áp dụng chặt chẽ hệ thống quản lý An toàn theo tiêu chuẩn quốc tế An toàn và Sức khỏe nghề nghiệp (OHSAS) đến từng nhà thầu, Chúng tôi đã giảm đáng kể các tai nạn xảy ra trên công trường, đảm bảo tỷ lệ thương tích ở mức thấp, 0.05% trên 200.000 giờ hoạt động.





## Xã hội

### Các chỉ số:

**G4-LA5:** Tỷ lệ phần trăm tổng lực lượng lao động được đại diện trong các liên ủy ban an toàn và sức khỏe nghề nghiệp chính thức giữa Ban lãnh đạo và người lao động giúp giám sát và tư vấn về các chương trình về sức khỏe và an toàn nghề nghiệp

**G4-LA6:** Loại thương tích và tỷ lệ thương tích, bệnh nghề nghiệp, ngày nghỉ việc và tình trạng người lao động vắng mặt, và tổng số trường hợp tử vong liên quan đến công việc



Một buổi Team-building của CBNV Novaland

## AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP (tiếp theo)

### An toàn và sức khỏe của nhân viên

Nhân viên của Tập đoàn Novaland được đào tạo và được cung cấp kiến thức đầy đủ và liên tục về an toàn tại nơi làm việc, để đảm bảo rằng nhân viên hiểu và tuân thủ các quy định an toàn, góp phần duy trì uy tín của Tập đoàn Novaland.

Môi trường làm việc an toàn góp phần nâng cao sức khỏe và chỉ số hạnh phúc của nhân viên. Do đó, Tập đoàn Novaland đặc biệt tập trung xây dựng chính sách kiểm tra sức khỏe định kỳ, chính sách chăm sóc sức khỏe và chính sách bảo hiểm, đảm bảo khung giờ làm việc của Công ty phù hợp với các công việc cụ thể.

Các chính sách an toàn và sức khỏe cho người lao động là một phần trong quản lý rủi ro. Tập đoàn Novaland đánh giá cao vai trò của việc nâng cao năng suất và tinh thần làm việc của nhân viên.

Chúng tôi có một số chương trình để đảm bảo các tiêu chuẩn sức khỏe và an toàn tốt nhất cho tất cả nhân viên như sau:

- Chính sách chăm sóc sức khỏe định kỳ cho CBNV hàng năm
- Bảo hiểm 24/7 dành cho CBNV giúp CBNV được chăm sóc các dịch vụ y tế tốt hơn
- Bảo hiểm sức khỏe toàn diện dành cho CBNV ngay khi gia nhập Tập đoàn Novaland. 100% CBNV được chăm sóc sức khỏe định kỳ hằng năm. Trong trường hợp bệnh nghề nghiệp, Công ty hỗ trợ sắp xếp vị trí làm việc phù hợp.
- Mời chuyên gia sức khỏe, bác sĩ đến tư vấn trực tiếp CBNV
- Nhân viên mới được đào tạo, hướng dẫn an toàn trong buổi hội nhập
- Thường xuyên diễn tập công tác phòng cháy chữa cháy
- Mỗi công trường đều có nhân viên chuyên trách về an toàn lao động nhằm đảm bảo mỗi nhân viên đều tuân thủ với phương châm “Phòng bệnh hơn chữa bệnh”
- Các khu vực làm việc, công trường đều có những áp phích truyền thông về an toàn lao động

Theo đó, sức khỏe và sự an toàn của nhân viên được giám sát chặt chẽ và chúng tôi sẽ cùng nhau làm việc để cải thiện các chương trình nhằm hỗ trợ phúc lợi của nhân viên được tốt hơn.

## GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

Tại Tập đoàn Novaland, Chúng tôi coi trọng nhân viên của mình như một yếu tố cơ bản và then chốt để dẫn đến thành công. Do đó, chúng tôi nỗ lực cung cấp cho nhân viên những cơ hội để phát triển nhằm đạt được đầy đủ tiềm năng. Tập đoàn Novaland coi việc đào tạo và giáo dục là vấn đề có tầm quan trọng cao và Chúng tôi sẽ hợp tác chặt chẽ với nhân viên để phát triển các phương pháp tiếp cận học tập đáp ứng nhu cầu phát triển của họ.

### Các điểm nhấn trong chiến lược giáo dục và đào tạo

Với cam kết đóng góp cho sự phát triển nhân lực của Việt Nam, Tập đoàn Novaland đã thiết lập chiến lược đào tạo và phát triển với một số chương trình được thiết kế để xây dựng và phát triển nguồn nhân lực có chất lượng cho tương lai.

Ở cấp độ cá nhân, Chúng tôi đã phát triển các khóa đào tạo cho sự phát triển cá nhân dựa trên từ điển năng lực dành cho tất cả nhân viên. Chúng tôi cũng đã và đang làm việc để xây dựng nền văn hoá đọc và tự đào tạo thông qua các chương trình khác nhau, bao gồm: học tập từ sách,



Lễ khai giảng chương trình Mini MBA của Trung tâm Đào tạo Novagroup Leadership Center

### Các chỉ số:

**G4-LA9:** Giờ đào tạo trung bình mỗi năm của người lao động

**G4-LA10:** Các chương trình quản trị kỹ năng và học tập dài hạn hỗ trợ khả năng tiếp tục làm việc của người lao động và giúp họ về việc chấm dứt quan hệ lao động

**G4-LA11:** Tỷ lệ phần trăm người lao động được đánh giá hiệu quả công việc và phát triển nghề nghiệp định kỳ

câu chuyện đào tạo 05 phút một tuần, các dự án nhằm phát triển môi trường làm việc tốt bao gồm Tương lai của bạn với Tập đoàn Novaland, Phản hồi mang tính xây dựng và khuyến nghị cho hoạt động của Tập đoàn. Điều này nhằm mục đích phát triển môi trường học tập cho nhân viên giúp họ tìm kiếm thêm cơ hội để tự học. Chúng tôi cũng đặt thời gian đào tạo cần thiết cho tất cả nhân viên mà không có sự khác biệt đáng kể giữa giới tính hoặc các điều kiện khác như sau:

- Tổng thời gian đào tạo cho lao động nam và nữ chỉ khác biệt 10-15%.
- Tổng số giờ đào tạo trung bình đào tạo cho một nhân viên, không phân biệt giới tính, không lệch hơn 5% so với giờ đào tạo trung bình của Tập đoàn.

Ngoài ra, CBNV của Chúng tôi có thể học hỏi từ đồng nghiệp và các cấp quản lý hàng đầu thông qua các khóa học đào tạo nội bộ, các chương trình liên kết, chia sẻ kinh nghiệm trong các hoạt động ngoại khóa và cập nhật kiến thức và công nghệ. Đối với nhân viên cấp quản lý, kinh nghiệm và cơ hội thể hiện là những yếu tố có giá trị nhất trong phát triển nghề nghiệp. Tại Tập đoàn Novaland, Chúng tôi không ngừng đào tạo đội ngũ quản lý tài năng, giúp họ trở thành những nhà lãnh đạo tuyệt vời sẵn sàng để dẫn dắt Tập đoàn trong tương lai.



# Xã hội

## GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO (tiếp theo)

### Các điểm nhấn trong chiến lược giáo dục và đào tạo (tiếp theo)

Ở cấp tổ chức, Chúng tôi đã phát triển Trung tâm Đào tạo Novagroup Leadership Center để phát triển các chương trình đào tạo nhằm nâng cao chuyên môn và kỹ năng chuyên nghiệp. Năm 2016, Trung tâm Đào tạo Novagroup Leadership Center đã tổ chức 11 khóa đào tạo định hướng cho hơn 700 nhân viên mới và 11 khoá đào tạo cho 349 nhân viên bán hàng mới (gồm 273 học viên chính thức và 76 học viên dự thính).

Cùng với các chương trình đào tạo, Chúng tôi đã phát triển các phương pháp học tập mới, cung cấp cho nhân viên nhiều cơ hội để học. Một trong những sáng kiến nổi bật nhất là chương trình học trực tuyến, phương pháp dựa trên internet cho phép học viên nghiên cứu các kỹ năng và kiến thức mới theo lịch trình của họ. Một số khóa học sẽ sẵn sàng được triển khai vào năm 2017.

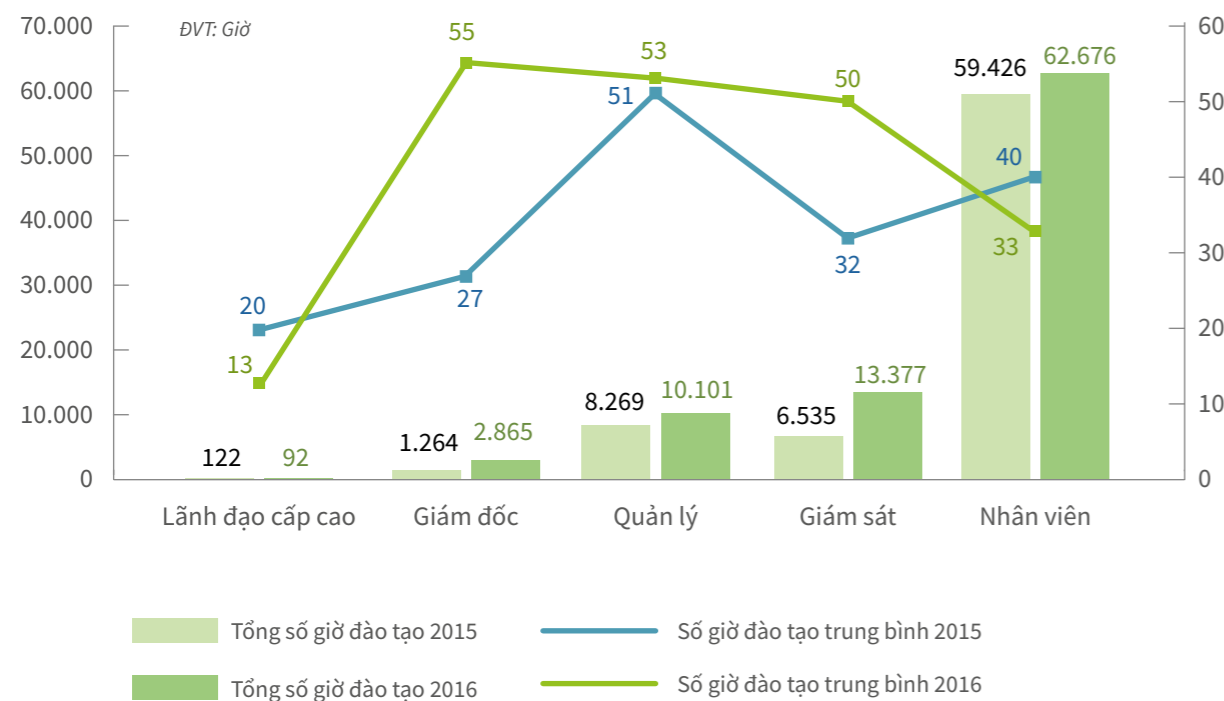
Theo phân tích ngân sách đào tạo của Chúng tôi, phương pháp đào tạo chính năm 2015 là đào tạo công cộng, trong



Hình ảnh một buổi đào tạo của CBNV Novaland

khi phương pháp chính năm 2016 là đào tạo tại chỗ, được thiết kế phù hợp với nhu cầu của nhân viên. Với chiến lược tối ưu hoá nguồn nhân lực nội bộ tiềm năng, đào tạo tại chỗ vẫn là một phương pháp đào tạo quan trọng, chiếm hơn 70% tổng thời gian đào tạo vào năm 2016. Tuy nhiên, đây là phương pháp đào tạo tiết kiệm chi phí nhất trong 03 phương pháp được sử dụng.

Số giờ đào tạo theo cấp bậc



Nguồn: Tập đoàn Novaland

### Các chỉ số:

- G4-LA9:** Giờ đào tạo trung bình mỗi năm của người lao động
- G4-LA10:** Các chương trình quản trị kỹ năng và học tập dài hạn hỗ trợ khả năng tiếp tục làm việc của người lao động và giúp họ về việc chấm dứt quan hệ lao động
- G4-LA11:** Tỷ lệ phần trăm người lao động được đánh giá hiệu quả công việc và phát triển nghề nghiệp định kỳ

### Cải thiện đánh giá tác động hiệu quả của công cụ IPP và PMS

Để giữ được nhân tài, Tập đoàn Novaland luôn nỗ lực xây dựng và thực hiện các chính sách nhất quán về khen thưởng và trả lương cao cho các cá nhân và đội ngũ có thành tích xuất sắc. Việc công nhận thành quả được thực hiện một cách công bằng và minh bạch thông qua hệ thống đánh giá Hệ thống Quản lý Hiệu quả công việc PMS. Ra mắt vào tháng 07/2015, PMS đã thay thế chương trình đánh giá IPP (Individual Performance Plan - Kế hoạch Hiệu quả làm việc cá nhân) với một số tính năng vượt trội, có thể đánh giá được về năng suất và hành vi. Việc đặt tối đa 08 mục tiêu cho mỗi nhân viên đã giúp họ ghi nhớ những mục tiêu chính để thực hiện, cấp quản lý cũng dễ dàng hơn để theo dõi, đánh giá và xếp hạng nhân viên.

Ngoài ra, PMS cũng cho phép phát triển các mục tiêu cá nhân gắn chặt với mục tiêu của nhóm tại cấp Phòng, và nhất là phù hợp với mục đích chung của cả Tập đoàn. Trong quá trình triển khai PMS, luôn có sự liên lạc trực tiếp liên tục giữa nhân viên, quản lý và quản lý cấp cao. Việc phân loại, cân bằng của tất cả các kết quả đánh giá cũng áp dụng cho các tỷ lệ sau: 5% (Đồng - xếp hạng thấp nhất), 10% (Bạc), 65% (Vàng), 15% (Kim cương), và 5% (Bạch kim).

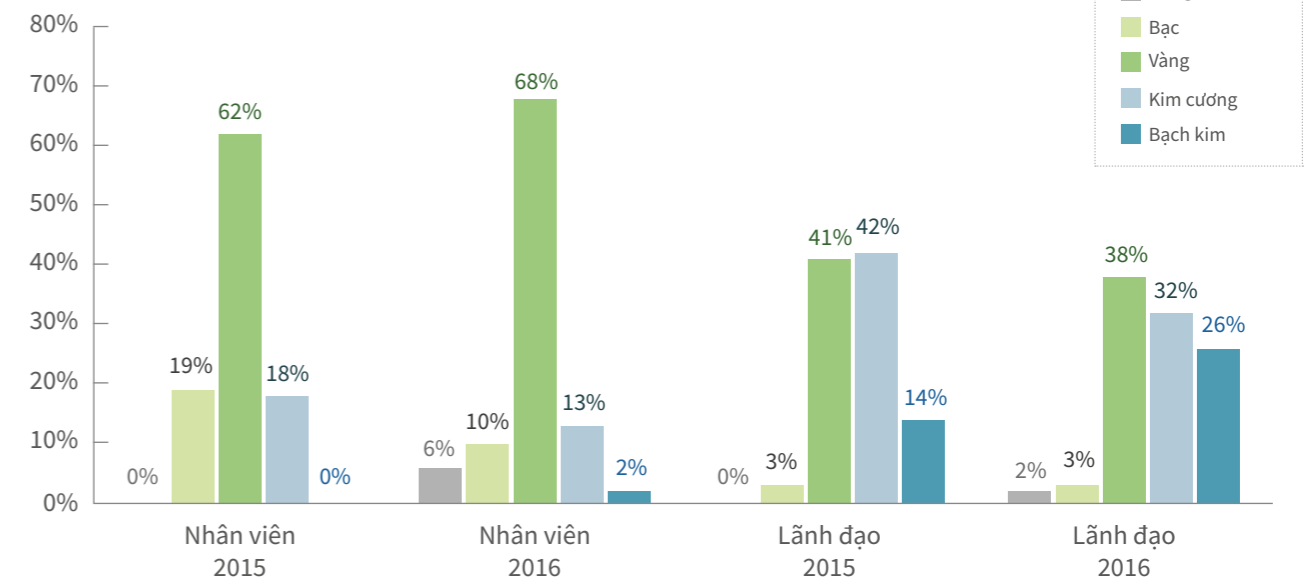
Kế hoạch phát triển cá nhân (IDP - Individual Development Plan), xác định đội ngũ kế thừa, kế hoạch cải tiến hiệu quả hoạt động (PIP - Performance Improvement Plan) cũng được xây dựng từ kết quả của PMS.

Với sự tập trung và định hướng rõ ràng trong các chế độ đào tạo và phát triển, Kết quả Đánh giá Hiệu quả công việc cho dù là nhân viên hay quản lý đều đang ổn định ở mức cân bằng hệ thống, sự chuyển dịch ngày càng tốt hơn về Vàng, Kim Cương và Bạch Kim từ năm 2015 sang 2016.

Đặc biệt là chương trình PIP là chương trình thách thức 03 tháng dành cho các vị trí bị đánh giá ở hạng Đồng. Trong 03 tháng làm PIP thì từng cá nhân sẽ nhận được sự hỗ trợ từ cấp quản lý và nhân sự trong những công việc còn chưa đạt hiệu quả như mong đợi.

Sau kết quả đánh giá PMS 2015, Tập đoàn Novaland đã triển khai Chương trình Xây dựng Kế hoạch phát triển cá nhân (IDP) cho đội ngũ Quản lý Kế thừa từ tháng 03/2016. Đến tháng 12/2016, Tập đoàn đạt hơn 84% nhân viên có kế hoạch phát triển đã hoàn thành và được bổ nhiệm theo định hướng nghề nghiệp đã được xây dựng theo kế hoạch.

Hệ thống Quản lý Hiệu quả làm việc (PMS)



Nguồn: Tập đoàn Novaland

# Xã hội

## CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

### Trách nhiệm với xã hội của doanh nghiệp

Tập đoàn Novaland luôn xem những hoạt động đóng góp cho xã hội là một phần trách nhiệm của mình đối với cộng đồng nhằm đóng góp vào sự phát triển lâu dài, bền vững của xã hội.

Đối với Tập đoàn Novaland, chia sẻ giá trị chung với xã hội là trách nhiệm đảm bảo sự phát triển bền vững lâu dài. Sự phát triển kinh doanh của Chúng tôi phụ thuộc vào tăng trưởng kinh tế trong nước, Chúng tôi xác định rằng sự thành công không chỉ được công nhận bởi kết quả kinh doanh, mà còn ở mức độ và trách nhiệm đóng góp phát triển cộng đồng của doanh nghiệp.

Tại Tập đoàn Novaland, Chúng tôi luôn thể hiện trách nhiệm với cộng đồng thông qua các hoạt động tài trợ cho người có hoàn cảnh khó khăn, giảm thiểu tác động của thiên tai, các hoạt động văn hóa - nghệ thuật nhằm duy trì và phát huy bản sắc văn hóa dân tộc Việt Nam. Đồng thời, cổ vũ, khuyến khích tất cả nhân viên cùng tích cực tham gia các hoạt động thiện nguyện, chia sẻ với nhiều mảnh đời khó khăn bất hạnh.

Để xây dựng một cộng đồng vững mạnh, Chúng tôi cũng không ngừng hợp tác tích cực với các cơ quan chính quyền địa phương, các tổ chức phi Chính phủ, các đối tác, người dân địa phương nhằm nâng cao nhận thức và phát triển năng lực cộng đồng.

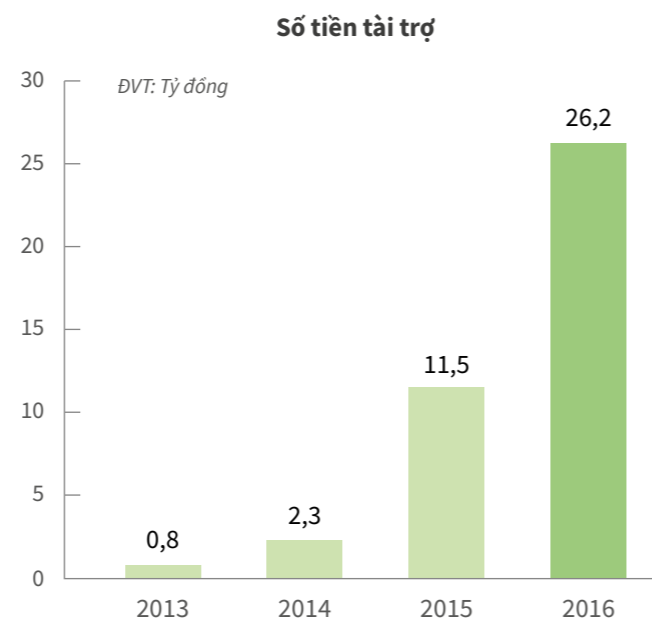
**Gần 41 tỷ đồng là tổng giá trị mà Tập đoàn Novaland dành cho các hoạt động an sinh xã hội và cộng đồng với hơn 32.000 người thụ hưởng trong giai đoạn từ năm 2013 - 2016.**



Tặng học bổng và quà cho các em học sinh nghèo hiếu học tại xã Long Khánh B, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp

**“ Luôn kiên định và nhất quán với mục tiêu đề đã đề ra, phát triển bền vững cùng cộng đồng, nâng cao trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp là định hướng phát triển của Tập đoàn; đây cũng chính là cam kết của Novaland đối với khách hàng, với xã hội và cộng đồng. ”**

(trích Thông điệp của Chủ tịch Tập đoàn Novaland)



Nguồn: Tập đoàn Novaland



Trao nhà nhân ái tại xã Long Khánh A, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp

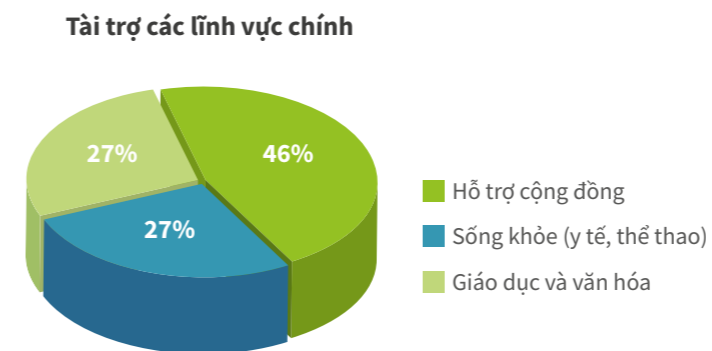
Các hoạt động an sinh xã hội và cộng đồng của Tập đoàn Novaland tập trung vào 03 lĩnh vực chính:

Hỗ trợ cộng đồng (hỗ trợ người nghèo, bảo vệ môi trường, tri ân người có công) với hàng loạt chương trình đa dạng như tặng quà Giáng sinh và Tết cho trẻ em nghèo, đi bộ đồng hành vì người nghèo, cứu trợ đồng bào vùng lũ lụt,...

Sống khỏe (y tế, thể thao) với các hoạt động tài trợ mổ tim cho bệnh nhân nghèo, tài trợ kinh phí các đội tuyển thể thao, chương trình hội thao, ... tại địa phương và của các cơ quan ban, ngành.

Giáo dục và văn hóa với các hoạt động như trao tặng học bổng, tài trợ lễ hội khuyến học, ... trong đó nổi bật là Quỹ học bổng Cô giáo Nhé tài trợ cho các trẻ em nghèo hiếu học tại tỉnh Đồng Tháp trong hơn 11 năm qua.

STT	Lĩnh vực tài trợ	Số tiền tài trợ (tỷ đồng)
1	Hỗ trợ cộng đồng	12
2	Sống khỏe (y tế, thể thao)	7
3	Giáo dục và văn hóa	7



Nguồn: Tập đoàn Novaland

#### Các chỉ số:

**G4-S01:** Tỷ lệ phần trăm các hoạt động có sự tham gia của cộng đồng địa phương, đánh giá tác động và các chương trình phát triển đã thực hiện

**G4-S02:** Các hoạt động có tác động tiêu cực thực tế hoặc tiềm ẩn đáng kể đối với các cộng đồng địa phương

Trong năm 2016, hơn 26 tỷ đồng là tổng giá trị mà Tập đoàn Novaland đã đồng hành cùng các chương trình từ thiện, hỗ trợ cộng đồng do các Cơ quan Nhà nước, Sở ban ngành, Quận, Huyện và các đơn vị hỗ trợ từ thiện trên khắp địa bàn TP.HCM, Bến Tre, Cần Thơ, Đồng Tháp, Quảng Nam, ... Số tiền đóng góp này nhằm thực hiện công tác chăm lo cho gia đình chính sách, hỗ trợ người nghèo, cận nghèo, người già neo đơn, trẻ em nghèo có hoàn cảnh đặc biệt cùng nhiều chương trình tri ân ý nghĩa khác, ...

Tổng số người thụ hưởng trong năm 2016 ước tính hơn 22.000 người.

Chúng tôi luôn quan tâm đến sự phát triển kinh tế kinh doanh của Việt Nam nói chung; và từ năm 2017, Tập đoàn Novaland sẽ là nhà tài trợ và đồng hành cùng diễn đàn kinh doanh mở danh giá hàng đầu của Đài truyền hình VTV "CEO - Chia khóa thành công", nơi tất cả các Bên liên quan bao gồm các chuyên gia quản lý cao cấp, các nhà tâm lý xã hội, ủy ban cộng đồng, ... cùng tham gia để chia sẻ các giá trị, xây dựng các sáng kiến phát triển bền vững cho môi trường kinh doanh lành mạnh lâu dài của Việt Nam.

Năm 2017, Tập đoàn Novaland tiếp tục cam kết mạnh mẽ đóng góp vào các hoạt động an sinh xã hội.



# Xã hội

## LĨNH VỰC: CHỐNG THAM NHŨNG

### Các chỉ số:

**G4-S03:** Tổng số lượng và tỉ lệ phần trăm các hoạt động đã được đánh giá rủi ro liên quan đến tham nhũng và những rủi ro đáng kể đã xác định

**G4-S04:** Truyền thông và đào tạo về các chính sách và quy trình chống tham nhũng



Tham nhũng đã được công nhận là một trở ngại chính đối với các quốc gia và các tổ chức để phát triển và thịnh vượng. Công tác chống tham nhũng là một trong những nhiệm vụ chính trong chính sách công. Tập đoàn Novaland, với tư cách là một trong những doanh nghiệp đi đầu, đề cao tầm quan trọng của chính sách chống tham nhũng và đang nỗ lực để triển khai một số sáng kiến và phương pháp thực tiễn để giải quyết vấn đề này cũng như thúc đẩy văn hoá đạo đức và minh bạch trong tổ chức.

Năm 2016, Tập đoàn Novaland ban hành Bộ Quy tắc ứng xử đến mỗi nhân viên. Trong đó quy định những cam kết của nhân viên về tính chính trực với mục tiêu hướng dẫn để nhân viên hiểu và tuân thủ. Cụ thể:

- Thường xuyên cập nhật và khai báo các mối quan hệ cá nhân
- Không lợi dụng quan hệ trong công việc để cấu kết, thỏa hiệp với các cá nhân, đơn vị làm phương hại đến Tập đoàn Novaland
- Các món quà giao tế (không thể từ chối) phải giao nộp ngay trong ngày cho quản lý trực tiếp hoặc Phòng Hành chính.
- Đặc biệt Bộ Quy tắc ứng xử cũng yêu cầu nhà thầu cùng xây dựng môi trường làm việc trong sạch: tuyệt đối không hối lộ, hoa hồng, ăn uống, giải trí, mua chuộc nhân viên Tập đoàn Novaland

Đường dây nóng Chính trực đi vào hoạt động 24/24 với mục tiêu tiếp nhận các thông tin về chính trực của nhân viên mọi lúc mọi nơi đã góp phần đáng kể trong việc tạo ra môi trường làm việc minh bạch tại Tập đoàn Novaland.

Với phương châm “Phòng bệnh hơn chữa bệnh”, Công ty đã thực hiện các chương trình truyền thông nội bộ đến mỗi CBNV nhằm thống nhất trong cách hiểu và thực hiện:

- Các khóa đào tạo được tổ chức đối với các cấp từ quản lý đến nhân viên
- Đặc biệt, đối với nhân viên mới, ngay từ khi bước vào hội nhập đều được chuyển tải các hành vi ứng xử theo giá trị cốt lõi Novaland
- Các hành vi ứng xử chuẩn mực được truyền thông đều đặn, đồng bộ trên tất cả các kênh theo nhiều cách khác nhau từ trực tiếp, qua những câu chuyện hay những chia sẻ
- Các cuộc thi, giải thưởng tôn vinh ứng xử Chính trực thường xuyên được tổ chức và ghi nhận.

Tất cả các hoạt động trên nhằm hướng dẫn CBNV Tập đoàn Novaland ứng xử chuẩn mực và trên hết bảo vệ quyền lợi của khách hàng.

Tại Tập đoàn Novaland, đội ngũ kiểm toán nội bộ và tuân thủ hoạt động tích cực với nhiều cơ chế kiểm tra, thanh tra từ CBNV đến nhà thầu, đối tác nhằm phát hiện những sai phạm trong quá trình hoạt động.

Tại Tập đoàn Novaland, tham nhũng là hành động chưa bao giờ được dung túng và bất kỳ hành động tham nhũng nào dù sớm hay muộn đều bị phát hiện bằng cơ chế kiểm tra, kiểm soát hiệu quả.

## AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE CỦA KHÁCH HÀNG

Chính sách chất lượng của Tập đoàn đã được Ban lãnh đạo đặt ra, dựa trên mục tiêu phát triển bền vững, nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng.

Ngay từ khâu thiết kế, Chúng tôi luôn quan tâm chọn những nhà tư vấn thiết kế chuyên nghiệp, uy tín có nhiều kinh nghiệm, am hiểu thị trường và các điều kiện tự nhiên, khí hậu ở Việt Nam. Trên nguyên tắc định hướng vào khách hàng, đặt sự thỏa mãn khách hàng làm trọng tâm, xuất phát từ nhu cầu thực tế, thông qua các hoạt động nghiên cứu khảo sát, đo lường sự thỏa mãn khách hàng và cộng đồng, Chúng tôi thiết kế nên các sản phẩm, các căn hộ tận dụng tối đa nguồn sáng tự nhiên, bảo đảm tiếp xúc với bên ngoài, các phương án thông gió và bố trí lưu thông hợp lý. Từ đó, tạo ra các dòng sản phẩm phù hợp với định hướng thị trường và từng phân khúc khách hàng.

Quá trình lựa chọn nhà thầu xây dựng và nhà cung cấp nguyên vật liệu cũng là một bước quan trọng bảo đảm các tiêu chuẩn chất lượng đã đặt ra. Vì vậy Chúng tôi luôn xác định chọn các nhà thầu có uy tín, đã có nhiều kinh nghiệm thi công, xây dựng chính sách đối tác chiến lược trên nguyên tắc 02 bên cùng có lợi. Sản phẩm đến tay khách hàng phải đúng cam kết như thỏa thuận trong hợp đồng.

### Các chỉ số:

**G4-PR1:** Tỷ lệ phần trăm danh mục sản phẩm và dịch vụ trọng yếu được đánh giá tác động sức khỏe và an toàn để cải thiện

Tập đoàn Novaland đã thành lập đội ngũ nhân viên quản lý dự án chất lượng cao, am hiểu về kỹ thuật cũng như các tiêu chuẩn nhằm giám sát các hoạt động thi công của các nhà thầu. Chúng tôi đã xây dựng quy trình quản lý chất lượng để bảo đảm tiến độ thi công, chất lượng thi công, và các vấn đề liên quan đến an toàn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy. Kết hợp với năng lực sẵn có và tính chuyên nghiệp của nhà thầu, để xây dựng dự án đạt đúng tiến độ và bảo đảm chất lượng.

Là một Công ty hàng đầu trong ngành phát triển BĐS, mối quan tâm về sức khỏe và sự an toàn của khách hàng là những gì Tập đoàn Novaland coi là ưu tiên hàng đầu. Chúng tôi nỗ lực phát triển sản phẩm với chất lượng cao để phù hợp với mong đợi của khách hàng. Tập đoàn Novaland đã phát triển chính sách về chất lượng và an toàn theo các quy định và tiêu chuẩn quốc tế mà Chúng tôi nghiêm túc thực hiện.

Các sản phẩm do Tập đoàn phát triển luôn đảm bảo yêu cầu về an toàn và sức khỏe cho cộng đồng, cụ thể, các sản phẩm của Tập đoàn Novaland đáp ứng được các yêu cầu sau:

- Quy định về phòng cháy chữa cháy
- Nhu cầu sử dụng của người tàn tật
- Quy định có liên quan đến sức khỏe của người sử dụng



# Xã hội

## AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)



### Các chỉ số:

**G4-PR1:** Tỷ lệ phần trăm danh mục sản phẩm và dịch vụ trọng yếu được đánh giá tác động sức khỏe và an toàn để cải thiện

### Tòa nhà Xanh cho Phát triển Bền vững

Theo WGBIC, có một xu hướng rõ ràng trong việc “xanh” hóa công tác phát triển đô thị và đầu tư vào các tòa nhà xanh (*Xu hướng Tòa nhà Xanh trên Thế giới 2016 - Các Thị trường đang Phát triển tăng tốc Phát triển Xanh Toàn cầu*) (*World Green Building Trends 2016 - Developing Markets Accelerate Global Green Growth*).

Hoạt động nghiệm thu chất lượng sản phẩm trước khi giao nhà được đặc biệt quan tâm. Chúng tôi tổ chức Phòng QA để đại diện cho khách hàng đi nghiệm thu sản phẩm trước khi bàn giao. Tiêu chí nghiệm thu dựa vào các tiêu chuẩn và các ý kiến khảo sát từ khách hàng. Các lỗi thi công hoặc khiếm khuyết phải được xử lý triệt để và nghiệm thu cẩn thận đạt yêu cầu trước khi đủ điều kiện để bàn giao sản phẩm.

Sau khi bàn giao sản phẩm, bộ phận chăm sóc khách hàng sẽ tiếp nhận các ý kiến phản hồi, các yêu cầu từ khách hàng nhằm kịp thời chuyển cho các bộ phận liên quan xử lý.

Bộ phận chăm sóc khách hàng cũng sẽ tiến hành khảo sát về sự hài lòng, thu thập các ý kiến góp ý từ khách hàng đối với sản phẩm và dịch vụ để tiếp tục cải tiến hoàn thiện nhằm nâng cao chất lượng phục vụ khách hàng. Tập đoàn Novaland luôn tập trung công tác quản lý các mối quan hệ khách hàng và cộng đồng.

CTCP Quản lý BĐS Proman là đối tác chiến lược của Tập đoàn Novaland, chuyên dịch vụ quản lý tòa nhà, tiếp tục vận hành các hệ thống kỹ thuật để bảo đảm duy trì tính năng hoạt động ổn định cho hệ thống. Tổ chức các hoạt động bảo vệ an ninh, dịch vụ kỹ thuật, vệ sinh, nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, di chuyển của cư dân bên trong tòa nhà.

CTCP Quản lý BĐS Proman cũng là bộ phận tiếp xúc trực tiếp với khách hàng, thu thập các ý kiến, góp ý từ cư dân để phản hồi thông tin về cho Tập đoàn. Proman cũng là đơn vị hỗ trợ cư dân giải quyết các vấn đề sau khi giao nhà, các vấn đề liên quan đến chính quyền địa phương; hỗ trợ cung cấp các dịch vụ tiện ích liên quan như thanh toán tiền nước, gas đốt, dịch vụ truyền hình cáp, internet,...

Ngoài ra, chúng tôi cũng luôn quan tâm cung cấp kịp thời các dịch vụ tiện ích bên trong các tòa nhà từ khi bắt đầu đi vào hoạt động như hồ bơi, phòng tập gym, sân chơi trẻ em, siêu thị mini, các dịch vụ cung cấp người giúp việc,... nhằm đáp ứng kịp thời các nhu cầu sinh hoạt của cư dân sinh sống.

## NHÃN SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ

### Nhãn Sản phẩm và Dịch vụ G4-PR3

Hiện tại, việc chọn vật liệu xây dựng và thiết bị cho hoạt động xây dựng tại các dự án của Tập đoàn Novaland luôn có yêu cầu cung cấp đầy đủ thông tin về nhãn và xuất xứ hàng hóa, bảng thông tin hay thông số kỹ thuật.

Hiện tại, thông tin xuất xứ về hàng hóa (sourcing) chỉ mang tính chất đảm bảo yêu cầu kỹ thuật (ví dụ như yêu cầu sản phẩm có nguồn gốc Châu Âu,...), Tập đoàn Novaland sẽ cần thêm các thông tin liên quan đến việc bảo vệ môi trường (ví dụ như sử dụng vật liệu địa phương, thông số về bán kính từ nguồn cung cấp vật liệu đến vị trí công trình có liên quan trực tiếp tác hại đến môi trường do quá trình vận chuyển).

### Các chỉ số:

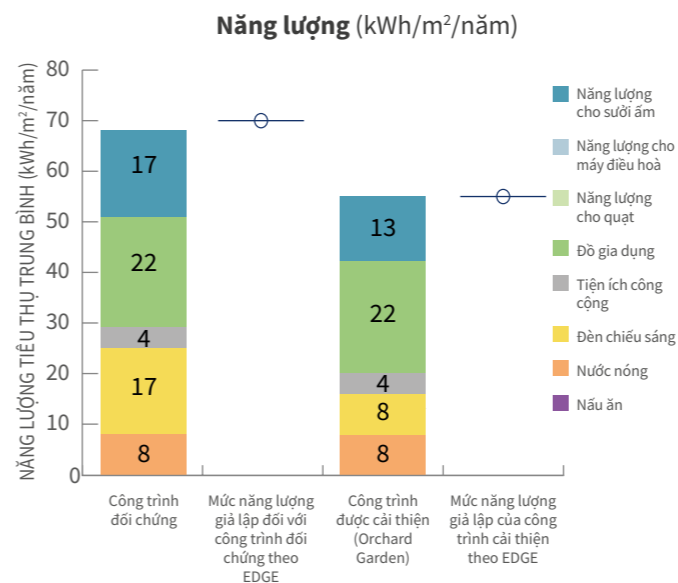
**G4-PR3:** Loại thông tin sản phẩm và dịch vụ được yêu cầu trong các quy trình của tổ chức đối với thông tin sản phẩm và dịch vụ và việc ghi nhãn, và tỷ lệ phần trăm danh mục sản phẩm và dịch vụ trọng yếu phải triển khai các yêu cầu về thông tin như vậy

**G4-PR5:** Kết quả khảo sát đánh giá sự hài lòng của khách hàng

### Thông tin Nhãn sản phẩm và Dịch vụ công bố Bổ sung cho ngành Xây dựng và BĐS CRE8

Hiện tại, chúng tôi triển khai thực hiện dự án Orchard Garden, đạt tiêu chuẩn kiến trúc Xanh EDGE của tổ chức IFC - World Bank (Chứng chỉ sơ bộ Giai đoạn thiết kế - Preliminary Certification). Toàn bộ các tiêu chí thuộc trách nhiệm của Tập đoàn đã được thực hiện đầy đủ. Bộ phận thiết kế đang xây dựng thông tin hướng dẫn khách hàng sở hữu căn hộ Dự án trong việc lắp đặt các thiết bị điện và nước tiết kiệm, tuân thủ các tiêu chí có liên quan đến trách nhiệm của từng khách hàng. Công trình dùng kính cách nhiệt low-e giúp cư dân tiết kiệm chi phí điện và nhu cầu sử dụng máy điều hòa. Dự án Orchard Garden đạt mức sử dụng năng lượng giảm 21%, nước giảm 23%, và tài nguyên giảm 33%. Thành quả đạt được từ Dự án Orchard Garden trong năm 2016 sẽ là cơ sở niềm tin cho Tập đoàn Novaland tiếp tục triển khai các dự án tương tự trong tương lai; hướng tới mục tiêu tiết kiệm tối thiểu 20% nguồn tài nguyên, năng lượng và nguồn nước; thông qua việc áp dụng tiêu chí công trình xanh EDGE của tổ chức uy tín thế giới IFC - World Bank.

Bên cạnh đó, Dự án Lakeview City được thiết kế và thi công với tiêu chí khu đô thị thông minh và bền vững về môi trường. Thông qua việc phát triển hồ điều tiết rộng 3,6ha giúp điều tiết nước mưa, triều cường, chống ngập lụt, cải tạo vi khí hậu, kiến tạo môi trường sống mát mẻ cho cư dân Dự án và cộng đồng xung quanh. Ngoài ra, một số công nghệ xanh và thông minh cũng được đưa vào Dự án như hệ thống nước uống trực tiếp tại vòi, hệ thống đèn sạc pin điện thoại dùng năng lượng mặt trời, hệ thống pin năng lượng mặt trời dùng chiếu sáng cho khu vực công cộng và cầu lạc bộ, tái sử dụng nước thải đã xử lý đạt chất lượng để tưới cây công viên,...



Khu đô thị Lakeview City thuộc Tập đoàn Novaland đang trong quá trình hoàn thiện và dự kiến bàn giao cho khách hàng trong quý I-2017

Nguồn: Tập đoàn Novaland



## Xã hội

### NHÃN SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ

(tiếp theo)

#### Dịch vụ khách hàng với tư duy “Khách hàng là số 1”

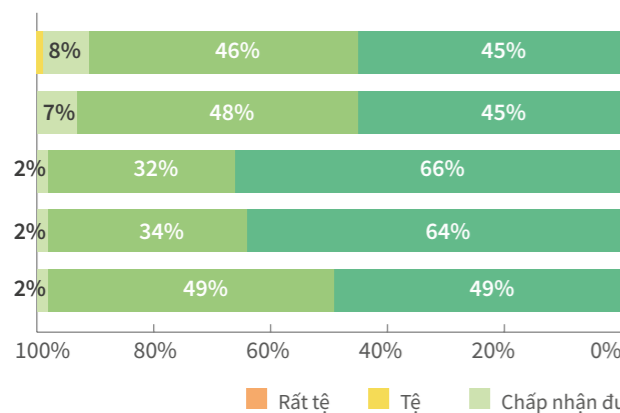
“**Khách hàng là số 1**” được xây dựng trên nhận thức của mỗi nhân viên Tập đoàn Novaland. Chúng tôi luôn tận tụy chăm sóc khách hàng bằng cách cung cấp các sản phẩm phù hợp và chất lượng cao với giá cả hợp lý. Tất cả nhằm mục đích mang lại sự hài lòng cao nhất cho khách hàng, và đạt được sự tin tưởng của cộng đồng để Tập đoàn Novaland có thể phát triển và trở thành một tập đoàn BĐS uy tín đẳng cấp thế giới.

#### Dịch vụ hậu mãi

Với tinh thần phục vụ tận tâm “**Khách hàng là số 1**”, Tập đoàn Novaland liên tục áp dụng nhiều chương trình chăm sóc cho các khách hàng, người dân, các cổ đông, các đối tác. Tập đoàn đã luôn luôn làm việc cùng với các đối tác dịch vụ của mình để cung cấp thêm dịch vụ tiện ích cho khách hàng. Mạng lưới văn phòng và 10 SGD tại TP.HCM cho phép khách hàng dễ dàng tiếp cận với các dịch vụ của Tập đoàn, và tạo điều kiện cho nhân viên Tập đoàn Novaland đưa ra các dịch vụ hiệu quả cho khách hàng.

Tập đoàn Novaland đặc biệt chú trọng đến việc quản lý các hoạt động xây dựng. Đây là một nhiệm vụ khó khăn và phức tạp đòi hỏi tất cả nhân viên phải kiên nhẫn và luôn luôn đáp ứng nhu cầu của khách hàng.

Tập đoàn Novaland luôn tận tâm cung cấp các dịch vụ chất lượng cao cho khách hàng một cách nhanh chóng và thuận lợi để các sản phẩm dịch vụ của Novaland thực sự đáp ứng mục tiêu “**Cho cuộc sống bừng sáng**”.



#### Các chỉ số:

**G4-PR3:** Loại thông tin sản phẩm và dịch vụ được yêu cầu trong các quy trình của tổ chức đối với thông tin sản phẩm và dịch vụ và việc ghi nhận, và tỷ lệ phần trăm danh mục sản phẩm và dịch vụ trọng yếu phải triển khai các yêu cầu về thông tin như vậy

**G4-PR5:** Kết quả khảo sát đánh giá sự hài lòng của khách hàng

#### PR5: Kết quả khảo sát thăm dò sự hài lòng của khách hàng

Khách hàng luôn là yếu tố trọng tâm trong tất cả hoạt động của Tập đoàn. Chúng tôi luôn quan tâm, tìm hiểu nhu cầu, mong đợi và mức độ hài lòng của khách hàng trước, trong và sau khi mua sản phẩm. Kết quả 98,1% khách hàng đánh giá tốt và rất tốt về chất lượng phục vụ tổng thể của Novaland trong đợt khảo sát hơn 400 khách hàng vào tháng 12 năm 2016. Đây là một minh chứng cho những nỗ lực phục vụ khách hàng của Tập đoàn Novaland.

Ngoài ra, định kỳ 02 lần 01 năm, Tập đoàn Novaland đều có hoạt động khảo sát, lắng nghe những tâm tư nguyện vọng của khách hàng đang sử dụng căn hộ. Không chỉ dừng lại ở đó, Chúng tôi đã cùng ngồi lại với các đơn vị dịch vụ quản lý tòa nhà để có định hướng cải thiện về mặt chất lượng dịch vụ và cung cấp phản hồi lại cho cư dân.

Trên tất cả, nhằm đáp ứng đà tăng trưởng của Tập đoàn, Phòng Dịch vụ Khách hàng đã được thành lập vào tháng 12 năm 2016. Song song với nhiệm vụ hoạch định chiến lược, xây dựng văn hóa dịch vụ khách hàng xuyên suốt Tập đoàn trong giai đoạn 2017 - 2020, Phòng Dịch vụ Khách hàng sẽ đồng hành cùng các phòng ban trong việc nâng cao những trải nghiệm của khách hàng.

Định hướng “**Khách hàng là số 1**” trong năm 2017 là kim chỉ nam để tập thể nhân viên Tập đoàn Novaland hướng đến sự hoàn thiện trong chuỗi hoạt động chăm sóc khách hàng.

Chất lượng phục vụ tổng thể của Tập đoàn Novaland

Thái độ phục vụ của nhân viên tại SGD

Thái độ phục vụ của chuyên viên tư vấn tại SGD

Điều kiện cơ sở vật chất tại SGD

Thái độ phục vụ của chuyên viên công nợ hợp đồng

Nguồn: Tập đoàn Novaland

## Kinh tế

### HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ

#### Các chỉ số:

**G4-EC1:** Giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra và phân phối.

**G4-EC2:** Các tác động tài chính và các rủi ro, cơ hội khác cho các hoạt động của tổ chức do biến đổi khí hậu

**G4-EC3:** Phạm vi trách nhiệm của tổ chức về đáp ứng nghĩa vụ theo kế hoạch phúc lợi đã xác định của tổ chức



#### EC1: Giá trị kinh tế trực tiếp tạo ra và phân phối

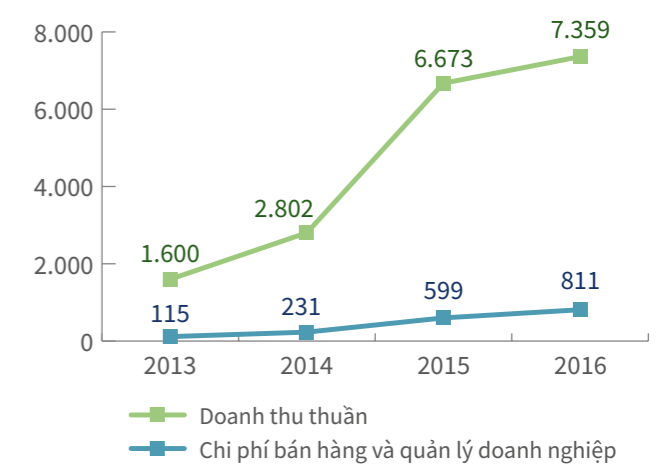
Nền kinh tế của Việt Nam đang trên đà phát triển mạnh với 70% dân số ở trong độ tuổi lao động đã góp phần thúc đẩy nhu cầu nhà ở tăng do tầng lớp thu nhập trung bình đang tăng trưởng. Do đó, Tập đoàn Novaland tập trung vào phân khúc căn hộ tầm trung cho tới căn hộ cao cấp, được liên kết chặt chẽ với chiến lược mua lại quỹ đất hiệu quả, tập trung vào các dự án quy mô vừa tại các khu vực trọng điểm trong TP.HCM.

Để đáp ứng nhu cầu thị trường, Chúng tôi cung cấp các sản phẩm BĐS có chất lượng tốt, giá cả hợp lý và bàn giao đúng cam kết. Hỗ trợ bởi đội ngũ bán hàng nội bộ được đào tạo tốt cũng như một đội ngũ chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp, doanh thu của Tập đoàn tăng vọt từ 1.600 tỷ đồng trong năm 2013 lên 7.359 tỷ đồng vào năm 2016 (tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm (CAGR) đạt mức 66%). Xu hướng này được dự báo sẽ vẫn giữ ở mức tương đối cao nhờ sự hỗ trợ từ Chính phủ để xây dựng tăng trưởng bền vững cho thị trường BĐS và nội lực vững chắc của chúng tôi, bao gồm quỹ đất khoảng 5,5 triệu m<sup>2</sup> tổng diện tích sàn xây dựng để phát triển trong 05 năm tới.

Cùng với việc duy trì tăng doanh thu trong suốt 04 năm, Tập đoàn Novaland tiếp tục kiểm soát bán hàng và chi phí quản lý và hoạt động, chiếm 7-11% doanh thu. Để làm điều này, Chúng tôi đã tối ưu hóa mô hình kinh doanh thông qua

quản lý tốt và phát triển để hài hòa 05 lĩnh vực chính, bao gồm: tích lũy đất, bán hàng, phát triển dự án, quản lý vốn và một chiến lược toàn diện. Ngoài ra, Chúng tôi tạo lập được một mạng lưới liên kết mạnh mẽ với các ngân hàng địa phương, các công ty xây dựng, nhà cung cấp và các nhà cung cấp dịch vụ, cũng như tạo khả năng hợp tác với Chính phủ, để tạo điều kiện cho hoạt động kinh doanh.

Doanh thu và Chi phí hoạt động (Tỷ đồng)



Nguồn: Tập đoàn Novaland

# Kinh tế

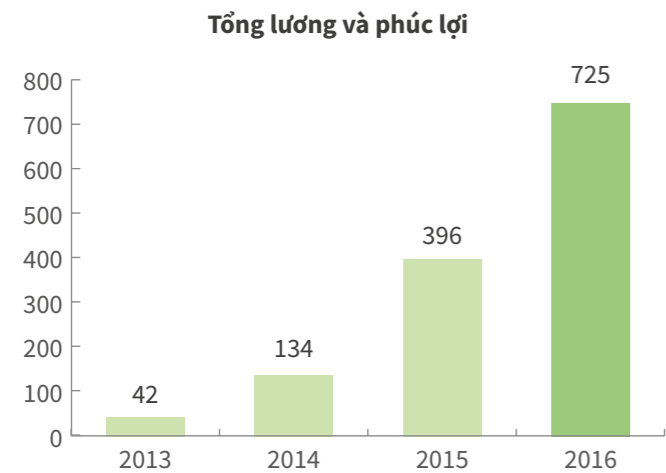
## HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ (tiếp theo)

### Tiền lương và phúc lợi cho người lao động

Nhân viên không chỉ là đối tượng liên quan của Chúng tôi mà còn là yếu tố quan trọng trong sự phát triển bền vững của Tập đoàn Novaland. Ngoài cam kết tạo môi trường làm việc cho nhân viên tốt nhất, chúng tôi tiếp tục tăng thu nhập rất cạnh tranh trong thị trường lao động hiện nay.

Năm 2016, Tập đoàn đã chi 725 tỷ đồng cho tổng bảng lương, tăng 83% so với cùng kỳ năm ngoái. Với số lượng nhân sự của Công ty là 2.210 nhân viên, thu nhập trung bình của CBNV Tập đoàn đạt 328 triệu/người/năm, tương đương 27 triệu/người/tháng, con số rất cạnh tranh trên thị trường lao động hiện nay.

Bằng cách đầu tư vào nguồn nhân lực, Chúng tôi tin rằng lợi ích cho nhân viên của Tập đoàn sẽ tiếp tục gia tăng ở một mức độ cao hơn.



**Tổng lương:** Bao gồm lương người lao động, và số tiền trả cho các tổ chức Chính phủ (như thuế người lao động, thuế và các quỹ trợ cấp thất nghiệp) đại diện cho người lao động

**Tổng phúc lợi:** Bao gồm những đóng góp thông thường như lương hưu, bảo hiểm, phương tiện đi lại của công ty và sức khỏe cá nhân. Cùng các khoản hỗ trợ khác cho người lao động như: nhà ở, trợ cấp giáo dục, các khoản thanh toán sa thải

Nguồn: Tập đoàn Novaland

#### Các chỉ số:

**G4-EC1:** Giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra và phân phối

**G4-EC2:** Các tác động tài chính, rủi ro và cơ hội khác cho các hoạt động của tổ chức do biến đổi khí hậu

**G4-EC3:** Phạm vi trách nhiệm của tổ chức về đáp ứng nghĩa vụ theo kế hoạch phúc lợi đã xác định của tổ chức

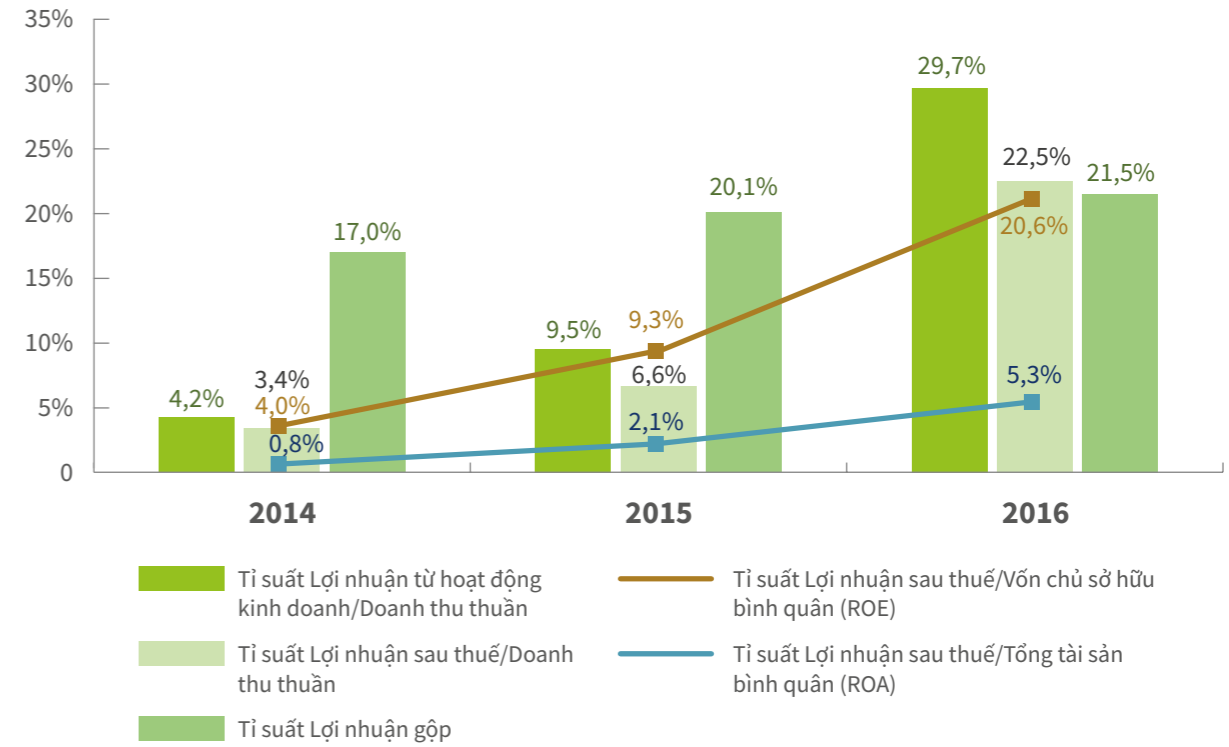
Công ty tiếp tục thận trọng quản lý nguồn vốn, qua đó chủ động duy trì tăng trưởng như một cam kết gia tăng lợi ích cho các nhà cung cấp vốn.

Năm 2016, Tập đoàn đã chi 53 tỷ đồng để thanh toán cổ tức cho cổ đông sở hữu cổ phần cổ tức ưu đãi theo như thỏa thuận với cổ đông. Trong khi năm 2015, Tập đoàn thực hiện thanh toán cổ tức bằng cổ phiếu trong đó có việc thực hiện tăng vốn từ 2.300 tỷ đồng lên 3.682 tỷ đồng. Năm 2013 và 2014, Tập đoàn không thực hiện chia cổ tức do giữ lại nguồn vốn nhằm thực hiện các hoạt động tái đầu tư, tập trung cho hàng loạt các hoạt động M&A. Việc sáp nhập và phát triển hàng loạt các Dự án ở những vị trí trọng yếu trên địa bàn TP.HCM đã đưa Tập đoàn Novaland trở thành một trong những nhà phát triển BĐS hàng đầu.

Bên cạnh đó, Tập đoàn phải thực hiện thanh toán lãi cho các tổ chức cho vay với chi phí lãi vay năm 2016 là 863 tỷ đồng, tăng 146% so với năm 2015. Chi phí lãi vay tăng cao là do Tập đoàn thực hiện triển khai hàng loạt các Dự án trong năm 2015 và 2016 để đẩy nhanh doanh số bán hàng và từ đó doanh thu thuần đã tăng trưởng đáng kể đạt 6.673 tỷ đồng năm 2015 và 7.359 tỷ đồng năm 2016, lần lượt tăng trưởng 138% và 163% so với năm 2014.

Với mục tiêu điều chỉnh cấu trúc vốn, không quá lệ thuộc vào nguồn vốn vay tín dụng ngân hàng nhằm quản trị rủi ro nếu chu kỳ khủng hoảng hình sin tái diễn, đồng thời để có nguồn vốn phát triển lành mạnh, Tập đoàn Novaland đã chuẩn bị và sẵn sàng niêm yết từ năm 2008 nhưng do thị trường chứng khoán rơi vào suy thoái nên việc niêm yết đã tạm hoãn. Sau nhiều nỗ lực và chuẩn bị kỹ lưỡng, cần trọng, Tập đoàn Novaland đã chính thức niêm yết trên SGDCK TP.HCM vào cuối năm 2016.

### Các chỉ số tài chính quan trọng

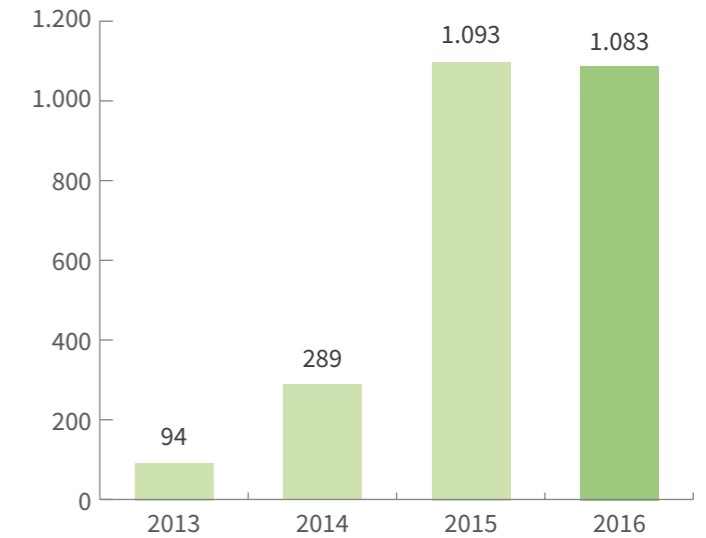


### Các khoản thanh toán cho Chính phủ

Tập đoàn Novaland đảm bảo tuân thủ thực hiện nghĩa vụ của doanh nghiệp với xã hội trong việc đóng thuế thu nhập doanh nghiệp.

Năm 2015 và 2016, Tập đoàn cũng đã đóng góp cho Nhà nước các khoản thuế tương ứng lần lượt đạt 1.093 tỷ đồng và 1.083 tỷ đồng, tăng vượt bậc so với năm 2013 và 2014. Năm 2015, số thuế đã nộp đạt mức tăng trưởng kỷ lục 278% so với năm 2014 và số thuế thực hiện năm 2016 tăng trưởng 275% so với năm 2014. Trong đó, số thuế TNDN Công ty đã nộp đạt 432 tỷ đồng năm 2016, tăng trưởng 229% so với năm 2015. Điều này chứng minh khi Công ty mở rộng hoạt động kinh doanh, kết quả thực hiện khả quan thì số thuế cho Nhà nước sẽ có những chuyển biến tích cực. Tập đoàn Novaland luôn hoàn thành xuất sắc nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước, góp phần xây dựng đất nước ngày một vững mạnh.

### Tổng thuế đã nộp (Tỷ đồng)



Nguồn: Tập đoàn Novaland



# Kinh tế

## HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ (tiếp theo)

### EC2: Các tác động tài chính, rủi ro và cơ hội khác cho các hoạt động của tổ chức do biến đổi khí hậu

Tập đoàn Novaland nhận thức đầy đủ về tác động của biến đổi khí hậu đối với sự phát triển của Công ty cũng như trách nhiệm của chúng tôi đối với các thế hệ tương lai. Đặc biệt, môi trường Việt Nam đang tiếp tục chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu, gây thiệt hại đáng kể cho cơ sở hạ tầng và tăng trưởng kinh tế. Do ngành BĐS có độ nhạy cao đối với tăng trưởng kinh tế và cơ sở hạ tầng nên tính không chắc chắn của các yếu tố này sẽ ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của Tập đoàn Novaland. Công ty tích cực quản lý những rủi ro này, không chỉ thông qua phương pháp xây dựng và quản lý mà còn đóng góp vào việc đạt được các mục tiêu tăng trưởng xanh của đất nước.



Thiên tai	Rủi ro	Tác động	Biện pháp phòng ngừa
Bão, lũ lụt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đình trệ tiến độ xây dựng và cung ứng</li> <li>Gia tăng hiểm họa ở công trường</li> <li>Ngập úng ở công trường/tòa nhà</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kéo dài thời gian thi công, làm tăng chi phí xây dựng, chi phí hoạt động và chi phí bồi thường</li> <li>Ảnh hưởng rất lớn đến uy tín của Công ty đối với khách hàng và nhà đầu tư</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sử dụng các vật liệu và công nghệ xây dựng tiên tiến nhất</li> <li>Lựa chọn và hợp tác chặt chẽ đối với những nhà thầu, có uy tín thương hiệu, có khả năng áp dụng công nghệ thi công tiên tiến</li> <li>Chủ động việc quản lý chi phí mua nguyên vật liệu hiệu quả, nhằm phòng tránh rủi ro</li> </ul>
Mực nước biển dâng cao	Xói mòn vùng biển/vùng thấp	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mất mát về tài sản</li> <li>Gia tăng chi phí tôn cao nền đất</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghiên cứu kỹ về địa hình của các dự án mới, xem xét yếu tố mực nước biển dâng cao</li> <li>Hợp tác với các nhà tư vấn thiết kế uy tín nhằm giảm thiểu tối đa ảnh hưởng về lâu dài</li> </ul>
Nhiệt độ tăng cao	Các bệnh liên quan đến nhiệt độ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sụt giảm hiệu suất của nhân viên tại công trường</li> <li>Gia tăng chi phí y tế/bảo hiểm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khuyến khích nhân viên chơi thể thao/luyện tập thường xuyên để có sức khỏe tốt</li> <li>Đầu tư vào khu vực xanh trong các dự án mới</li> <li>Áp dụng tiêu chuẩn cho tòa nhà xanh và sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường</li> </ul>

## PHƯƠNG THỨC MUA SẴM

Là nhà phát triển BĐS hàng đầu Việt Nam, với những dự án phát triển nhanh chóng trên khắp địa bàn TP.HCM và các tỉnh thành khác như Cần Thơ, Đà Nẵng, sự bền vững trong nguồn cung vật liệu là vô cùng quan trọng. Thất bại trong nguồn cung có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến chất lượng sản phẩm và uy tín Tập đoàn. Chính vì vậy, sự bền vững của chuỗi cung ứng là rất quan trọng. Việc xây dựng một chuỗi cung ứng mạnh là chìa khóa cho sự phát triển lâu dài của Công ty. Do đó, Tập đoàn Novaland đẩy mạnh hợp tác với các nhà cung ứng dựa trên chiến lược đôi bên cùng có lợi.

Đặc biệt, Chúng tôi tập trung sử dụng dịch vụ chất lượng cao của các nhà cung cấp địa phương nhằm tạo việc làm và thu nhập cho người dân, góp phần thúc đẩy kinh tế tại địa phương phát triển. Chính sách Tập đoàn Novaland là mua 100% sản phẩm và dịch vụ từ nhà cung ứng địa phương (nếu có sẵn).

Hơn thế, Tập đoàn đã phát triển một công cụ toàn diện nhằm đánh giá các nhà cung ứng. Công cụ này bao hàm nhiều yếu tố (nghĩa vụ pháp lý, khả năng tài chính, quy mô kinh doanh, hệ thống quản lý chất lượng, duy trì môi trường và an toàn) cùng với các thủ tục đánh giá nhà cung ứng. Đối với việc tuân thủ, Chúng tôi luôn yêu cầu nhà cung ứng cung cấp chứng nhận nguồn gốc và nguồn cung nguyên liệu đối với các sản phẩm ngoại nhập. Những bước này nhằm ngăn chặn việc mua các sản phẩm bất hợp pháp.

Chiến lược cho nguồn cung ứng bền vững là mua hàng theo số lượng lớn nhằm bình ổn giá và duy trì tính liên tục của nguồn cung cấp. Trong năm, Chúng tôi cung

### Các chỉ số:

**G4-EC9:** Tỷ lệ chi tiêu cho các nhà cung cấp địa phương tại các địa điểm hoạt động trọng yếu



cấp trước bản dự báo nhu cầu mua hàng năm cho các nhà cung ứng để họ có thể dự toán nguyên liệu và việc sản xuất cho phù hợp. Từ đó, Chúng tôi tiến đến việc lập hợp đồng nguyên tắc với các nhà cung ứng chiến lược.

Công ty hướng đến mục tiêu duy trì mối quan hệ với các nhà cung ứng bằng việc hợp tác có lợi cho đôi bên. Bằng việc khảo sát hiệu quả vào dịp cuối năm, Chúng tôi tạo cơ hội cho cả hai bên bày tỏ ý kiến đóng góp cho phương thức hợp tác đạt hiệu quả cao hơn.

	Xuất xứ	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Giá trị Hợp đồng có kèm VAT	Giá trị (%)
Nhà cung ứng nước ngoài	Châu Á	13	1,97	4.667.065.758	0,20
Nhà cung ứng nội địa	Việt Nam	647	98,03	2.371.938.504.707	99,80
<b>TỔNG</b>		<b>660</b>	<b>100</b>	<b>2.376.615.559.465</b>	<b>100</b>

Nguồn: Tập đoàn Novaland

# Kết quả hoạt động nổi bật 2016

**7.359**  
TỶ ĐỒNG Doanh thu thuần

**36.527**  
TỶ ĐỒNG Tổng tài sản

**HƠN 40** DỰ ÁN  
Khu vực sôi động nhất

Bàn giao hơn  
**6.100**  
SẢN PHẨM

**+2.200**  
Nhân viên chuyên nghiệp

**>100.000**  
Khách hàng

## NOVALAND VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

- ❖ 7.359 tỷ đồng doanh thu thuần
- ❖ 36.527 tỷ đồng tổng tài sản
- ❖ Hơn 40 dự án ở các khu vực sôi động nhất
- ❖ 10 sàn giao dịch BĐS trên khắp TP.HCM
- ❖ Bàn giao hơn 6.100 Sản phẩm
- ❖ Hơn 2.200 nhân viên chuyên nghiệp
- ❖ Hơn 100.000 khách hàng
- ❖ Top 10 Nhà phát triển BĐS hàng đầu của BCI ASIA
- ❖ 01 Tòa nhà Xanh theo tiêu chuẩn IFC EDGE
- ❖ Giải thưởng Thương hiệu Nhà tuyển dụng Tốt nhất Châu Á năm 2016
- ❖ Trên 89.100 giờ đào tạo
- ❖ 22.000 người nhận được sự hỗ trợ và hưởng lợi từ chương trình Trách nhiệm Xã hội của Doanh Nghiệp

Thành công của Tập đoàn Novaland đã được công nhận và tưởng thưởng thông qua các giải thưởng khác nhau, ở cả trong nước và quốc tế, thể hiện những nỗ lực không ngừng của Tập đoàn để phát triển sản phẩm chất lượng ở vị trí đặc địa, phát triển các cộng đồng nhân văn hướng tới phát triển xã hội bền vững.

# Bảng chú dẫn Mục lục GRI G4

## Dành cho “Phương pháp phù hợp cốt lõi”

Bảng báo cáo này được xây dựng theo các yêu cầu cốt lõi của GRI G4.

## THÔNG TIN CÔNG BỐ TIÊU CHUẨN CHUNG

Hồ sơ Công bố	Miêu tả	Số trang/ Giải thích	Đảm bảo bên ngoài
<b>CHIẾN LƯỢC VÀ PHÂN TÍCH</b>			
G4-1	Tuyên bố từ TGD	Trang 150	Không được đảm bảo
<b>HỒ SƠ TỔ CHỨC</b>			
G4-3	Tên tổ chức	Trang 153 - Về Tập đoàn Novaland (trong phần “Thông tin doanh nghiệp”)	
G4-4	Các nhãn hiệu, sản phẩm và dịch vụ chính	Trang 153 - Về Tập đoàn Novaland	
G4-5	Vị trí trụ sở chính của tổ chức	Trang 152 - Tổng quan về báo cáo (Thông tin liên lạc)	
G4-6	Số lượng các quốc gia mà tại đó tổ chức hoạt động, và tên của các quốc gia mà tổ chức có hoạt động đáng kể hoặc liên quan cụ thể đến các chủ đề phát triển bền vững bao gồm trong báo cáo	Trang 152 - Tổng quan về báo cáo (Trong phần “Phạm vi và giới hạn”)	
G4-7	Tính chất của quyền sở hữu và hình thái pháp lý của tổ chức	Tập đoàn Novaland chính thức từ Công ty Tư nhân trở thành Công ty Đại chúng vào ngày 08/12/2016 và trở thành Công ty Niêm yết vào ngày 28/12/2016 (Tham khảo phần “Thông tin Nhà Đầu tư” trong BCTN năm 2016)	
G4-8	Thị trường phục vụ	Trang 153 - Về Tập đoàn Novaland (Trong phần “Thông tin doanh nghiệp”)	
G4-9	Quy mô của tổ chức	Trang 150 - Thông điệp từ TGD	
G4-10	Liệt kê chi tiết lực lượng lao động	Trang 168 - Việc làm	
G4-11	Tỉ lệ phần trăm tổng số người lao động được bao gồm trong các thỏa ước lao động tập thể	Trang 170 (trong phần “Thỏa ước lao động tập thể”)	
G4-12	Mô tả chuỗi cung ứng của tổ chức	Trang 153 - Về Tập đoàn Novaland	
G4-13	Báo cáo bất kỳ thay đổi đáng kể nào trong giai đoạn báo cáo liên quan đến quy mô, cấu trúc, quyền sở hữu hoặc chuỗi cung ứng của tổ chức	Tham khảo phần “Cơ cấu sở hữu cổ phần và Báo cáo của BTGD” trong BCTN năm 2014	
G4-14	Báo cáo phương pháp phòng ngừa hoặc nguyên tắc phòng ngừa	Trang 154 - Phương pháp Tiếp cận Phát triển Bền vững	
G4-15	Các điều khoản, nguyên tắc được phát triển bên ngoài tổ chức hoặc các sáng kiến khác mà tổ chức tán thành hoặc ủng hộ	Thông tin được trình bày xuyên suốt báo cáo	
G4-16	Quyền hội viên trong các hiệp hội và các tổ chức vận động	Không có thông tin (Ví dụ: Quyền hội viên của CDP hoặc UNGC)	



## Bảng chú dẫn Mục lục GRI G4

### THÔNG TIN CÔNG BỐ TIÊU CHUẨN CHUNG

Hồ sơ Công bố	Miêu tả	Số trang/ Giải thích	Đảm bảo bên ngoài
<b>G4-17</b>	Liệt kê tất cả các đơn vị bao gồm trong các BCTC hợp nhất của tổ chức	Vui lòng tham khảo phần “Thông tin chung về doanh nghiệp” trong BCTN năm 2016	
<b>G4-18</b>	Quy trình xác định nội dung báo cáo và các ranh giới Lĩnh vực	Trang 160 - Đánh giá lĩnh vực trọng yếu	
<b>XÁC ĐỊNH CÁC RANH GIỚI VÀ LĨNH VỰC TRỌNG YẾU</b>			
<b>G4-19</b>	Các lĩnh vực trọng yếu đã xác định	Trang 160-161	
<b>G4-20</b>	Với mỗi lĩnh vực trọng yếu, báo cáo ranh giới lĩnh vực trong tổ chức	Không có thông tin	
<b>G4-21</b>	Với từng lĩnh vực trọng yếu, báo cáo ranh giới lĩnh vực bên ngoài tổ chức	Không có thông tin	
<b>G4-22</b>	Tác động của bất kỳ việc trình bày lại thông tin đã cung cấp nào trong báo cáo trước đó	Không liên quan bởi đây là Báo cáo đầu tiên của Novaland	Không được đảm bảo
<b>G4-23</b>	Những thay đổi đáng kể về quy mô và các ranh giới lĩnh vực so với các giai đoạn báo cáo trước đây	Không liên quan bởi đây là Báo cáo đầu tiên của Novaland	Không được đảm bảo
<b>SỰ THAM VẤN CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN</b>			
<b>G4-24</b>	Danh sách các nhóm liên quan được tổ chức mời tham gia	Trang 159	
<b>G4-25</b>	Cơ sở của việc xác định và lựa chọn các Bên liên quan để mời tham gia	Trang 158	
<b>G4-26</b>	Phương pháp tiếp cận của tổ chức với sự tham vấn của các Bên liên quan	Trang 159	
<b>G4-27</b>	Phản ứng của tổ chức đối với các chủ đề và mối quan ngại chính	Trang 159	
<b>HỒ SƠ BÁO CÁO</b>			
<b>G4-28</b>	Giai đoạn báo cáo	Trang 152	
<b>G4-29</b>	Ngày lập báo cáo trước đây gần nhất	Không liên quan bởi đây là Báo cáo đầu tiên của Novaland	
<b>G4-30</b>	Chu kỳ báo cáo	Không liên quan bởi đây là Báo cáo đầu tiên của Novaland	
<b>G4-31</b>	Đầu mối liên hệ cho các câu hỏi liên quan đến báo cáo hoặc nội dung của báo cáo	Trang 152	
<b>G4-32</b>	Phương án ‘phù hợp’, mà tổ chức đã chọn, bảng chú dẫn Mục lục GRI dành cho phương án đã chọn, và đảm bảo bên ngoài	Trang 189-193	

### THÔNG TIN CÔNG BỐ TIÊU CHUẨN CHUNG

Hồ sơ Công bố	Miêu tả	Số trang/ Giải thích	Đảm bảo bên ngoài
<b>HỒ SƠ BÁO CÁO (tiếp theo)</b>			
<b>G4-33</b>	Chính sách và thông lệ hiện hành của tổ chức về việc sử dụng đảm bảo bên ngoài cho báo cáo	Không có thông tin	
<b>QUẢN TRỊ</b>			
<b>G4-34-G4-55</b>	Cơ cấu quản trị của tổ chức	Trang 154	
<b>ĐẠO ĐỨC VÀ TÍNH CHÍNH TRỰC</b>			
<b>G4-56</b>	Các giá trị, nguyên tắc, tiêu chuẩn và chuẩn mực hành vi của tổ chức như bộ quy tắc ứng xử và bộ quy tắc đạo đức	Trang 170 và 173	

### THÔNG TIN CÔNG BỐ TIÊU CHUẨN CỤ THỂ

Hồ sơ Công bố	Chỉ số	Miêu tả	Số trang/ Giải thích	Đảm bảo bên ngoài
<b>KINH TẾ</b>				
Khía cạnh:				
1. Hiệu quả hoạt động kinh tế	<b>G4-EC1</b>	Giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra và phân phối	Trang 183-184	
	<b>G4-EC2</b>	Các tác động tài chính và các rủi ro và cơ hội khác cho các hoạt động của tổ chức do biến đổi khí hậu	Trang 186	
	<b>G4-EC3</b>	Phạm vi trách nhiệm của tổ chức về đáp ứng nghĩa vụ theo kế hoạch phúc lợi đã xác định của tổ chức	Trang 184	
2. Phương thức mua sắm	<b>G4-EC9</b>	Tỉ lệ chi tiêu cho các nhà cung cấp địa phương tại các địa điểm hoạt động trọng yếu	Trang 187	
<b>MÔI TRƯỜNG</b>				
Khía cạnh:				
1. Vật liệu	<b>G4-EN1</b>	Vật liệu được sử dụng theo trọng lượng hoặc khối lượng	Trang 163	
	<b>G4-EN2</b>	Tỉ lệ phần trăm vật liệu được sử dụng là vật liệu được tái chế	Trang 163	
2. Năng lượng	<b>G4-EN3</b>	Tiêu thụ năng lượng trong tổ chức	Trang 164	
	<b>G4-EN5</b>	Cường độ năng lượng	Trang 164	
	<b>G4-EN6</b>	Giảm tiêu thụ năng lượng	Trang 164	
	<b>CRE1</b>	Cường độ năng lượng trong xây dựng	Trang 164	

## Bảng chú dẫn Mục lục GRI G4

### THÔNG TIN CÔNG BỐ TIÊU CHUẨN CỤ THỂ

Hồ sơ Công bố	Chỉ số	Miêu tả	Số trang/ Giải thích	Đảm bảo bên ngoài
<b>MÔI TRƯỜNG</b> (tiếp theo)				
Khía cạnh:				
3. Nước	<b>G4-EN8</b>	Tổng lượng nước thu về theo nguồn	Trang 165	
	<b>CRE2</b>	Cường độ nước trong xây dựng	Trang 165	
4. Nước thải và Chất thải	<b>G4-EN22</b>	Tổng lượng nước thải theo chất lượng và địa điểm thải	Trang 166	
	<b>G4-EN23</b>	Tổng lượng chất thải theo loại và phương pháp xử lý	Trang 166	
5. Tuân thủ	<b>G4-EN29</b>	Giá trị bằng tiền của các khoản phạt đáng kể và tổng số hình phạt phi tiền tệ cho việc không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường	Trang 167	

### XÃ HỘI

Khía cạnh:				
1. Việc làm	<b>G4-LA1</b>	Tổng số lượng và tỉ lệ người lao động thuê mới và luân chuyển lao động theo nhóm tuổi, giới tính và khu vực	Trang 168	
	<b>G4-LA2</b>	Phúc lợi cung cấp cho người lao động toàn thời gian không dành cho người lao động tạm thời hoặc bán thời gian theo địa điểm hoạt động trọng yếu	Trang 168	
2. Quan hệ Quản trị/ Lao động	<b>G4-LA4</b>	Thời gian thông báo tối thiểu cho những thay đổi trong hoạt động, bao gồm cả việc những khoảng thời gian này có được đề cập cụ thể trong thỏa ước lao động tập thể hay không	Trang 169	
3. An toàn và Sức khỏe nghề nghiệp	<b>G4-LA5</b>	Tỉ lệ phần trăm tổng lực lượng lao động được đại diện trong các liên ủy ban an toàn và sức khỏe nghề nghiệp chính thức giữa Ban lãnh đạo và người lao động giúp giám sát và tư vấn về các chương trình về sức khỏe và an toàn nghề nghiệp	Trang 170	
3. An toàn và Sức khỏe nghề nghiệp (tiếp theo)	<b>G4-LA6</b>	Loại thương tích và tỉ lệ thương tích, bệnh nghề nghiệp, ngày nghỉ việc, tình trạng người lao động vắng mặt và tổng các vụ tử vong liên quan đến công việc, theo khu vực và giới tính	Trang 170	
	<b>G4-LA7</b>	Người lao động có tỉ lệ mắc phải hoặc rủi ro mắc các bệnh nghề nghiệp cao	Trang 171	
	<b>G4-LA8</b>	Các chủ đề về sức khỏe và an toàn được bao gồm trong thỏa thuận chính thức với công đoàn	Trang 171	
4. Giáo dục và Đào tạo	<b>G4-LA9</b>	Giờ đào tạo trung bình mỗi năm của người lao động theo giới tính, và theo danh mục người lao động	Trang 172	
	<b>G4-LA10</b>	Các chương trình quản trị kỹ năng và học tập dài hạn hỗ trợ khả năng tiếp tục làm việc của người lao động và giúp họ về việc chấm dứt quan hệ lao động	Trang 172	
	<b>G4-LA11</b>	Tỉ lệ phần trăm người lao động được đánh giá hiệu quả công việc và phát triển nghề nghiệp định kỳ, theo giới tính và theo danh mục người lao động	Trang 173	

### THÔNG TIN CÔNG BỐ TIÊU CHUẨN CỤ THỂ

Hồ sơ Công bố	Chỉ số	Miêu tả	Số trang/ Giải thích	Đảm bảo bên ngoài
<b>XÃ HỘI</b> (tiếp theo)				
Khía cạnh:				
5. Cộng đồng địa phương	<b>G4-SO1</b>	Tỉ lệ phần trăm các hoạt động có sự tham gia của cộng đồng địa phương, đánh giá tác động và các chương trình phát triển đã thực hiện	Trang 176 - 177	
	<b>G4-SO2</b>	Các hoạt động có tác động tiêu cực thực tế hoặc tiềm ẩn đáng kể đối với các cộng đồng địa phương	Trang 183	
6. Chống tham nhũng	<b>G4-SO3</b>	Tổng số lượng và tỉ lệ phần trăm các hoạt động đã được đánh giá rủi ro liên quan đến tham nhũng và những rủi ro đáng kể đã xác định	Trang 178	
	<b>G4-SO4</b>	Truyền thông và đào tạo về các chính sách và quy trình chống tham nhũng	Trang 178	
	<b>G4-SO5</b>	Các vụ tham nhũng đã xác nhận và các biện pháp đã triển khai	Trang 178	
7. Tuân thủ (Xã hội)	<b>G4-SO8</b>	Giá trị bằng tiền của các khoản phạt đáng kể và tổng số biện pháp xử phạt phi tiền tệ cho việc không tuân thủ luật pháp và quy định	Trang 178	
8. An toàn và Sức khỏe của Khách hàng	<b>G4-PR1</b>	Tỉ lệ phần trăm danh mục sản phẩm và dịch vụ trọng yếu được đánh giá tác động sức khỏe và an toàn để cải thiện	Trang 179-180	
	<b>G4-PR2</b>	Tổng số vụ việc không tuân thủ các quy định và các bộ luật tự nguyện về các tác động sức khỏe và an toàn của sản phẩm và dịch vụ trong vòng đời sản phẩm và dịch vụ, theo loại kết quả	Trang 179-180	
9. Thông tin và Nhãn sản phẩm và Dịch vụ	<b>G4-PR3</b>	Loại thông tin sản phẩm và dịch vụ được yêu cầu trong các quy trình của tổ chức đối với thông tin sản phẩm và dịch vụ và việc ghi nhãn, và tỉ lệ phần trăm danh mục sản phẩm và dịch vụ trọng yếu phải triển khai các yêu cầu về thông tin như vậy	Trang 181-182	
	<b>G4-PR5</b>	Kết quả khảo sát đánh giá sự hài lòng của khách hàng	Trang 181-182	
	<b>CRE8</b>	Chủng loại và số lượng chứng chỉ phát triển bền vững, đánh giá và phương pháp ghi nhãn dành cho những công trình mới, công tác quản lý, định cư, và tái phát triển	Trang 181	



# 7.359

*tỷ đồng*

**Doanh thu thuần năm 2016**



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

- Báo cáo tài chính hợp nhất 2016 196
- Báo cáo tài chính riêng tóm tắt 2016 276

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN HỢP NHẤT NĂM 2016

## THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

### Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp

Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 38 ngày 24 tháng 11 năm 2016.

### HDQT

Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Cao Nhật Quân	Phó chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm từ 26.10.2016)
Ông Phan Thành Huy	Thành viên (bổ nhiệm từ 21.07.2016)
Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên (bổ nhiệm từ 11.11.2016)
Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên	Thành viên (bổ nhiệm từ 21.07.2016)
Ông Nguyễn Hiếu Liêm	Thành viên (miễn nhiệm từ 28.09.2016)
Ông Võ Đình Cường	Thành viên (miễn nhiệm từ 21.07.2016)

### Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Trưởng BKS
Ông Nguyễn Vũ Duy	Thành viên (bổ nhiệm từ 21.07.2016)
Bà Nguyễn Anh Thi	Thành viên (bổ nhiệm từ 21.07.2016)
Ông Phạm Hữu Quốc	Thành viên (miễn nhiệm từ 21.07.2016)
Ông Trà Trọng Nghĩa	Thành viên (miễn nhiệm từ 21.07.2016)

### Ban Tổng Giám đốc

Ông Phan Thành Huy	TGD
Ông Bùi Cao Nhật Quân	PTGD
Bà Hoàng Thu Châu	PTGD
Ông Bùi Xuân Huy	PTGD
Ông Lê Hồng Phúc	PTGD
Ông Eric Chan Hong Wai	PTGD (bổ nhiệm từ 01.03.2016)
Bà Võ Thị Thu Vân	PTGD (bổ nhiệm từ 06.10.2016)

### Người đại diện theo pháp luật

Ông Bùi Thành Nhơn Chủ tịch HĐQT

### Trụ sở chính

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 07, quận 03, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### Văn phòng giao dịch

65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, quận 01, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam

## THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Ban TGD của CTCP 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 2016 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 TGD 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 TGD 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 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban TGD 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, tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 200 đến trang 275. 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 2016, 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 HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 10 tháng 3 năm 2017



# 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 CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2016, và được Chủ tịch HĐQT Công ty phê duyệt ngày 10 tháng 3 năm 2017. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 206 đến trang 275.

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TGD

Ban TGD 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 quy 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 TGD 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 TGD cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

## Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Nguyễn Hoàng Nam  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán  
0849-2013-006-1  
Chữ ký được ủy quyền

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

Số hiệu báo cáo kiểm toán : HCM5721  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2017

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

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mẫu số B 01 – DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm

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

Các thuyết minh từ trang 206 đến trang 275 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 01 – DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm

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

Các thuyết minh từ trang 206 đến trang 275 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 01 – DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>26.480.185.576.926</b>	<b>20.475.199.219.625</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>15.011.223.881.816</b>	<b>13.354.623.721.533</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	1.505.728.428.659	822.690.590.358
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	5.954.806.119.381	8.146.870.114.590
313	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	20(b)	122.954.010.058	193.390.774.652
314	Phải trả người lao động	21	172.542.007.199	92.448.123.775
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22	666.762.531.707	826.578.979.746
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.201.411.807	2.300.539.353
319	Phải trả ngắn hạn khác	23(a)	983.763.264.057	738.841.288.807
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24(a)	5.595.769.743.653	2.513.142.521.645
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	11.664.423.312
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.696.365.295	6.696.365.295
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>11.468.961.695.110</b>	<b>7.120.575.498.092</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		35.480.545.489	72.396.304.425
337	Phải trả dài hạn khác	23(b)	2.048.219.507.098	1.475.711.799.129
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24(b)	7.907.493.558.081	5.480.587.851.378
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38(a)	1.477.768.084.442	91.879.543.160
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>10.046.890.137.071</b>	<b>6.095.209.415.418</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>10.046.890.137.071</b>	<b>6.095.209.415.418</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu		5.961.992.340.000	3.682.957.610.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	25, 26	5.893.692.340.000	3.504.657.610.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		68.300.000.000	178.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	26	2.174.026.445.400	882.598.605.400
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26	952.449.830.514	550.370.777.697
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		496.880.777.697	134.948.113.685
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		455.569.052.817	415.422.664.012
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	958.421.521.157	979.282.422.321
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>36.527.075.713.997</b>	<b>26.570.408.635.043</b>

Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch HĐQT  
Ngày 10 tháng 3 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 206 đến trang 275 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mẫu số B 02 – DN/HN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm

Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
<b>01</b>	<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>7.369.463.145.396</b>	<b>6.692.627.652.016</b>
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(10.282.224.581)	(19.192.626.026)
<b>10</b>	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>7.359.180.920.815</b>	<b>6.673.435.025.990</b>
<b>11</b>	<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>(5.776.101.411.561)</b>	<b>(5.333.572.153.182)</b>
<b>20</b>	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.583.079.509.254</b>	<b>1.339.862.872.808</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	2.523.042.548.253	334.610.510.102
22	Chi phí tài chính	(1.115.230.030.171)	(440.474.549.151)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(863.073.263.518)	(351.425.428.041)
24	Phần lãi trong công ty liên kết	498.537.487	992.746.135
25	Chi phí bán hàng	(165.484.975.281)	(238.914.350.343)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(641.600.989.722)	(359.824.463.054)
<b>30</b>	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>2.184.304.599.820</b>	<b>636.252.766.497</b>
31	Thu nhập khác	44.524.814.573	32.757.004.998
32	Chi phí khác	(39.125.801.538)	(60.896.807.714)
<b>40</b>	<b>Lợi nhuận/(lỗ) khác</b>	<b>5.399.013.035</b>	<b>(28.139.802.716)</b>
<b>50</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>2.189.703.612.855</b>	<b>608.112.963.781</b>
<b>51</b>	<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>(327.371.479.437)</b>	<b>(204.312.351.202)</b>
<b>52</b>	<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(202.982.820.440)</b>	<b>37.959.337.948</b>
<b>60</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>1.659.349.312.978</b>	<b>441.759.950.527</b>
	Phân bổ cho:		
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	1.665.077.557.360	415.422.664.012
62	(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của các cổ đông không kiểm soát	(5.728.244.382)	26.337.286.515
<b>70</b>	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3.396</b>	<b>1.374</b>
<b>71</b>	<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>3.059</b>	<b>1.168</b>

Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch HĐQT  
Ngày 10 tháng 3 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 206 đến trang 275 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Mẫu số B 03 – DN/HN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm

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

Các thuyết minh từ trang 206 đến trang 275 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Mẫu số B 03 – DN/HN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm

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

Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch HĐQT  
Ngày 10 tháng 3 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 206 đến trang 275 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

## 1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính của Công ty là Kinh doanh BĐS; 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 BĐS.

Hoạt động chính của Tập đoàn là phát triển các dự án dân cư; kinh doanh BĐS; 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 BĐS.

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

- **Văn phòng đại diện**  
23 Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, quận 7, TP.HCM, Việt Nam
- **Chi nhánh CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va – Sàn giao dịch BĐS Novaland Group**  
23 Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, quận 7, TP.HCM, Việt Nam
- **Chi nhánh CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va – Sàn giao dịch BĐS Novaland quận 1**  
65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam
- **Chi nhánh CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va – Sàn Giao Dịch BĐS Novaland Phú Nhuận**  
36 – 38 Nguyễn Văn Trỗi, phường 15, quận Phú Nhuận, TP.HCM, Việt Nam

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

### 2.2 Năm tài chính

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

### 2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

### Công ty con

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

#### **Công ty con (tiếp theo)**

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

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

#### **Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

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

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

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

#### **Công ty liên doanh và công ty liên kết**

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

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

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

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

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

### 2.5 Lợi thế thương mại

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

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

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

### 2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 2.7 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban TGD 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.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

### 2.8 Hàng tồn kho

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

### 2.9 Đầu tư tài chính

#### (a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

### 2.10 Tài sản cố định

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

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

### 2.10 Tài sản cố định (tiếp theo)

#### Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 7 năm
Máy móc thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 7 năm
Phần mềm	2 - 7 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 năm
Tài sản khác	3 - 4 năm

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

#### Thanh lý

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

#### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

### 2.11 Thuê tài sản

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

#### 2.12 BĐS đầu tư cho thuê

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

##### Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50 năm
------------------------	------------

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

Tập đoàn không trích khấu hao đối với BĐS đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất BĐS đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐS 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 BĐS đầu tư cho thuê được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của BĐS đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 2.13 Chi phí trả trước

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

#### 2.14 Nợ phải trả

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

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

#### 2.15 Chi phí phải trả

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

#### 2.16 Chi phí đi vay

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

#### 2.17 Các khoản vay

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập các báo cáo tài chính được phân loại là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập các báo cáo tài chính được phân loại lại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả. Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo chính sách kế toán nêu tại thuyết minh 2.16.

#### 2.18 Các khoản dự phòng

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

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

#### 2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

#### 2.20 Doanh thu chưa thực hiện

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

#### 2.21 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

#### 2.22 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

#### 2.23 Phân chia lợi nhuận thuần

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

#### Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn theo đề xuất của HĐQT 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

#### 2.24 Ghi nhận doanh thu

##### (a) Doanh thu chuyển nhượng BĐS

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

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

##### (b) Doanh thu dịch vụ

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

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

##### (c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

##### (d) Thu nhập từ cổ tức

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

#### 2.25 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

### 2.26 Giá vốn hàng bán

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

### 2.27 Chi phí tài chính

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

### 2.28 Chi phí bán hàng

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

### 2.29 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

### 2.30 Chia cổ tức

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

### 2.31 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

### 2.32 Các bên liên quan

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

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

### 2.33 Báo cáo bộ phận

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

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

### 2.34 Sử dụng các ước tính kế toán

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 3 HỢP NHẤT KINH DOANH

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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

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

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

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

#### (c) Mua nhóm công ty: Công ty TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh (“Tường Minh”) và CTCP Cao ốc Phương Đông (“Phương Đông”)

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

#### (d) Mua CTCP Nova Princess Residence (“Princess”)

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

#### (e) Mua CTCP Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 (“Thế kỷ 21”)

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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

#### (e) Mua CTCP Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 (“Thế kỷ 21”) (tiếp theo)

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

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

#### (f) Mua CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng (“Nhà Rồng”)

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

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

#### (h) Mua Công ty TNHH Đầu tư BĐS Vương Cung (“Vương Cung”)

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

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

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

### 4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

## 5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### (a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

### (b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

## 5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

#### (i) Đầu tư vào công ty liên kết

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

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

## 5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

#### (i) Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

## 5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

#### (ii) Đầu tư vào đơn vị khác

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	2016		2015						
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	
1	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	Kinh doanh BĐS	-	-	-	-	4,76	50.583.750.000	(*)	-	-
2	CTCP Xuất Nhập khẩu Giày dép Nam Á	Bán lẻ thực phẩm; bán lẻ vải, len, sợi, chỉ khâu và hàng dệt; sản xuất và mua bán giày dép, túi xách	11,80	3.115.200.000	(*)	-	11,80	3.115.200.000	(*)	-	-
	Công ty khác		-	-	-	-	1,00	5.060.000.000	(*)	-	-
				3.115.200.000				58.758.950.000			

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm trên 10% trong tổng khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng. Ngoài ra, dự phòng khó đòi các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng được trình bày tại thuyết minh số 10.

### 7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 8 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 9 PHẢI THU KHÁC

#### (a) Phải thu ngắn hạn khác

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

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

	2016	2015
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Bên thứ ba	4.705.049.035.768	1.627.137.525.908
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	360.685.065.416	2.465.192.386.749
	<u>5.065.734.101.184</u>	<u>4.092.329.912.657</u>

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

#### (b) Phải thu dài hạn khác

	2016		2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư (thuyết minh 9(a))	-	-	2.337.600.000.000	-
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (thuyết minh 9(a))	782.536.582.050	-	964.336.582.050	-
Phải thu khác	128.481.971.211	-	4.164.604.160	-
	<u>911.018.553.261</u>		<u>3.306.101.186.210</u>	

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

	2016	2015
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Bên thứ ba	504.619.777.261	2.899.702.410.210
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	406.398.776.000	406.398.776.000
	<u>911.018.553.261</u>	<u>3.306.101.186.210</u>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

## 10 NỢ XẤU

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

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

## 11 HÀNG TỒN KHO

### (a) Hàng tồn kho

	2016		2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
BDS đang xây dựng (i)	15.127.829.614.894	-	3.238.919.778.815	-
BDS đã xây dựng hoàn thành (ii)	487.034.387.442	(5.395.666.184)	3.714.486.289.961	(42.889.553.945)
Hàng hóa BĐS	176.783.952.157	-	248.311.958.657	-
Công cụ, dụng cụ	3.389.659.763	-	-	-
	15.795.037.614.256	(5.395.666.184)	7.201.718.027.433	(42.889.553.945)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.395.666.184)	-	(42.889.553.945)	-
	15.789.641.948.072		7.158.828.473.488	

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

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	(42.889.553.945)	(8.441.635.222)
Tăng dự phòng	(1.728.453.945)	(41.744.288.054)
Hoàn nhập dự phòng	39.222.341.706	7.296.369.331
Số dư cuối năm	(5.395.666.184)	(42.889.553.945)

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

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

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

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

## 11 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

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

## 12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

### (a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	2016	2015
	VND	VND
Công cụ dụng cụ	2.482.258.721	1.851.719.257
Chi phí chờ phân bổ	49.256.022.026	60.525.063.933
	51.738.280.747	62.376.783.190

### (b) Chi phí trả trước dài hạn

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

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

	2016	2015
	VND	VND
Số dư đầu năm	160.651.074.570	97.148.602.621
Tăng	246.211.242.829	211.551.302.099
Chuyển từ XDCB dở dang (Thuyết minh 16)	15.667.954.697	-
Phân bổ trong năm	(134.452.825.707)	(148.048.830.150)
Số dư cuối năm	288.077.446.389	160.651.074.570

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

## 13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 14 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2016	2015
	VND	VND
Mua sắm tài sản cố định	6.133.252.000	4.424.673.000
Xây dựng cơ bản dở dang	41.953.674.197	1.059.296.972.604
Sửa chữa lớn tài sản cố định	3.292.862.231	5.429.721.039
	51.379.788.428	1.069.151.366.643

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	2016	2015
	VND	VND
Đầu năm	1.119.884.733.917	102.371.310.691
Tăng trong năm (*)	1.917.657.294.239	1.077.165.190.569
Giảm trong năm do bán công ty con (**)	(597.391.461.867)	-
Phân bổ trong năm	(222.544.537.238)	(59.651.767.343)
Số dư cuối năm	2.217.606.029.051	1.119.884.733.917

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

	Lợi thế thương mại	Thời gian phân bổ
	VND	Năm
CTCP Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	1.343.458.274.347	10
CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	205.448.339.075	10
Công ty TNHH Phú Việt Tín	158.530.685.672	10
Công ty TNHH Nova RiverGate	138.103.693.941	10
CTCP Cao Ốc Phương Đông	31.780.744.978	10
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Tường Minh	27.449.625.979	10
Công ty TNHH Mega Tie	10.928.628.686	10
CTCP Ngôi nhà Mega	951.082.204	10
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Vương Cung	1.006.219.357	10
	1.917.657.294.239	

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

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

### 19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng BĐS 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 BĐS đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

#### (a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

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

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

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

## 20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

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

	Tại ngày 1.1.2016	Số phát sinh trong năm	Cần trừ trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh	Tại ngày 31.12.2016
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>(a) Phải nộp</b>						
Thuế thu nhập doanh nghiệp	126.344.426.169	322.024.940.688	(45.507.042.865)	(366.248.257.967)	-	36.614.066.025
Thuế GTGT hàng bán nội địa	61.868.885.936	637.093.155.189	(268.363.460.899)	(347.739.457.064)	-	82.859.123.162
Thuế thu nhập cá nhân	5.157.860.240	80.116.441.836	-	(82.672.807.623)	811.864.674	3.413.359.127
Thuế khác	19.602.307	200.964.356.473	-	(200.900.283.783)	(16.213.253)	67.461.744
<b>Cộng</b>	<b>193.390.774.652</b>	<b>1.240.198.894.186</b>	<b>(313.870.503.764)</b>	<b>(997.560.806.437)</b>	<b>795.651.421</b>	<b>122.954.010.058</b>
<b>(b) Phải thu</b>						
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	(88.668.142.493)	5.904.448.514	44.708.804.185	(45.087.779.530)	-	(83.142.669.324)
Thuế GTGT được khấu trừ	(80.608.375.548)	(557.139.384.956)	314.217.571.454	33.349.255.250	(91.623.379.370)	(381.804.313.170)
Thuế GTGT nộp thừa	-	-	-	(20.031.825.299)	-	(20.031.825.299)
Thuế thu nhập doanh nghiệp (nộp thừa)	(5.215.059.598)	(114.390.311)	798.238.680	(20.397.868.127)	98.772.423	(24.830.306.933)
Thuế khác	(48.858.215)	-	-	-	48.858.215	-
<b>Cộng</b>	<b>(174.540.435.854)</b>	<b>(551.349.326.753)</b>	<b>359.724.614.319</b>	<b>(52.168.217.706)</b>	<b>(91.475.748.732)</b>	<b>(509.809.114.726)</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

## 21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	2016	2015
	VND	VND
Tiền lương	161.463.623	1.142.118.477
Tiền lương tháng 13, thưởng	172.380.543.576	91.306.005.298
	172.542.007.199	92.448.123.775

## 22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2016	2015
	VND	VND
Chi phí xây dựng	401.605.406.335	717.348.665.541
Chi phí lãi vay	201.705.978.172	85.197.671.541
Chi phí khác	63.451.147.200	24.032.642.664
	666.762.531.707	826.578.979.746

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

Bên thứ ba	666.184.072.854	826.356.732.600
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	578.458.853	222.247.146
	666.762.531.707	826.578.979.746

## 23 PHẢI TRẢ KHÁC

### (a) Phải trả ngắn hạn khác

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 23 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

#### (a) Phải trả ngắn hạn khác (tiếp theo)

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

#### (b) Phải trả dài hạn khác

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

### 24 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 – DN/HN

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	2016	2015
	VND	VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần (“TMCP”) Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao dịch (i)	250.000.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (ii)	160.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn (iii)	140.500.000.000	140.500.000.000
Ngân hàng Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (iv)	181.200.000.000	440.978.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (v)	150.153.000.000	99.997.000.000
Ngân hàng TMCP Bản Việt – Chi nhánh Gia Định (vi)	98.828.896.087	75.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (vii)	65.852.481.875	241.836.098.505
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn (viii)	150.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quốc Dân – Sở giao dịch	-	449.989.000.000
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	235.913.423.140
Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Hàm Nghi – Phòng giao dịch Phú Mỹ Hưng	-	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Đồng Nai	-	75.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Á – Sở giao dịch	-	63.000.000.000
	<b>1.196.534.377.962</b>	<b>1.922.213.521.645</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

(ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức 200.000.000.000 đồng, có thời hạn 12 tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng kế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn có dư nợ là 160.000.000.000 đồng với lãi suất sáu (6) tháng đầu tiên là 10%/năm, bắt đầu từ tháng thứ bảy (7), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân, có kỳ hạn 13 tháng, trả lãi cuối kỳ cộng (+) biên độ 3%/năm, định kỳ điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng 6.700.000 cổ phần của Công ty mẹ thuộc sở hữu của các Cổ đông.

(iii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam có thời gian đáo hạn đến năm 2017 và chịu lãi suất 9,7%/năm. Khoản vay được thế chấp bằng: BĐS thuộc sở hữu của bên thứ ba là Công ty TNHH I.V.C tại địa chỉ Thửa đất số 100, Tờ bản đồ số 68, Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng; cổ phần Công ty mẹ thuộc sở hữu của các cổ đông; khoản phải thu từ các hợp đồng đặt cọc, góp vốn, mua bán căn hộ, sàn thương mại thuộc Dự án Khu phức hợp và Thương mại Dịch vụ tại địa chỉ khu đất số 104 Đường Phổ Quang, phường 2, quận Tân Bình, TP.HCM, thuộc sở hữu của Công ty mẹ.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (iv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh TP.HCM (“bên cho vay”) theo HĐTD có hạn mức là 441.678.000.000 Đồng nhằm bổ sung vốn lưu động và thanh toán tiền đặt cọc mua cổ phần của Tập đoàn. Khoản vay này có thời hạn là mười hai (12) tháng kể từ ngày 25 tháng 5 năm 2016 và chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm của hợp đồng tiền gửi dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay cộng (+) biên độ 1,1%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi giá trị 185.888.000.000 đồng thuộc sở hữu của Công ty mẹ.
- (v) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn 12 tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng kế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn có dư nợ là 150.153.000.000 đồng với lãi suất là 7%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm tối thiểu là 10%.
- (vi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 100.000.000.000 đồng, có thời hạn là sáu (6) tháng và chịu lãi suất điều chỉnh theo từng kế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn có dư nợ là 98.828.896.087 đồng chịu lãi suất là 8,7%/năm. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (vii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức ban đầu là 116.000.000.000 đồng và được điều chỉnh lên 300.000.000.000 đồng kể từ ngày 14 tháng 6 năm 2016, có thời hạn là mười hai (12) tháng kể từ ngày giải ngân. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn có dư nợ là 65.852.481.875 đồng bao gồm 35.852.481.875 đồng chịu lãi suất là 9,3%/năm và 30.000.000.000 đồng chịu lãi suất là 9,15%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo gồm: 16.707.807 cổ phần của CTCP Cảng Phú Định thuộc quyền sở hữu của các tổ chức, bao gồm: 8.377.850 cổ phần thuộc sở hữu Công ty mẹ; 7.496.967 cổ phần thuộc sở hữu Công ty TNHH BĐS Bách Hợp; 416.495 cổ phần thuộc sở hữu Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Cồn Ấu (tên mới: Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal); 416.495 cổ phần thuộc sở hữu Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long.
- (viii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 400.000.000.000 đồng, có thời hạn là 36 tháng kể từ ngày giải ngân, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bắt đầu từ tháng thứ mười ba (13). Khoản vay này chịu lãi suất là 9,5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần theo lãi suất cho vay đối với khách hàng là doanh nghiệp, kỳ hạn mười hai (12) tháng cộng (+) biên độ 1,7%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: BĐS của Công ty TNHH I.V.C tại số 100, Đường Trương Sa, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng; toàn bộ phần góp vốn của Công ty vào Công ty TNHH Nova Nam Á, trị giá 216.080.000.000 đồng; quyền sở hữu tài sản trong dự án Orchard Parkview bao gồm tài sản trên đất, các khoản phải thu và tài sản hình thành trong tương lai; và 22.173.000 cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (ix) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức 3.400.000.000.000 đồng, có thời hạn là bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 3 tháng 8 năm 2016. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Bình Khánh.
- (x) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức 200.000.000.000 đồng, có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 22 tháng 8 năm 2016. Khoản vay này chịu lãi suất là 11%/năm và được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay này được đảm bảo bằng 7.650.000 cổ phần của Công ty mẹ thuộc sở hữu của cổ đông.
- (xi) Đây là các khoản vay bằng đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức 250.000.000.000 đồng, có thời hạn là sáu mươi (60) tháng dùng để phát triển dự án Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Cồn Ấu. Khoản vay này chịu lãi suất là 9,4%/năm và cố định trong vòng ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Bắt đầu từ tháng thứ ba mươi bảy (37), lãi suất được điều chỉnh theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân, có kỳ hạn hai mươi bốn (24) tháng cộng (+) biên độ 3,6%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền trên đất thuộc dự án Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Cồn Ấu.



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ 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:

Loại phát hành có chiết khấu	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016		Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Nợ gốc	Vay dài hạn đến hạn trả	Nợ gốc	Vay dài hạn đến hạn trả
	VND	VND	VND	VND
<b>Loại phát hành có chiết khấu</b>				
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (i)	1.150.000.000.000	(700.000.000.000)	-	-
<b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>				
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (ii)	1.732.000.000.000	-	3.280.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội (iii)	1.000.000.000.000	(600.000.000.000)	250.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (iv)	500.000.000.000	-	350.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (v)	300.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii)	100.000.000.000	-	300.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	580.989.000.000	(580.989.000.000)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	300.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(37.385.570.420)	3.999.999.996	(44.197.906.983)	(44.197.906.983)
	4.744.614.429.580	(1.296.000.000.004)	5.016.791.093.017	(580.989.000.000)
				4.435.802.093.017

(i) Đây là các khoản vay bằng việc phát hành trái phiếu có chiết khấu bằng Đồng Việt Nam cho Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương với tư cách là bên đặt mua trái phiếu ban đầu, bao gồm:

- Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 700.000.000.000 đồng được phát hành với giá 634.173.582.430 đồng, chịu lãi suất 0%/năm, đáo hạn vào tháng 9 năm 2017. Khoản vay bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông.
- Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 450.000.000.000 đồng được phát hành với giá là 389.419.211.877 đồng, chịu lãi suất 0%/năm, đáo hạn vào tháng 4 năm 2018. Khoản vay bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(ii) Đây là các khoản vay bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM, bao gồm:

- Gói trái phiếu có mệnh giá 2.000.000.000.000 đồng, sẽ đáo hạn vào tháng 5 năm 2019, chịu lãi suất từ 10,5%/năm đến 10,8%/năm. Dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 của gói trái phiếu này là 996.000.000.000 đồng và đã được Công ty thanh toán trước hạn vào ngày 12 tháng 1 năm 2017; và
- Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 736.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 8 năm 2020, chịu lãi suất là 10%/năm cho 3 tháng đầu. Các kỳ tính lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi, 03 tháng điều chỉnh 1 lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau tại ngày xác định lãi suất.

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

(iii) Đây là các khoản vay bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Bắc Sài Gòn, bao gồm:

- Gói trái phiếu có tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, sẽ đáo hạn vào năm 2019, chịu lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân đội. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: quyền phát triển dự án Golden Mansion và cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Mục đích của việc phát hành trái phiếu này là tăng quy mô hoạt động và góp vốn theo hợp đồng nguyên tắc với CTCP Đầu tư thương mại Nhà Rồng nhằm mục tiêu thực hiện Dự án Sài Gòn Royal. Tại ngày 29 tháng 11 năm 2016, Ngân hàng TMCP Quân đội – Bắc Sài Gòn đã chuyển nhượng một khối lượng trái phiếu trị giá 100.000.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo hợp đồng mua bán trái phiếu số 29112016/NOVALAND-GROUP/TPB-MB.
- Các khoản vay bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Bắc Sài Gòn với tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, sẽ đáo hạn vào năm 2019, chịu lãi suất cố định 10%/năm trong mười hai (12) tháng đầu tiên. Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi tiếp theo sẽ bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (lãi trả sau) bằng Đồng Việt Nam của bốn (4) ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Quân đội và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Khoản vay trái phiếu này được đảm bảo bằng nguồn thu từ động sản và tài sản phát sinh từ dự án Sunrise City (Central); quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của các thửa đất có tổng diện tích 913,8 m<sup>2</sup> và 2.261,5 m<sup>2</sup> tại phường Thảo Điền, quận 2, TP.HCM; 13,75 triệu cổ phần của CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va thuộc sở hữu của Cổ đông Công ty; 73% cổ phần của Công ty TNHH Nova Sagel do CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va sở hữu; hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội có giá trị 112.078.549.232 tỷ đồng. Khoản vay từ phát hành trái phiếu này được sử dụng để tăng quy mô hoạt động cho Tập đoàn. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã mua lại toàn bộ khoản phát hành trái phiếu này và toàn bộ tài sản thế chấp cho khoản vay này đã được giải chấp.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (iv) Đây là các khoản vay bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương với tư cách là bên đặt mua trái phiếu ban đầu, có mệnh giá là 500.000.000.000 đồng được phát hành với giá 500.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2018, chịu lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ xác định lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cùng kỳ cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Kỳ xác định lãi suất là mỗi giai đoạn kéo dài sáu (6) tháng liên tục từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng công bố vào ngày làm việc thứ bảy (7) trước ngày đầu tiên của kỳ xác định lãi suất bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Sở giao dịch, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tp. Hà Nội và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Sở giao dịch. Các khoản vay trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông.
- (v) Đây là các khoản vay bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Hội Sở, sẽ đáo hạn ngày 28 tháng 1 năm 2018, chịu mức lãi suất 10,25%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên bắt đầu từ tháng 1 năm 2016 và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố tại Chi nhánh TP.HCM của bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng với biên độ 3,6%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: cổ phần Công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông. Mục đích của việc phát hành trái phiếu là dùng để đầu tư vào Dự án Orchard Garden, Dự án Gardengate, Dự án Botanica, Dự án Orchard Parkview và dự án khác của Tập đoàn.

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

	2016	2015
	VND	VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
CTCP Kinh doanh Nhà Nova	3.093.770.365.687	-

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (i) Vào tháng 7 năm 2016, Công ty cùng đại diện bên cho vay, đại diện ngân hàng bảo lãnh là Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore, đã ký một hợp đồng tín dụng có giá trị là 100.000.000 Đô la Mỹ, thời hạn là ba mươi (30) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR cộng với biên độ biên 5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (01) lần. Trong trường hợp ngày đáo hạn của khoản vay trước ngày Công ty hoàn tất thủ tục niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán, Công ty phải thanh toán khoản vay này cho bên cho vay bằng tiền. Ngược lại, nếu ngày Công ty niêm yết trước hay cùng vào ngày đáo hạn của khoản vay, thì Công ty hoặc bên cho vay có quyền chuyển đổi khoản vay thành cổ phiếu phổ thông của Công ty dưới hình thức Công ty phát hành thêm cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi khoản vay theo Thỏa thuận thanh toán bằng cổ phiếu. Vào thời điểm chuyển đổi, Công ty thực hiện phát hành cổ phần theo chỉ định của đại diện bên cho vay. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Ban TGD ước tính giá trị khoản vay chuyển đổi cũng chính là giá trị phần nợ gốc của khoản vay. Do đó, giá trị cấu phần vốn của khoản vay chuyển đổi này không phát sinh. Ngoài ra, Công ty đã niêm yết thành công trên Sở giao dịch Chứng khoán TP.HCM vào ngày 28 tháng 12 năm 2016 với mã chứng khoán NVL.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 Đô la Mỹ, tương đương 1.367.400.000.000 đồng. Nếu thực hiện quyền chuyển đổi, số cổ phần có thể chuyển đổi tối đa là 33.459.554 cổ phần. Tại ngày của báo cáo tài chính này, khoản vay này đang thực hiện các thủ tục để chuyển đổi.

- (ii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng có giá trị là 50.000.000 Đô la Mỹ với Công ty GW Supernova PTE Ltd., (“bên cho vay”) có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm khoản vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 Đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 Đô la Mỹ. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (01) lần. Công ty phải hoàn trả toàn bộ nợ gốc vay một lần vào cuối kỳ. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Bên cho vay có thể chuyển đổi gói vay chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại bất kỳ thời điểm nào sau mười (10) tháng kể từ ngày giải ngân hoặc sáu (6) tháng kể từ ngày chuyển đổi của khoản vay từ Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (thuyết minh 21(\*\*\*)(i)), tùy thuộc vào điều khoản nào đến trước. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Ban TGD ước tính giá trị khoản vay chuyển đổi cũng chính là giá trị phần nợ gốc của khoản vay. Do đó, giá trị cấu phần vốn của khoản vay chuyển đổi này không phát sinh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ. Nếu thực hiện quyền chuyển đổi, số cổ phần có thể chuyển đổi tối đa theo gói vay chuyển đổi là 15.723.325 cổ phần. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, gói vay chuyển đổi chưa được thực hiện.



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

## 25 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

### (a) Số lượng cổ phần

	2016		2015	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phần đăng ký	589.369.234	6.830.000	350.465.761	17.830.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	589.369.234	6.830.000	350.465.761	17.830.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	589.369.234	6.830.000	350.465.761	17.830.000

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

	Cổ phần thưởng	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	230.000.000	-	<b>230.000.000</b>
Cổ phiếu mới phát hành	120.465.761	17.830.000	<b>138.295.761</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	350.465.761	17.830.000	<b>368.295.761</b>
Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi	33.000.000	(11.000.000)	<b>22.000.000</b>
Cổ phiếu mới phát hành	205.903.473	-	<b>205.903.473</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	589.369.234	6.830.000	<b>596.199.234</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

## 26 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần thưởng	Cổ phần ưu đãi	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	2.300.000.000.000	-	35.718.605.400	331.007.731.063	<b>2.666.726.336.463</b>
Phát hành cổ phần phổ thông	974.657.610.000	-	-	-	<b>974.657.610.000</b>
Phát hành cổ phần ưu đãi	-	178.300.000.000	881.380.000.000	-	<b>1.059.680.000.000</b>
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	34.500.000.000	-	(34.500.000.000)	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	195.500.000.000	-	-	(195.500.000.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	415.422.664.012	<b>415.422.664.012</b>
Giảm khác	-	-	-	(559.617.378)	<b>(559.617.378)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	3.504.657.610.000	178.300.000.000	882.598.605.400	550.370.777.697	<b>5.115.926.993.097</b>
Phát hành cổ phần phổ thông (i)	1.017.039.570.000	-	-	-	<b>1.017.039.570.000</b>
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (ii)	519.995.160.000	-	(519.995.160.000)	-	-
Chào bán riêng lẻ (iii)	522.000.000.000	-	2.031.423.000.000	-	<b>2.553.423.000.000</b>
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông (iv)	330.000.000.000	(110.000.000.000)	(220.000.000.000)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.665.077.557.360	<b>1.665.077.557.360</b>
Chia cổ tức (v)	-	-	-	(53.490.000.000)	<b>(53.490.000.000)</b>
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát (vi)	-	-	-	(1.209.508.504.543)	<b>(1.209.508.504.543)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	5.893.692.340.000	68.300.000.000	2.174.026.445.400	952.449.830.514	<b>9.088.468.615.914</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

- (i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 3 tháng 2 năm 2016, Công ty đã phát hành 101.703.957 cổ phần phổ thông bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1,000 cổ phần thì được mua 342 cổ phần mới, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 3.682.957.610.000 đồng lên thành 4.699.997.180.000 đồng.
- (ii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 21 tháng 7 năm 2016, Công ty đã phát hành 51.999.516 cổ phần phổ thông từ thặng dư vốn cổ phần cho các cổ đông, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 4.699.997.180.000 đồng lên thành 5.219.992.340.000 đồng.
- (iii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 3 tháng 11 năm 2016, Công ty đã phát hành 52.200.000 cổ phần phổ thông từ ra công chúng, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 5.219.992.340.000 đồng lên thành 5.741.992.340.000 đồng.
- (iv) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 21 tháng 7 năm 2016, Công ty đã chuyển đổi 11 triệu cổ phần ưu đãi thành 33 triệu cổ phần phổ thông từ thặng dư vốn cổ phần, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 5.741.992.340.000 đồng lên thành 5.961.992.340.000.
- (v) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2016 ngày 21 tháng 7 năm 2016, Đại hội đồng Cổ đông đã phê duyệt việc chi trả cổ tức cho các cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi của Công ty vào ngày 21 tháng 6 năm 2016 theo cam kết về việc thanh toán cổ tức tròn năm sau ngày phát hành.
- (vi) Đây là những khoản điều chỉnh ảnh hưởng vốn chủ sở hữu (trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối) do ảnh hưởng của sự thay đổi tỷ lệ sở hữu của công ty mẹ trong các công ty con khi công ty mẹ đã nắm quyền kiểm soát vào công ty con. Chi tiết của ảnh hưởng từ những công ty con chủ yếu như sau:

Công ty	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng/(giảm)
	VND
CTCP Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	(1.071.517.104.543)
CTCP BĐS Nova Lexington	(70.000.000.000)
CTCP The Prince Residence	(36.000.000.000)
CTCP Địa ốc Nova Galaxy	(32.000.000.000)
Công ty TNHH Nova Sasco	8.600.000
	(1.209.508.504.543)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 27 CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

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

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

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

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

### 28 LÃI CƠ BÀN TRÊN CỔ PHIẾU

#### (a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 28 LÃI CƠ BÀN TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

#### (b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

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

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

### 29 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	2016	2015
Kim khí quý, đá quý (lượng vàng)	4,4	2,4
Ngoại tệ các loại (USD)	13.854.560	2.361

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 30 DOANH THU

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

### 31 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2016	2015
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng BĐS	5.096.423.899.209	4.571.608.087.441
Giá vốn tư vấn quản lý và phát triển dự án	603.834.889.042	221.140.937.815
Giá vốn cho thuê tài sản	66.989.670.540	26.831.105.401
Giá vốn khác	8.852.952.770	513.992.022.525
	5.776.101.411.561	5.333.572.153.182

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 32 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

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

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

### 33 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 34 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2016	2015
	VND	VND
Chi phí nhân viên	53.200.987.158	60.386.828.013
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	370.452.973	1.014.398.957
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.971.773.920	5.378.422.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.270.015.328	2.012.031.499
Chi phí dịch vụ mua ngoài	87.710.106.551	140.135.898.409
Chi phí bằng tiền khác	19.961.639.351	29.986.771.465
	165.484.975.281	238.914.350.343

### 35 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

### 36 THU NHẬP KHÁC

	2016	2015
	VND	VND
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	23.579.521.375	19.215.879.748
Lãi do thanh lý tài sản cố định	3.706.526.952	913.331.955
Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ	2.909.410.023	-
Các khoản thu nhập khác	14.329.356.223	12.627.793.295
	44.524.814.573	32.757.004.998



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 37 CHI PHÍ KHÁC

	2016	2015
	VND	VND
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	18.752.961.278	36.847.509.988
Lỗi do thanh lý tài sản cố định	7.068.050.084	913.711.815
Các khoản chi phí khác	13.304.790.176	23.135.585.911
	39.125.801.538	60.896.807.714

### 38 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

#### (a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 38 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

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

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

#### (b) Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 39 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2016	2015
	VND	VND
Chi phí phát triển BĐS để bán	13.923.563.008.197	4.571.608.087.441
Chi phí nhân công	250.568.825.035	261.184.110.040
Chi phí dịch vụ mua ngoài	199.455.930.279	199.960.756.638
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	287.196.723.219	91.844.278.613
Các chi phí khác bằng tiền	128.095.882.500	89.695.679.329
	14.788.880.369.230	5.214.292.912.061

### 40 THUYẾT MINH CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

	2016	2015
	VND	VND
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	519.995.160.000	34.500.000.000
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần thường	330.000.000.000	18.809.620.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	195.500.000.000

#### (b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	2016	2015
	VND	VND
Vay theo kế ước thông thường	8.839.287.576.255	2.760.552.454.579
Phát hành trái phiếu thường	4.045.497.878.788	4.251.879.000.000

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

	2016	2015
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(7.155.826.576.518)	(2.133.694.880.779)
Tiền trả nợ vay trái phiếu	(3.784.000.000.000)	(580.989.000.000)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 41 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

	2016	2015
	VND	VND
CTCP Nova Đông Hải	357.045.455	137.500.000
CTCP Nova Bắc Nam 79 (**)	-	2.200.000.000
CTCP Ngôi Nhà Mega (*)	-	15.400.000
CTCP BĐS BNP Global	-	158.400.000
CTCP Đầu tư Dịch vụ Tư vấn Trúc Vân (tên cũ: CTCP Đầu tư No Va) (**)	-	29.568.000
	357.045.455	2.540.868.000

##### ii) Mua dịch vụ

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	2016	2015
	VND	VND
<b>viii) Chi tạm ứng</b>		
Ông Bùi Thành Nhơn	29.062.157	267.492.788.594
Ông Bùi Cao Nhật Quân	10.444.530	627.067.955
	39.506.687	268.119.856.549
<b>ix) Thu hoàn tạm ứng</b>		
Ông Bùi Thành Nhơn	928.394.256	281.840.505.604
Ông Bùi Cao Nhật Quân	744.299.660	190.445.447
	1.672.693.916	282.030.951.051
<b>x) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>		
Lương và các quyền lợi gộp khác	25.579.078.297	8.622.219.185

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

	2016	2015
	VND	VND
<b>i) Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>		
CTCP Nova Bắc Nam 79 (**)	-	2.200.000.000
	-	2.200.000.000
<b>ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 7)</b>		
CTCP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	52.000.000.000	-

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	2016	2015
	VND	VND
<b>iii) Các khoản phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8)</b>		
CTCP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	43.420.000.000	1.560.000.000
CTCP BĐS Hạnh Phúc	-	324.821.000.000
CTCP Ngôi nhà Mega (*)	-	4.600.000.000
CTCP Nova Bắc Nam 79 (**)	-	87.620.000.000
	<u>43.420.000.000</u>	<u>418.601.000.000</u>
<b>iv) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))</b>		
CTCP Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 (*)	-	2.405.380.000.000
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	300.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	41.330.603.446	42.457.801.723
CTCP Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	19.354.461.970	15.721.397.797
Ông Bùi Thành Nhơn	-	899.332.099
Ông Bùi Cao Nhật Quân	-	733.855.130
	<u>360.685.065.416</u>	<u>2.465.192.386.749</u>
<b>v) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))</b>		
CTCP Him Lam	405.000.000.000	405.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	1.398.776.000	1.398.776.000
	<u>406.398.776.000</u>	<u>406.398.776.000</u>
<b>vi) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 18)</b>		
CTCP Đầu tư Dịch vụ Tư vấn Trúc Vân (tên cũ: CTCP Đầu tư No Va)	-	622.600.000
CTCP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	407.198.000
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	-	131.161.195
	<u>-</u>	<u>1.160.959.195</u>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

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

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 42 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	2016	2015
	VND	VND
Trong vòng một năm	53.136.534.887	42.755.249.786
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	94.247.338.548	114.836.627.948
Sau năm thứ 5	335.786.527.210	348.676.662.697
	483.170.400.645	506.268.540.431

### 43 CAM KẾT VỐN

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

	2016	2015
	VND	VND
Chi phí xây dựng dự án	6.207.364.208.252	1.018.544.721.194

### 44 BÁO CÁO BỘ PHẬN

#### Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

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

#### Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 45 SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Chủ tịch HĐQT phê duyệt ngày 10 tháng 3 năm 2017.

Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch HĐQT  
Ngày 10 tháng 3 năm 2017

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG KIỂM TOÁN NĂM 2016 THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

<b>Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp</b>	Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 38 ngày 24 tháng 11 năm 2016.	
<b>HĐQT</b>	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Bùi Cao Nhật Quân  Ông Phan Thành Huy  Bà Hoàng Thu Châu  Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên  Ông Nguyễn Hiếu Liêm  Ông Võ Đình Cường	Chủ tịch HĐQT Phó chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm từ 26.10.2016) Thành viên (bổ nhiệm từ 21.07.2016) Thành viên (bổ nhiệm từ 11.11.2016) Thành viên (bổ nhiệm từ 21.07.2016) Thành viên (miễn nhiệm từ 28.9.2016) Thành viên (miễn nhiệm từ 21.07.2016)
<b>Ban Kiểm soát</b>	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh Ông Nguyễn Vũ Duy  Bà Nguyễn Anh Thi  Ông Phạm Hữu Quốc  Ông Trà Trọng Nghĩa	Trưởng BKS Thành viên (bổ nhiệm từ 21.07.2016) Thành viên (bổ nhiệm từ 21.07.2016) Thành viên (miễn nhiệm từ 21.07.2016) Thành viên (miễn nhiệm từ 21.07.2016)
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Phan Thành Huy Ông Bùi Cao Nhật Quân Bà Hoàng Thu Châu Ông Bùi Xuân Huy Ông Lê Hồng Phúc Ông Eric Chan Hong Wai  Bà Võ Thị Thu Vân	TGD PTGD PTGD PTGD PTGD PTGD (bổ nhiệm từ 01.03.2016) PTGD (bổ nhiệm từ 06.10.2016)
<b>Người đại diện theo pháp luật</b>	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT
<b>Trụ sở chính</b>	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 07, quận 03, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	



## THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP *(tiếp theo)*

### Văn phòng giao dịch

65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, quận 01, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### Văn phòng đại diện

23 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

#### - Sàn giao dịch Bất động sản Novaland Group

23 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

#### - Sàn giao dịch Bất động sản Novaland Quận 1

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

### Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

#### - Sàn Giao Dịch Bất Động Sản Novaland Phú Nhuận

36-38 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam

## THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP *(tiếp theo)*

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

### PHÊ CHUẨN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn các báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 282 - 287. Các báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình 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.

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



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 10 tháng 3 năm 2017

# 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 các báo cáo tài chính riêng kèm theo của CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2016, và được Chủ tịch HĐQT phê duyệt ngày 10 tháng 3 năm 2017. Các báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu (*vui lòng xem Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn Novaland tại Website www.novaland.com.vn*).

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TGD

Ban TGD Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý các báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban TGD xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng 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 các báo cáo tài chính riêng 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 các báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 các báo cáo tài chính riêng. 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 các báo cáo tài chính riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Công ty. 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 TGD cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính riêng.

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, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài.

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



Nguyễn Hoàng Nam  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán  
0849-2013-006-1  
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán : HCM5698  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2017

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



# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG TÓM TẮT

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Tại ngày 31 tháng 12 năm

Mã số	TÀI SẢN	2016 VND	2015 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>11.309.645.554.183</b>	<b>6.606.632.855.495</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>2.153.027.696.086</b>	<b>1.811.176.648.805</b>
111	Tiền	472.905.282.697	337.493.760.746
112	Các khoản tương đương tiền	1.680.122.413.389	1.473.682.888.059
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>763.286.000.000</b>	<b>223.896.934.838</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	763.286.000.000	223.896.934.838
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>5.560.440.373.728</b>	<b>2.805.659.735.055</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	84.012.548.202	209.914.924.417
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	168.329.639.170	139.184.645.057
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	979.893.920.814	954.840.832.154
136	Phải thu ngắn hạn khác	4.328.204.265.542	1.501.719.333.427
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>2.610.152.630.939</b>	<b>1.685.560.987.384</b>
141	Hàng tồn kho	2.610.152.630.939	1.685.560.987.384
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>222.738.853.430</b>	<b>80.338.549.413</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	34.273.189.647	46.895.847.541
152	Thuế GTGT được khấu trừ	127.296.421.310	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	61.169.242.473	33.442.701.872

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG TÓM TẮT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Tại ngày 31 tháng 12 năm

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	2016 VND	2015 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>12.518.233.917.576</b>	<b>9.704.973.709.760</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>907.906.778.261</b>	<b>1.900.799.229.210</b>
216	Phải thu dài hạn khác	907.906.778.261	1.900.799.229.210
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>119.757.184.853</b>	<b>61.948.280.736</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	91.174.216.022	34.273.807.170
222	Nguyên giá	116.042.582.070	55.066.397.021
223	Giá trị hao mòn lũy kế	(24.868.366.048)	(20.792.589.851)
227	Tài sản cố định vô hình	28.582.968.831	27.674.473.566
228	Nguyên giá	29.773.073.718	28.106.427.481
229	Giá trị hao mòn lũy kế	(1.190.104.887)	(431.953.915)
<b>230</b>	<b>BĐS đầu tư</b>	<b>308.170.066.254</b>	<b>49.078.589.102</b>
231	Nguyên giá	316.018.036.048	52.444.906.363
232	Giá trị hao mòn lũy kế	(7.847.969.794)	(3.366.317.261)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>280.223.268.503</b>	<b>14.194.103.852</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	233.819.522.165	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	46.403.746.338	14.194.103.852
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>10.742.536.587.895</b>	<b>7.608.091.903.895</b>
251	Đầu tư vào công ty con	10.529.415.042.895	7.428.970.958.895
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	210.006.345.000	176.005.745.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.115.200.000	3.115.200.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>159.640.031.810</b>	<b>70.861.602.965</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	158.664.158.238	69.885.729.393
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	975.873.572	975.873.572
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>23.827.879.471.759</b>	<b>16.311.606.565.255</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG TÓM TẮT (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Tại ngày 31 tháng 12 năm

Mã số	NGUỒN VỐN	2016 VND	2015 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>14.612.306.536.789</b>	<b>11.470.011.244.577</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>7.870.294.471.354</b>	<b>5.441.559.622.026</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	279.143.774.099	116.212.349.069
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.237.975.628.156	3.851.807.461.235
313	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	2.693.533.635	80.241.814.047
314	Phải trả người lao động	167.232.393.967	68.894.417.127
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	368.158.915.150	146.458.103.401
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	143.941.448	141.291.993
319	Phải trả ngắn hạn khác	754.774.450.500	128.985.721.354
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	4.053.475.469.104	1.042.122.098.505
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.696.365.295	6.696.365.295
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>6.742.012.065.435</b>	<b>6.028.451.622.551</b>
337	Phải trả dài hạn khác	240.952.447.466	2.050.403.529.529
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	6.501.059.617.969	3.978.048.093.022
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>9.215.572.934.970</b>	<b>4.841.595.320.678</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>9.215.572.934.970</b>	<b>4.841.595.320.678</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	5.961.992.340.000	3.682.957.610.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	5.893.692.340.000	3.504.657.610.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi	68.300.000.000	178.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	2.174.026.445.400	882.598.605.400
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.079.554.149.570	276.039.105.278
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	222.549.105.278	42.849.468.355
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	857.005.044.292	233.189.636.923
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>23.827.879.471.759</b>	<b>16.311.606.565.255</b>

Đỗ Phương Thùy  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng

Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch HĐQT  
Ngày 10 tháng 3 năm 2017

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG TÓM TẮT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm

Mã số		2016 VND	2015 VND
<b>01</b>	<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>3.739.648.758.345</b>	<b>2.031.336.399.272</b>
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(6.776.714.246)	-
<b>10</b>	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>3.732.872.044.099</b>	<b>2.031.336.399.272</b>
<b>11</b>	<b>Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ</b>	<b>(3.368.590.289.217)</b>	<b>(1.322.461.258.236)</b>
<b>20</b>	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>364.281.754.882</b>	<b>708.875.141.036</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.446.337.089.286	198.005.677.996
22	Chi phí tài chính	(812.634.467.272)	(250.578.112.537)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(677.897.599.474)	(207.608.287.937)
25	Chi phí bán hàng	(17.966.476.584)	(175.913.925.861)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(129.282.004.958)	(178.115.092.595)
<b>30</b>	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>850.735.895.354</b>	<b>302.273.688.039</b>
31	Thu nhập khác	24.313.394.126	13.203.373.246
32	Chi phí khác	(18.044.245.188)	(14.129.482.919)
<b>40</b>	<b>Lợi nhuận/(lỗ) khác</b>	<b>6.269.148.938</b>	<b>(926.109.673)</b>
<b>50</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>857.005.044.292</b>	<b>301.347.578.366</b>
<b>51</b>	<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	-	<b>(66.416.950.133)</b>
<b>52</b>	<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	-	<b>(1.740.991.310)</b>
<b>60</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>857.005.044.292</b>	<b>233.189.636.923</b>

Đỗ Phương Thùy  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng

Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch HĐQT  
Ngày 10 tháng 3 năm 2017



# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG TÓM TẮT

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm

Mã số	2016 VND	2015 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		
<b>01 Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>857.005.044.292</b>	<b>301.347.578.366</b>
Điều chỉnh cho các khoản:		
02 Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	16.679.619.532	6.868.779.326
04 Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	33.704.935.561	22.845.450.890
05 Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.332.454.210.667)	(192.150.041.253)
06 Chi phí lãi vay	677.897.599.474	207.608.287.937
<b>08 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>252.832.988.192</b>	<b>346.520.055.266</b>
09 Tăng các khoản phải thu	(1.891.404.222.956)	(2.954.026.813.232)
10 (Tăng)/giảm hàng tồn kho	(1.388.040.945.405)	32.633.800.390
11 (Giảm)/tăng các khoản phải trả	(2.424.522.605.043)	3.498.505.134.613
12 Tăng chi phí trả trước	(60.965.550.427)	(80.440.286.243)
14 Tiền lãi vay đã trả	(579.758.818.599)	(158.196.604.480)
15 Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(67.153.094.070)	(74.908.559.107)
17 Chi khác từ hoạt động kinh doanh	-	(128.200.000)
<b>20 Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(6.159.012.248.308)</b>	<b>609.958.527.207</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>		
21 Chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(160.785.964.624)	(22.530.559.071)
22 Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	10.245.671.963	200.500.000
23 Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(2.912.909.048.050)	(3.840.232.785.906)
24 Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	2.348.466.894.228	2.976.353.471.125
25 Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(5.187.538.384.000)	(4.968.406.345.000)
26 Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	2.053.093.700.000	-
27 Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.362.270.232.641	111.249.345.330
<b>30 Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(2.487.156.897.842)</b>	<b>(5.743.366.373.522)</b>

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG TÓM TẮT (tiếp theo)

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm

Mã số	2016 VND	2015 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
31 Thu từ phát hành cổ phiếu	3.570.462.570.000	2.015.527.990.000
33 Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	12.547.797.361.811	6.269.740.369.584
34 Chi trả nợ gốc vay	(7.078.344.802.819)	(1.761.704.063.088)
36 Chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu	(53.490.000.000)	-
<b>40 Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>8.986.425.128.992</b>	<b>6.523.564.296.496</b>
<b>50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>340.255.982.842</b>	<b>1.390.156.450.181</b>
<b>60 Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>1.811.176.648.805</b>	<b>421.020.198.624</b>
61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	1.595.064.439	-
<b>70 Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>2.153.027.696.086</b>	<b>1.811.176.648.805</b>

Đỗ Phương Thùy  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch HĐQT  
Ngày 10 tháng 3 năm 2017

**10**  
*triệu m<sup>2</sup>*  
Sàn xây dựng

## DANH MỤC DỰ ÁN







# Danh mục dự án



## NHÀ Ở

- |                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| 1 Galaxy 9 Residence          | 14 Palm Marina          |
| 2 Icon 56                     | 15 Wilton Tower         |
| 3 Lexington Residence         | 16 Lucky Palace         |
| 4 Tropic Garden Residence     | 17 Sunrise Cityview     |
| 5 Sunrise City                | 18 Sunrise Riverside    |
| 6 The Prince Residence        | 19 GardenGate Residence |
| 7 Rivergate Residence         | 20 Golden Mansion       |
| 8 Saigon Royal Residence      | 21 Kingston Residence   |
| 9 The Tresor Residence        | 22 Orchard Garden       |
| 10 The Sun Avenue Residence   | 23 Orchard Parkview     |
| 11 The Water Bay (Bình Khánh) | 24 Newton Residence     |
| 12 Lucky Dragon Residence     | 25 Botanica Premier     |
| 13 Golf Park Residence        | 26 The Botanica         |
|                               | 27 RichStar             |
|                               | 28 Madison (*)          |
|                               | 29 The Park Avenue (*)  |

## KHU ĐÔ THỊ

- |                 |
|-----------------|
| 1 Lakeview City |
| 2 Harbor City   |

## OFFICE-TEL

- |                            |
|----------------------------|
| 1 Lexington Residence      |
| 2 Sunrise City             |
| 3 The Prince Residence     |
| 4 Rivergate Residence      |
| 5 Saigon Royal Residence   |
| 6 The Tresor Residence     |
| 7 The Sun Avenue Residence |
| 8 Wilton Tower             |
| 9 Sunrise Cityview         |
| 10 Sunrise Riverside       |
| 11 GardenGate Residence    |
| 12 Golden Mansion          |
| 13 Orchard Garden          |
| 14 Orchard Parkview        |
| 15 Newton Residence        |
| 16 Botanica Premier        |
| 17 Madison (*)             |
| 18 The Park Avenue (*)     |

## THƯƠNG MẠI

- |                             |
|-----------------------------|
| 1 Galaxy 9 Residence        |
| 2 Icon 56                   |
| 3 Lexington Residence       |
| 4 Sunrise City              |
| 5 The Prince Residence      |
| 6 Rivergate Residence       |
| 7 Saigon Royal Residence    |
| 8 The Tresor Residence      |
| 9 Lakeview City             |
| 10 The Sun Avenue Residence |
| 11 Wilton Tower             |
| 12 Lucky Palace             |
| 13 Sunrise Riverside        |
| 14 Harbor City              |
| 15 GardenGate Residence     |
| 16 Golden Mansion           |
| 17 Kingston Residence       |
| 18 Orchard Garden           |
| 19 Orchard Parkview         |
| 20 Newton Residence         |
| 21 Botanica Premier         |
| 22 The Botanica             |
| 23 RichStar                 |
| 24 Madison (*)              |
| 25 The Park Avenue (*)      |

## BDS NGHỈ DƯỠNG

- |                            |
|----------------------------|
| 1 Serai Nova Phù Sa Resort |
|----------------------------|

(\*) Dự án tư vấn phát triển

(\*) Dự án tư vấn phát triển



# Danh mục dự án

(\* Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn Novaland tại các dự án này là tỷ lệ sở hữu mục tiêu trong tương lai sau khi Công ty hoàn tất việc mua lại các dự án này

Tên dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Tỷ lệ sở hữu của NVL (%)	Khu vực	Vị trí	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Số tầng	Tổng số sản phẩm	Số lượng sản phẩm được KH lựa chọn đến 31/12/2016	Tỷ lệ KH lựa chọn (%)	Thời gian bàn giao dự kiến
<b>CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH VÀ ĐANG BÀN GIAO CHO KHÁCH HÀNG</b>												
1. Galaxy 9 Residence	CTCP Địa ốc Nova Galaxy	Công ty Con	99,98	Khu Trung tâm	Quận 4	6.288	51.590	21	522	522	100	Đã bàn giao từ quý 4/2015
2. Icon 56	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		100,00		Quận 4	2.904	29.758	25	312	307	98,4	Đã bàn giao từ quý 4/2015
3. Lexington Residence	CTCP BĐS Nova Lexington	Công ty Con	99,90	Khu Đông	Quận 2	21.356	148.641	25	1.493	1.491	99,9	Đã bàn giao từ quý 4/2015
4. Tropic Garden Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		100,00		Quận 2	25.027	133.821	27	815	813	99,8	Đã bàn giao từ quý 4/2014
5. Sunrise City	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	Công ty Con	69,90	Khu Nam	Quận 7	52.933	398.954	31 - 35	2.794	2.778	99,4	Đã bàn giao từ quý 3/2012
6. The Prince Residence	CTCP The Prince Residence	Công ty Con	99,81	Khu Tây	Quận Phú Nhuận	4.644	39.381	22	526	502	95,4	Đã bàn giao từ quý 4/2015
<b>Tổng cộng</b>						<b>113.152</b>	<b>802.145</b>		<b>6.462</b>	<b>6.413</b>	<b>99,2</b>	
<b>CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN</b>												
7. Rivergate Residence	CTCP BĐS Thanh Niên	Công ty Con	99,70	Khu Trung tâm	Quận 4	7.069	77.991	27 - 33	976	879	90,1	Quý 3/2017
8. Saigon Royal Residence	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	Công ty Con	99,96			6.669	73.566	33	767	522	68,1	Quý 1/2019
9. The Tresor Residence	Công ty TNHH Phú Việt Tín	Công ty Con	99,89			6.202	64.738	Khu 1: 33 Khu 2: 18	723	633	87,6	Quý 4/2017
10. Lakeview City	CTCP Đầu tư và Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	Công ty Con	98,96	Khu Đông	Quận 2	301.060	341.558	Nhà phố	988	560	56,7	Giai đoạn 1: quý 1/2017
11. The Sun Avenue Residence	Công ty TNHH BĐS Gia Phú		99,90 (*)			38.385	268.363	28 - 30	2.880	1.974	68,5	Quý 1/2018
12. The Water Bay (Bình Khanh)	CTCP Đầu tư và Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	Công ty Con	98,96			302.240	532.779	19 - 22	4.612	Chưa công bố	NA	Quý 1/2019
13. Lucky Dragon Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		100,00			8.760	19.789	13	158	144	91,1	Phần thấp tầng: Đã bàn giao Phần cao tầng: quý 1/2017
14. Golf Park Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		69,90			25.398	27.938	Nhà phố	95	76	80	Quý 1/2017
15. Palm Marina	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Công ty Con	77,42			Khu A: 1.380.500 Khu B: 1.586.407	Khu A: NA Khu B: NA	Nhà phố	Khu A: NA Khu B: NA	Chưa công bố	NA	Quý 4/2018
16. Wilton Tower	CTCP Cao ốc Phương Đông	Công ty Con	99,89		Quận Bình Thạnh	7.169	49.980	22	551	439	79,7	Quý 1/2018
17. Lucky Palace	Công ty TNHH No Va Lucky Palace	Công ty Con	100,00	Khu Nam	Quận 6	3.876	50.168	33	564	525	93,1	Quý 2/2017
18. Sunrise Cityview	CTCP Địa ốc Nhật Hoa		99,90 (*)		Quận 7	15.152	120.898	36 - 37	1.349	925	68,6	Quý 2/2018
19. Harbor City	CTCP Cảng Phú Định	Công ty Liên kết	27,91		Quận 8	500.475	639.312	Nhà phố	3.240	Chưa công bố	NA	Quý 4/2017
20. Sunrise Riverside	Công ty TNHH BĐS Ánh Sao		99,90 (*)		Huyện Nhà Bè	39.305	283.420	20 - 25	3.117	1.416	45,4	Quý 2/2018
21. GardenGate Residence	CTCP Nova Festival	Công ty Con	94,02	Khu Tây	Quận Phú Nhuận	4.887	48.094	21	418	399	95,5	Quý 3/2017
22. Golden Mansion	Công ty TNHH Nova Sagel	Công ty Con	73,98			15.129	86.367	22	726	554	76,3	Quý 4/2017
23. Kingston Residence	CTCP Nova Princess Residence	Công ty Con	99,90			4.580	40.845	22	395	326	82,5	Quý 1/2018
24. Orchard Garden	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		100,00			4.303	29.835	18	427	423	99,1	Quý 1/2017
25. Orchard Parkview	Công ty TNHH Nova Nam Á	Công ty Con	74,00			9.270	64.200	24	503	382	75,9	Quý 3/2018
26. Newton Residence	Công ty TNHH Merufa-Nova		99,90 (*)			2.732	24.588	20 - 22	247	97	39,2	Quý 1/2019
27. Botanica Premier	Công ty TNHH Nova Sasco	Công ty Con	99,90 (*)			16.848	94.443	20	1.109	745	67,2	Quý 4/2018
28. The Botanica	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		100,00			9.028	54.160	Khu A: 20 Khu B: 14	710	597	84,1	Quý 3/2017
29. RichStar	CTCP Nova RichStar	Công ty Con	99,99		Quận Tân Phú	27.031	208.138	22	1.953	1.274	65,2	Quý 4/2018
30. Serai Nova Phú Sa Resort	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		100,00	Miền Tây	Thành phố Cần Thơ	194.342	58.490	NA	30 Bungalow 47 Biệt thự	Chưa công bố	NA	Giai đoạn 1: quý 2/2017
<b>Tổng cộng</b>						<b>4.516.817</b>	<b>3.259.660</b>		<b>26.585</b>	<b>12.890</b>	<b>48,5</b>	
<b>TỔNG CỘNG ĐÃ BÀN GIAO VÀ ĐANG PHÁT TRIỂN</b>						<b>4.629.969</b>	<b>4.061.805</b>		<b>33.047</b>	<b>19.303</b>	<b>58,4</b>	
<b>CÁC DỰ ÁN TƯ VẤN PHÁT TRIỂN</b>												
1. Madison	Công ty TNHH No Va 79 Madison			Khu Trung tâm	Quận 1	2.362	23.617	17	188	130	69,1	Quý 2/2018
2. The Park Avenue	CTCP No Va Bắc Nam 79			Khu Tây	Quận 11	8.937	89.374	32	869	458	52,7	Quý 1/2018
<b>TỔNG CỘNG CÁC DỰ ÁN TƯ VẤN PHÁT TRIỂN</b>						<b>11.299</b>	<b>112.991</b>		<b>1.057</b>	<b>588</b>	<b>55,6</b>	

# Hệ thống mạng lưới



## HỆ THỐNG VĂN PHÒNG

### Trụ sở chính: Tòa nhà văn phòng Tập đoàn Novaland

65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM

### Văn phòng đại diện

23 Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, quận 7, TP.HCM

### Chi nhánh - SGD

#### 1. Chi nhánh Công ty - SGD BĐS Novaland quận 7

23 Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, quận 7, TP.HCM

#### 2. Chi nhánh Công ty - SGD BĐS Novaland quận 1

65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM

#### 3. Chi nhánh Công ty - SGD BĐS Novaland quận Phú Nhuận

36-38 Nguyễn Văn Trỗi, phường 15, quận Phú Nhuận, TP.HCM

## HỆ THỐNG SÀN GIAO DỊCH

### SGD

#### 1. SGD BĐS Novaland quận 1

65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM

#### 2. SGD BĐS Novaland quận 1

79 Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, quận 1, TP.HCM

#### 3. SGD BĐS Novaland quận 2

Tháp E, Lexington Residence, 67 Đại lộ Mai Chí Thọ, phường An Phú, quận 2, TP.HCM

#### 4. SGD BĐS Novaland quận 7

Tháp V5 - Lầu 04, Sunrise City, 23 Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, quận 7, TP.HCM

#### 5. SGD BĐS Novaland quận 10

52 Thành Thái, phường 12, quận 10, TP.HCM

#### 6. SGD BĐS Novaland quận 11

940 Ba Tháng Hai, phường 15, quận 11, TP.HCM

#### 7. SGD BĐS Novaland quận Phú Nhuận

36-38 Nguyễn Văn Trỗi, phường 15, quận Phú Nhuận, TP.HCM

#### 8. SGD BĐS Novaland quận Tân Phú

239 Hòa Bình, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú, TP.HCM

#### 9. SGD BĐS Novaland huyện Nhà Bè

Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP.HCM

#### 10. SGD BĐS Novaland quận 3

205 Cách Mạng Tháng 8, quận 3, TP.HCM

Thông tin liên hệ về Báo cáo thường niên  
CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Địa chỉ  
Lầu 7, 65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM

Giám đốc Thị trường vốn và Quan hệ đầu tư  
Ông Phan Lê Hoà

Điện thoại  
(84) 906 35 38 38

Email  
ir@novaland.com.vn