

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

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

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

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

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

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

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

<b>Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp</b>	Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 34 ngày 11 tháng 12 năm 2015.	
<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Nguyễn Hiếu Liêm Ông Võ Đình Cường	Chủ tịch Hội đồng Quản trị Thành viên Thành viên
<b>Ban Kiểm soát</b>	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh Ông Phạm Hữu Quốc Ông Trà Trọng Nghĩa	Trưởng Ban Kiểm soát Thành viên Ban kiểm soát Thành viên Ban kiểm soát
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Phan Thành Huy Ông Bùi Cao Nhật Quân Ông Bùi Xuân Huy Ông Lê Hồng Phúc Bà Hoàng Thu Châu	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc
<b>Người đại diện theo pháp luật</b>	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
<b>Trụ sở chính</b>	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam	
<b>Văn phòng giao dịch</b>	65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
<b>Công ty kiểm toán</b>	Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam	

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

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính 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
- soạn lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 51. 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 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 30 tháng 3 năm 2016



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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2015, và được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt ngày 30 tháng 3 năm 2016. Các báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 từ trang 5 đến trang 51.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 báo cáo tài chính 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 báo cáo tài chính. 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 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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 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 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi một đơn vị kiểm toán khác, báo cáo được phát hành ngày 25 tháng 3 năm 2015 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

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



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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM5379  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2016

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.606.632.855.495</b>	<b>3.022.911.923.897</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>1.811.176.648.805</b>	<b>421.020.198.624</b>
111	Tiền		337.493.760.746	78.659.337.769
112	Các khoản tương đương tiền		1.473.682.888.059	342.360.860.855
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>223.896.934.838</b>	<b>3.772.595.847</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	223.896.934.838	3.772.595.847
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.805.659.735.055</b>	<b>871.646.593.169</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	209.914.924.417	54.016.451.525
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn		139.184.645.057	129.176.446.423
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	954.840.832.154	311.085.856.364
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	1.501.719.333.427	377.367.838.857
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1.685.560.987.384</b>	<b>1.718.301.713.123</b>
141	Hàng tồn kho		1.685.560.987.384	1.718.301.713.123
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>80.338.549.413</b>	<b>8.170.823.134</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	46.895.847.541	3.997.871.011
153	Thuế và các khoản khác phải thu Ngân sách Nhà nước		33.442.701.872	4.172.952.123

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.

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

Mẫu số B 01 – DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>9.704.973.709.760</b>	<b>2.945.276.573.754</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.903.914.429.210</b>	<b>154.960.527.850</b>
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	1.903.914.429.210	154.960.527.850
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>61.948.280.736</b>	<b>49.467.197.562</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	34.273.807.170	14.467.897.675
222	Nguyên giá		55.066.397.021	29.267.748.412
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(20.792.589.851)	(14.799.850.737)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	27.674.473.566	34.999.299.887
228	Nguyên giá		28.106.427.481	35.227.073.431
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(431.953.915)	(227.773.544)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	12	<b>49.078.589.102</b>	<b>47.738.588.761</b>
231	Nguyên giá		52.444.906.363	51.562.494.196
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.366.317.261)	(3.823.905.435)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>14.194.103.852</b>	<b>21.479.616.124</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		14.194.103.852	21.479.616.124
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>7.604.976.703.895</b>	<b>2.636.570.358.895</b>
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	7.428.970.958.895	2.619.486.298.895
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	176.005.745.000	15.992.060.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	1.092.000.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>70.861.602.965</b>	<b>35.060.284.562</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	10(b)	69.885.729.393	32.343.419.680
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	19	975.873.572	2.716.864.882
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>16.311.606.565.255</b>	<b>5.968.188.497.651</b>

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.



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

Mẫu số B 01 – DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>11.470.011.244.577</b>	<b>3.393.560.806.518</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.441.559.622.026</b>	<b>2.237.262.864.132</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	13	116.212.349.069	45.395.722.105
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	3.851.807.461.235	505.364.590.974
313	Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	15	80.241.814.047	21.797.005.178
314	Phải trả người lao động		68.894.417.127	23.695.273.533
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	16	146.458.103.401	110.294.449.396
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		141.291.993	568.636.363
319	Phải trả ngắn hạn khác	17(a)	128.985.721.354	1.095.020.592.200
320	Vay ngắn hạn	18(a)	1.042.122.098.505	428.302.029.088
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.696.365.295	6.824.565.295
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>6.028.451.622.551</b>	<b>1.156.297.942.386</b>
337	Phải trả dài hạn khác	17(b)	2.050.403.529.529	1.075.536.288.386
338	Vay dài hạn	18(b)	3.978.048.093.022	80.761.654.000
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.841.595.320.678</b>	<b>2.574.627.691.133</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>4.841.595.320.678</b>	<b>2.574.627.691.133</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	20, 21	3.682.957.610.000	2.300.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.504.657.610.000	2.300.000.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		178.300.000.000	-
412	Thặng dư vốn cổ phần	21	882.598.605.400	35.718.605.400
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21	276.039.105.278	238.909.085.733
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		42.849.468.355	139.259.986.181
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		233.189.636.923	99.649.099.552
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>16.311.606.565.255</b>	<b>5.968.188.497.651</b>

Nguyễn Ngọc Hào  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng

Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 30 tháng 3 năm 2016

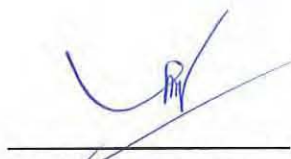
Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm		
		2015 VNĐ	2014 VNĐ	
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	2.031.336.399.272	589.680.615.319
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.031.336.399.272	589.680.615.319
11	Giá vốn hàng bán	24	(1.322.461.258.236)	(358.967.424.681)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		708.875.141.036	230.713.190.638
21	Doanh thu hoạt động tài chính	25	198.005.677.996	35.904.071.825
22	Chi phí tài chính	26	(250.578.112.537)	(37.443.793.634)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(207.608.287.937)	(4.632.849.190)
25	Chi phí bán hàng	27	(175.913.925.861)	(63.293.298.106)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(178.115.092.595)	(46.015.600.694)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		302.273.688.039	119.864.570.029
31	Thu nhập khác		13.203.373.246	11.659.156.769
32	Chi phí khác		(14.129.482.919)	(3.155.262.791)
40	(Lỗ)/lợi nhuận khác	29	(926.109.673)	8.503.893.978
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		301.347.578.366	128.368.464.007
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(66.416.950.133)	(28.094.818.632)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	19, 30	(1.740.991.310)	(624.545.823)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		233.189.636.923	99.649.099.552




Nguyễn Ngọc Hà  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



  
Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 30 tháng 3 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế	<b>301.347.578.366</b>	<b>128.368.464.007</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	6.868.779.326	3.960.550.647
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	21.879.821.943	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(192.150.041.253)	(34.709.526.661)
06	Chi phí lãi vay	207.608.287.937	4.632.849.190
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>345.554.426.319</b>	<b>102.252.337.183</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(2.954.026.813.232)	272.555.781.673
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	32.633.800.390	(240.192.504.932)
11	Tăng các khoản phải trả	3.499.470.763.560	164.956.933.410
12	Tăng chi phí trả trước	(80.440.286.243)	(25.062.916.056)
14	Tiền lãi vay đã trả	(158.196.604.480)	(13.561.863.188)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(74.908.559.107)	(12.850.793.201)
16	Thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	904.570.553.203
17	Chi khác từ hoạt động kinh doanh	(128.200.000)	(930.272.801.796)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>609.958.527.207</b>	<b>222.394.726.296</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(22.530.559.071)	(34.474.134.349)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	200.500.000	-
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(3.840.232.785.906)	(241.190.584.429)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	2.976.353.471.125	190.461.632.218
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(4.968.406.345.000)	(1.286.620.358.895)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	12.930.000.000
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	111.249.345.330	29.825.740.028
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(5.743.366.373.522)</b>	<b>(1.329.067.705.427)</b>

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu	2.015.527.990.000	1.100.000.000.000
33	Vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	6.269.740.369.584	905.375.000.000
34	Chi trả nợ gốc vay	(1.761.704.063.088)	(522.012.336.000)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	<b>6.523.564.296.496</b>	<b>1.483.362.664.000</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	<b>1.390.156.450.181</b>	<b>376.689.684.869</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3 421.020.198.624	44.330.513.755
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3 <b>1.811.176.648.805</b>	<b>421.020.198.624</b>



Nguyễn Ngọc Hào  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 30 tháng 3 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.

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

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 09 năm 1992. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh như trên.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 22 công ty con và 6 công ty liên kết trực tiếp như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư tài chính dài hạn. Ngoài ra, Công ty có 8 công ty con và 1 công ty liên kết gián tiếp như sau:

**Công ty con gián tiếp:**

Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ kiểm soát %	Vốn điều lệ VNĐ
Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn	Sân Gòn, văn phòng cho thuê	79,00	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Attland	Kinh doanh bất động sản	99,99	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại và Dịch Vụ Hà An	Kinh doanh bất động sản	99,99	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh	Kinh doanh bất động sản	99,99	150.000.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu tư Sabeco Pearl	Kinh doanh bất động sản	74,00	566.667.000.000
Công ty Cổ Phần Xuất nhập khẩu Thủy Sân Tân Phú	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	50.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức	Kinh doanh bất động sản	70,00	249.750.000.000
Công ty TNHH MTV Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	100	5.000.000.000

**Công ty liên kết gián tiếp:**

Công ty Cổ Phần Phát Triển Quốc Tế Thế kỷ 21	Kinh doanh bất động sản	50,00	2.613.645.720.000
---	-------------------------	-------	-------------------

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 1.374 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 895 nhân viên).

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và những thay đổi về tình hình tài chính của cả Tập đoàn.

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

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

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các thay đổi trong chính sách kế toán theo Thông tư 200 như sau:

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

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

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

- Đầu tư

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

- Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

Theo Thông tư 200, Công ty không tiếp theo trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá và không phải hạch toán hồi tố toàn bộ chi phí khấu hao lũy kế đã trích từ các kỳ trước.

Một vài số liệu so sánh đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của năm nay theo Thông tư 200. Chi tiết về việc phân loại lại số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 36.

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

### **2.3 Năm tài chính**

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

### **2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

### **2.5 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.

### **2.6 Khoản phải thu khách hàng**

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

### **2.7 Hàng tồn kho**

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

### **2.8 Đầu tư**

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

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

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

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

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

**2.8 Đầu tư (tiếp theo)**

**(b) Đầu tư vào công ty con**

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

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

**(c) Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết**

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là công ty trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

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

**2.9 Tài sản cố định**

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

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

*Khấu hao*

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

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

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

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

*Thanh lý*

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



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

### 2.10 Thuê tài sản

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

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

### 2.11 Bất động sản đầu tư

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

#### *Khấu hao*

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

Nhà cửa 20 – 50 năm

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

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

#### *Thanh lý*

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

### 2.12 Chi phí trả trước

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

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

### **2.13 Nợ phải trả**

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

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

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

### **2.14 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.

### **2.15 Chi phí phải trả**

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

### **2.16 Các khoản dự phòng**

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

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

### **2.17 Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

### **2.18 Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

### **2.19 Phân chia lợi nhuận thuần**

#### **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

### **2.20 Ghi nhận doanh thu**

#### **(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

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

#### **(b) Doanh thu dịch vụ**

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

#### **(c) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

#### **(d) Thu nhập từ cổ tức**

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

### **2.21 Giá vốn hàng bán**

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

### **2.22 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, chiết khấu thanh toán.

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

### **2.23 Chi phí bán hàng**

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

### **2.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

### **2.25 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

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

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

### **2.26 Chia cổ tức**

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

### **2.27 Các bên liên quan**

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

**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Tiền mặt	165.228.056	207.324.997
Tiền gửi ngân hàng	337.328.532.690	78.452.012.772
Các khoản tương đương tiền (*)	1.473.682.888.059	342.360.860.855
	<u>1.811.176.648.805</u>	<u>421.020.198.624</u>

(\*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp là 14.929.008.607 Đồng Việt Nam; tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 152.973.272.468 Đồng Việt Nam (2014: không có).

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

Mẫu số B 09 – DN

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

	2015			2014		
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	223.896.934.838	-	223.896.934.838	3.772.595.847	-	3.772.595.847

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất cố định bằng Đồng Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không dùng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để làm tài sản thế chấp, đảm bảo, bảo lãnh (2014: 3.772.595.847 Đồng Việt Nam).

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

Mẫu số B 09 – DN

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(b) Đầu tư tài chính dài hạn**

*(i) Đầu tư vào công ty con*

Tên công ty	Hoạt động chính	2015			2014				
		Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	100	5.880.000.000	(*)	-	100,00	5.880.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Lexington	Kinh doanh bất động sản	99,90	586.712.700.000	(*)	-	99,90	586.712.700.000	(*)	-
Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	74,00	2.260.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
Công ty Cổ Phần Nova Nippon	Kinh doanh bất động sản	60,00	12.000.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
Công ty TNHH Nova Sagel	Kinh doanh bất động sản	74,00	20.080.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	Kinh doanh bất động sản	99,90	251.999.698.895	(*)	-	99,90	192.059.698.895	(*)	-
Công ty TNHH Phát triển Sân gôn Nova Cồn Ấu	Kinh doanh bất động sản	99,00	5.940.000.000	(*)	-	99,00	5.940.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Bất Động sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	99,91	2.790.627.860.000	(*)	-	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	69,90	1.188.300.000.000	(*)	-	69,90	1.188.300.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu	Kinh doanh bất động sản	99,00	5.940.000.000	(*)	-	99,00	5.940.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	98,00	151.376.700.000	(*)	-	98,00	151.376.700.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	78,00	39.000.000.000	(*)	-	78,00	4.680.000.000	(*)	-

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

Mẫu số B 09 – DN

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

Tên công ty	Hoạt động chính	2015				2014			
		Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	99,63	1.600.012.000.000	(*)	-	-	(*)	-	-
Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100	6.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-	-
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	65,00	29.250.000.000	(*)	-	-	(*)	-	-
Công ty Cổ phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,80	293.947.200.000	(*)	-	293.947.200.000	(*)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa	Kinh doanh bất động sản	51,00	3.060.000.000	(*)	-	-	(*)	-	-
Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc Nova	Kinh doanh bất động sản	100	81.600.000.000	(*)	-	81.600.000.000	(*)	-	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	99,99	199.990.000.000	(*)	-	99.990.000.000	(*)	-	-
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	99,98	19.996.000.000	(*)	-	3.060.000.000	(*)	-	-
Công ty TNHH Nova Sasco	Kinh doanh bất động sản	74,00	129.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Mỹ Đình	Kinh doanh bất động sản	99,98	5.998.800.000	(*)	-	-	(*)	-	-
			<u>7.428.970.958.895</u>			<u>2.619.486.298.895</u>			

(\*) Tại ngày phát hành báo cáo tài chính này, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.



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

Mẫu số B 09a – DN

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

Tên công ty	Hoạt động chính	2015			2014			
		Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	49,99	2.999.400.000	(*)	-	1.200.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	14.792.060.000	(*)	-	14.792.060.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	27,91	84.616.285.000	(*)	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	Kinh doanh bất động sản	49,00	9.998.000.000	(*)	-	-	(*)	-
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	Kinh doanh bất động sản	50,00	3.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-
			176.005.745.000			15.992.060.000		

(\*) Tại ngày phát hành báo cáo tài chính này, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

**5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<b>2015</b> VNĐ	<b>2014</b> VNĐ
Bên thứ ba	177.626.205.405	45.562.410.837
Bên liên quan (Thuyết minh 33(b))	32.288.719.012	8.454.040.688
	<u>209.914.924.417</u>	<u>54.016.451.525</u>

Các khoản về phải thu ngắn hạn của khách hàng với bên thứ ba chủ yếu thể hiện các khoản phải thu từ các cá nhân.

**6 PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN**

	<b>2015</b> VNĐ	<b>2014</b> VNĐ
Bên thứ ba (*)	799.395.016.535	95.967.636.364
Bên liên quan (**) (Thuyết minh 33 (b))	155.445.815.619	215.118.220.000
	<u>954.840.832.154</u>	<u>311.085.856.364</u>

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

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

**7 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	2015		2014	
	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ
<b>(a) Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Phát triển, hợp tác kinh doanh dự án	677.122.961.237	-	259.757.118.893	-
Đặt cọc mua cổ phần	663.200.000.000	-	84.616.285.000	-
Trích lãi cho vay	86.244.347.054	-	7.178.145.223	-
Trích lãi tiền gửi ngân hàng	6.049.772.404	-	-	-
Tạm ứng	1.377.743.855	-	8.481.257.021	-
Khác	67.724.508.877	-	17.335.032.720	-
	<u>1.501.719.333.427</u>	<u>-</u>	<u>377.367.838.857</u>	<u>-</u>

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

Bên thứ ba	1.300.863.411.648	-	268.705.373.302	-
Bên liên quan (Thuyết minh 33(b))	<u>200.855.921.779</u>	<u>-</u>	<u>108.662.465.555</u>	<u>-</u>

**(b) Phải thu dài hạn khác**

	2015		2014	
	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ
<b>Bên thứ ba:</b>				
Đặt cọc mua cổ phần	152.536.582.050	-	152.536.582.050	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	1.744.300.000.000	-	-	-
Phải thu khác	7.077.847.160	-	2.423.945.800	-
	<u>1.903.914.429.210</u>	<u>-</u>	<u>154.960.527.850</u>	<u>-</u>

**8 NỢ XẤU**

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

9 HÀNG TỒN KHO

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	1.337.361.432.964	1.462.291.520.015
Hàng hóa bất động sản	184.124.726.021	242.846.483.117
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	164.074.828.399	13.163.709.991
	<u>1.685.560.987.384</u>	<u>1.718.301.713.123</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
	<u>1.685.560.987.384</u>	<u>1.718.301.713.123</u>

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

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu của dự án ICON 56, tọa lạc tại số 56 Bến Vân Đồn, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>(a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	40.289.798.274	-
Chi phí chờ phân bổ	5.329.052.924	2.918.812.639
Công cụ dụng cụ	1.276.996.343	1.079.058.372
	<u>46.895.847.541</u>	<u>3.997.871.011</u>
<b>(b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Chi phí chờ phân bổ	47.651.694.724	8.363.732.853
Công cụ dụng cụ	11.129.577.456	6.818.090.507
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	11.104.457.213	17.161.596.320
	<u>69.885.729.393</u>	<u>32.343.419.680</u>

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Số dư đầu năm	32.343.419.680	3.310.887.225
Tăng	98.282.558.299	33.661.876.812
Phân bổ trong năm	(60.740.248.586)	(4.629.344.357)
Số dư cuối năm	<u>69.885.729.393</u>	<u>32.343.419.680</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

<b>11</b>	<b>TÀI SẢN CÓ ĐỊNH</b>	<b>Nhà cửa VNĐ</b>	<b>Máy móc VNĐ</b>	<b>Phương tiện vận tải VNĐ</b>	<b>Thiết bị quản lý VNĐ</b>	<b>Tài sản cố định khác VNĐ</b>	<b>Tổng cộng VNĐ</b>
<b>(a)</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>						
	<b>Nguyên giá</b>						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	6.855.678.395	2.333.739.088	17.497.484.501	2.481.846.428	99.000.000	29.267.748.412
	Mua trong năm	36.550.000	1.510.317.838	19.954.322.170	5.489.427.289	-	26.990.617.297
	Thanh lý, nhượng bán	(357.272.727)	(35.000.000)	-	(692.205.961)	-	(1.084.478.688)
	Giảm khác	-	(107.490.000)	-	-	-	(107.490.000)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	6.534.955.668	3.701.566.926	37.451.806.671	7.279.067.756	99.000.000	55.066.397.021
	<b>Khấu hao lũy kế</b>						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	6.567.299.885	765.260.895	6.420.528.900	1.046.761.057	-	14.799.850.737
	Khấu hao trong năm	93.700.363	704.334.101	4.938.458.903	879.898.532	43.833.324	6.660.225.223
	Tăng khác	-	-	-	-	8.249.998	8.249.998
	Thanh lý, nhượng bán	(153.116.802)	(35.000.000)	-	(479.369.307)	-	(667.486.109)
	Giảm khác	(5.416.666)	-	-	(2.833.332)	-	(8.249.998)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	6.502.466.780	1.434.594.996	11.358.987.803	1.444.456.950	52.083.322	20.792.589.851
	<b>Giá trị còn lại</b>						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	288.378.510	1.568.478.193	11.076.955.601	1.435.085.371	99.000.000	14.467.897.675
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	32.488.888	2.266.971.930	26.092.818.868	5.834.610.806	46.916.678	34.273.807.170

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 8.269 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 7.212 triệu Đồng).

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

Mẫu số B 09 – DN

<b>11</b>	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)</b>	<b>Quyền sử dụng đất VNĐ</b>	<b>Phần mềm VNĐ</b>	<b>Tổng cộng VNĐ</b>
<b>(b)</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>			
	<b>Nguyên giá</b>			
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	34.445.797.431	781.276.000	35.227.073.431
	Mua trong năm	-	1.924.260.413	1.924.260.413
	Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 12)	(9.044.906.363)	-	(9.044.906.363)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	25.400.891.068	2.705.536.413	28.106.427.481
	<b>Khấu hao lũy kế</b>			
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	-	227.773.544	227.773.544
	Khấu hao trong năm	-	204.180.371	204.180.371
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	-	431.953.915	431.953.915
	<b>Giá trị còn lại</b>			
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	34.445.797.431	553.502.456	34.999.299.887
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	25.400.891.068	2.273.582.498	27.674.473.566

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

**12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**Nhà và quyền sử dụng đất  
VNĐ**

**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	51.562.494.196
Chuyển từ tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 11(b))	9.044.906.363
Chuyển sang hàng tồn kho	(2.118.280.745)
Thanh lý, nhượng bán	(6.044.213.451)
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	52.444.906.363

**Khấu hao lũy kế**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	3.823.905.435
Khấu hao trong năm	4.373.732
Thanh lý, nhượng bán	(448.985.298)
Chuyển sang hàng tồn kho	(12.976.608)
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	3.366.317.261

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	47.738.588.761
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	49.078.589.102
	<hr/>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không thể chấp bất động sản đầu tư cho các khoản vay ngân hàng (2014: 7.693 triệu Đồng).

Công ty không thu thập được thông tin về các bất động sản tương tự làm cơ sở so sánh nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 chưa được trình bày trên báo cáo tài chính.

**13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

**14 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

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



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

**Mẫu số B 09 – DN**

**15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC**

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Thuế giá trị gia tăng	36.288.399.372	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.426.553.469	18.327.722.469
Thuế thu nhập cá nhân	4.526.861.206	3.463.767.654
Thuế nhà đất	-	5.515.055
	<u>80.241.814.047</u>	<u>21.797.005.178</u>

**16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Chi phí lãi vay trích trước	53.524.592.358	4.218.587.694
Chi phí xây dựng	62.414.289.416	69.500.103.702
Chi phí trích trước khác	30.519.221.627	36.575.758.000
	<u>146.458.103.401</u>	<u>110.294.449.396</u>

**17 PHẢI TRẢ KHÁC**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Nhận ký quỹ, đặt cọc (i)	78.274.918.244	846.324.617.319
Hợp tác kinh doanh (ii)	-	236.769.786.200
Quỹ bảo trì phải trả (iii)	43.915.224.523	8.832.522.735
Phải trả, phải nộp khác	6.795.578.587	3.093.665.946
	<u>128.985.721.354</u>	<u>1.095.020.592.200</u>

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

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

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

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**17 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

**(b) Dài hạn**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Đặt cọc mua cổ phần (*)	-	651.080.000.000
Hợp tác kinh doanh	2.049.949.631.299	421.726.166.484
- Bên liên quan (Thuyết minh 33(b))	2.019.959.320.000	272.947.534.759
- Bên thứ ba	29.990.311.299	148.778.631.725
Các khoản phải trả phải nộp khác	453.898.230	2.730.121.902
	<u>2.050.403.529.529</u>	<u>1.075.536.288.386</u>

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

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

Mẫu số B 09 – DN

18 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 1.1.2015 VNĐ	Tăng VNĐ	Giảm VNĐ	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>				
- Vay ngân hàng (*)	167.333.336.000	1.696.322.098.505	(833.833.336.000)	1.029.822.098.505
- Vay bên liên quan (**)	111.778.693.088	622.644.000.000	(722.122.693.088)	12.300.000.000
- Vay bên thứ ba	149.190.000.000	13.800.000.000	(162.990.000.000)	-
	<u>428.302.029.088</u>	<u>2.332.766.098.505</u>	<u>(1.718.946.029.088)</u>	<u>1.042.122.098.505</u>
<b>(b) Vay dài hạn</b>				
- Vay ngân hàng	10.416.654.000	-	(10.416.654.000)	-
- Vay bên liên quan (***)	70.345.000.000		(19.194.000.000)	51.151.000.000
- Vay bên thứ ba (****)	-	676.200.000.000	-	676.200.000.000
- Phát hành trái phiếu (*****)	-	3.250.697.093.022	-	3.250.697.093.022
	<u>80.761.654.000</u>	<u>3.926.897.093.022</u>	<u>(29.610.654.000)</u>	<u>3.978.048.093.022</u>

**18 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Quốc Dân - Sở giao dịch (i)	449.989.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (ii)	241.836.098.505	159.000.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi - Phòng Giao dịch Phú Mỹ Hưng (iii)	100.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (iv)	99.997.000.000	8.333.336.000
Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Gia Định (v)	75.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Á - Sở Giao dịch (vi)	63.000.000.000	-
	1.029.822.098.505	167.333.336.000

- (i) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 9 năm 2016 với lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ, được điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần, biên độ 2,3% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BL 787867 với số tiền là 50.765.000.000 Đồng; 15.017.567 cổ phần sở hữu của Cổ đông Công ty do Công ty phát hành.
- (ii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 5 năm 2016, chịu lãi suất từ 6,9% đến 8,8% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: 16.707.807 cổ phần của Công ty Cổ phần Cảng Phú Định thuộc quyền sở hữu của các công ty sau: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cần Âu, Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp; Hợp đồng tiền gửi do Ngân hàng TMCP Đông Nam Á phát hành của Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Galaxy và Công ty Cổ phần The Prince Residence với tổng giá trị: 164.988.347.327 Đồng.
- (iii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 2 năm 2016, chịu lãi suất 7,2% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy và Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi - Phòng giao dịch Phú Mỹ Hưng, có tổng giá trị: 10.609.508.000 Đồng.
- (iv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất điều chỉnh theo từng khế ước nhận nợ, không có tài sản đảm bảo.
- (v) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất điều chỉnh theo từng khế ước nhận nợ, không có tài sản đảm bảo.
- (vi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất 6,5% một năm được điều chỉnh định kỳ một tháng một lần. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Á của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Nova giá trị 18.993.192.049 Đồng; Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần The Prince Residence giá trị 26.964.356.895 VNĐ; Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington giá trị 18.143.524.696 Đồng.

**18 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

- (\*\*) Đây là khoản vay từ các công ty liên quan, Khoản vay này đáo hạn vào tháng 11 năm 2016, chịu lãi suất 5% một năm và không có tài sản đảm bảo.
- (\*\*\*) Đây là khoản vay từ các cá nhân liên quan với lãi suất 11,05% và không có tài sản đảm bảo.
- (\*\*\*\*) Đây là khoản vay bằng Đô la Mỹ từ bên thứ ba là công ty Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore, có thời gian đáo hạn từ tháng 8 năm 2017 đến tháng 7 năm 2018, chịu lãi suất LIBOR 6 tháng cộng biên độ 6,5% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: Khoản phải thu liên quan đến dự án The Prince và Lexington của Công ty Cổ phần the Prince Residence và Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington.
- (\*\*\*\*\*) Đây là khoản vay bằng trái phiếu Đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1, đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, chịu lãi suất 10% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: 171.009.689 cổ phần sở hữu của các Cổ đông Công ty do Công ty phát hành và toàn bộ vốn góp của Công ty trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long.

**19 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI**

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

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Số dư đầu năm	2.716.864.882	3.341.410.705
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(1.740.991.310)	(624.545.823)
Số dư cuối năm	<u>975.873.572</u>	<u>2.716.864.882</u>

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

**20 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phần**

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

- (\*) Trong năm 2015, Công ty phát hành 17,83 triệu cổ phần ưu đãi chuyển đổi không có quyền biểu quyết. Số cổ phần này được phát hành với mệnh giá 10.000 Đồng Việt Nam/1 cổ phần với giá phát hành 60.000 Đồng Việt Nam/cổ phần.

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

Mẫu số B 09 – DN

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

	Số cổ phần	Cổ phần thường (10.000 VNĐ)	Cổ phần ưu đãi (10.000 VNĐ)	Tổng cộng (10.000 VNĐ)
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	120.000.000	120.000.000	-	120.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	110.000.000	110.000.000	-	110.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	230.000.000	230.000.000	-	230.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	138.295.761	120.465.761	17.830.000	138.295.761
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	368.295.761	350.465.761	17.830.000	368.295.761

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

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

Mẫu số B 09 – DN

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VNĐ	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ	Cổ phiếu quỹ VNĐ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	1.200.000.000.000	35.259.460.000	(308.175.041.200)	139.259.986.181	1.066.344.404.981
Vốn tăng trong năm	1.100.000.000.000	-	-	-	1.100.000.000.000
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	459.145.400	308.175.041.200	-	308.634.186.600
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	99.649.099.552	99.649.099.552
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	2.300.000.000.000	35.718.605.400	-	238.909.085.733	2.574.627.691.133
Phát hành cổ phần phổ thông (*)	974.657.610.000	-	-	-	974.657.610.000
Phát hành cổ phần ưu đãi (**)	178.300.000.000	881.380.000.000	-	-	1.059.680.000.000
Chia cổ phiếu thưởng (*)	34.500.000.000	(34.500.000.000)	-	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	195.500.000.000	-	-	(195.500.000.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	233.189.636.923	233.189.636.923
Giảm khác	-	-	-	(559.617.378)	(559.617.378)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	3.682.957.610.000	882.598.605.400	-	276.039.105.278	4.841.595.320.678

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

22 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	2015	2014
Vàng	24 chỉ	24 chỉ
Đô la Mỹ	2.361	2.361
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

23 DOANH THU

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.466.084.864.863	457.382.808.739
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn, quản lý tòa nhà	225.656.643.001	43.744.465.260
Doanh thu cung cấp dịch vụ bán hàng qua sàn, ký gửi bất động sản	92.007.757.953	76.525.959.830
Doanh thu cho thuê tài sản	32.479.306.219	11.897.381.490
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	215.107.827.236	130.000.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	2.031.336.399.272	589.680.615.319
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Doanh thu thuần về bán hàng	1.466.084.864.863	457.382.808.739
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	565.251.534.409	132.297.806.580
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	2.031.336.399.272	589.680.615.319
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

24 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	892.880.746.293	301.910.926.549
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn, quản lý tòa nhà	119.412.410.869	1.128.125.993
Giá vốn cung cấp dịch vụ bán hàng qua sàn, ký gửi bất động sản	81.123.087.147	53.412.188.164
Giá vốn cho thuê tài sản	13.140.800.990	2.515.374.246
Giá vốn dịch vụ khác	215.904.212.937	809.729
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	1.322.461.258.236	358.967.424.681
	<u>                    </u>	<u>                    </u>



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

**Mẫu số B 09 – DN**

**25 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	196.920.304.887	35.902.368.324
Cổ tức, lợi nhuận được chia	106.608.200	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	969.482.176	1.703.501
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	373.510	-
Doanh thu tài chính khác	8.909.223	-
	<u>198.005.677.996</u>	<u>35.904.071.825</u>

**26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Lãi tiền vay	170.406.306.157	4.632.849.190
Lãi hợp tác kinh doanh	20.954.977.441	29.700.872.921
Lãi vay từ các cá nhân và tổ chức	16.247.004.339	-
Chiết khấu thanh toán cho người mua	18.403.427.143	2.392.788.416
Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	22.845.824.400	-
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.479.719	23.411.107
Lỗ từ bán chứng khoán và chuyển nhượng vốn	-	693.872.000
Khác	1.717.093.338	-
	<u>250.578.112.537</u>	<u>37.443.793.634</u>

**27 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Chi phí nhân viên	96.318.242.198	35.557.289.289
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	508.565.108	195.548.729
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	3.426.521.917	1.254.616.164
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.033.173.039	606.402.882
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.721.932.028	20.741.922.257
Chi phí bằng tiền khác	23.905.491.571	4.937.518.785
	<u>175.913.925.861</u>	<u>63.293.298.106</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Chi phí nhân viên quản lý	83.306.084.620	24.745.574.944
Chi phí vật liệu quản lý	1.221.430.953	320.649.303
Chi phí đồ dùng văn phòng	6.578.492.458	1.178.518.799
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.442.851.305	1.650.086.598
Thuế, phí và lệ phí	140.635.952	63.126.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.451.184.992	7.282.106.597
Chi phí bằng tiền khác	32.974.412.315	10.775.537.743
	<u>178.115.092.595</u>	<u>46.015.600.694</u>

29 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ thanh lý tài sản	290.000.000	-
Tiền phạt thu được	6.281.194.696	7.755.408.399
Khác	6.632.178.550	3.903.748.370
	<u>13.203.373.246</u>	<u>11.659.156.769</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(391.263.929)	-
Các khoản tiền phạt	(8.448.948.008)	-
Khác	(5.289.270.982)	(3.155.262.791)
	<u>(14.129.482.919)</u>	<u>(3.155.262.791)</u>
(Lỗ)/lợi nhuận khác	<u>(926.109.673)</u>	<u>8.503.893.978</u>

**30 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

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

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	301.347.578.366	128.368.464.007
Thuế tính ở thuế suất 22%	66.296.467.241	28.241.062.082
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	1.763.886.845	478.302.373
Ảnh hưởng của thay đổi thuế suất	97.587.357	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	<u>68.157.941.443</u>	<u>28.719.364.455</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	66.416.950.133	28.094.818.632
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 19)	1.740.991.310	624.545.823
	<u>68.157.941.443</u>	<u>28.719.364.455</u>

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

**31 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Chi phí xây dựng và giá trị đất	1.333.125.211.739	301.150.139.082
Chi phí nhân công	179.624.326.818	91.704.472.043
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.868.779.326	3.960.550.647
Chi phí dịch vụ mua ngoài	101.439.724.582	52.161.370.737
Các chi phí khác bằng tiền	70.558.639.628	19.299.790.972
	<u>1.691.616.682.093</u>	<u>468.276.323.481</u>

**32 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****(a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu	18.809.620.000	-
Phát hành cổ phiếu thưởng	195.500.000.000	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	34.500.000.000	-

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

Khoản tiền và tương đương tiền là 167.902.281.075 Đồng Việt Nam đang được Công ty thế chấp và tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án.

**(c) Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Vay theo kế ước thông thường	3.040.923.098.505	905.375.000.000
Phát hành trái phiếu thường	3.250.697.093.022	-

**(d) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.780.513.683.088	522.012.336.000

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

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

Mối quan hệ	Tên
Công ty con	Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va
Công ty con	Công ty TNHH No Va Thảo Điền
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu
Công ty con	Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phú Sa
Công ty con	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Festival
Công ty con	Công ty TNHH Nova Lucky Palace
Công ty con	Công ty Cổ phần The Prince Residence
Công ty con	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa
Công ty con	Công ty TNHH Nova Sagel
Công ty con	Công ty TNHH Một Thành Viên Novaland Agent
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long
Công ty con	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu
Công ty con	Công ty TNHH Bất Động sản Khải Hưng
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Nippon
Công ty con	Công ty TNHH Nova Nam Á
Công ty con	Công ty Cổ phần Attland
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hà An
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh
Công ty con	Công ty Cổ phần Sài Gòn Golf
Công ty con	Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Thủy Sản Tân Phú
Công ty con	Công ty TNHH BĐS Hưng Đức
Công ty con	Công ty Cổ phần Sabeco Pearl
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và DVCN Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Nova Đông Hải
Công ty liên kết	Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Nhà Bến Thành
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát Triển Quốc Tế Thế kỷ 21
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Xây dựng Nova Bắc Nam 79
Cổ đông	Bùi Thành Nhơn
Cổ đông	Bùi Cao Nhật Quân
Cổ đông	Bùi Phan Phú Lộc
Cổ đông	Cao Thị Ngọc Sương
Công ty thuộc sở hữu của Cổ đồng Công ty	Công ty TNHH Nova Thanh Niên
Công ty thuộc sở hữu của Cổ đồng Công ty	Công ty TNHH Bất động sản Quang Huy

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

**Mẫu số B 09 – DN**

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

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

*iii) Đi vay*

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nova Lexington	55.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	180.000.000.000	169.917.693.088
Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh	8.907.073.560	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An	108.092.926.440	-
Công ty Cổ phần The Prince Residence	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	97.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	-	150.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu	-	1.711.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	62.000.000.000	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	41.050.000.000	-
	<u>609.450.000.000</u>	<u>171.778.693.088</u>

*iv) Nhận tiền hợp tác kinh doanh*

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	406.020.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	281.000.000.000	-
	<u>687.020.000.000</u>	<u>-</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

v) *Lãi cho vay*

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	27.090.271.065	25.086.805.555
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	412.718.422	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	7.954.253.751	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn	39.950.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	60.000.000	-
Công ty TNHH Bất Động sản Khải Hưng	39.406.608.839	-
Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc No Va	1.716.149.680	-
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	7.045.694.500	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	2.465.753
Công ty TNHH Nova Sagel	47.653.100	-
	<u>83.773.299.357</u>	<u>25.089.271.308</u>

vi) *Lãi đi vay*

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nova Lexington	558.555.555	46.455.616
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	12.355.363.855	722.487.985
Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh	32.782.979	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An	302.745.822	-
Công ty Cổ phần The Prince Residence	233.750.000	92.500.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	1.694.277.777	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	2.375.000	9.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cần Ấu	49.333.836	10.551.166
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	222.625.000	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	85.555.556	-
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	129.408.333	-
	<u>15.666.773.713</u>	<u>880.994.767</u>

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

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Lương và các quyền lợi gộp khác	7.837.219.185	2.941.773.554

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

**Mẫu số B 09 – DN**

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

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
<b>i) Phải thu khách hàng (Thuyết minh 5)</b>		
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington	2.289.130.326	7.461.373.417
Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc No Va	3.052.633.961	443.057.723
Công ty Cổ phần địa ốc Thành Nhơn	-	2.200.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	9.441.960.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn	271.032.300	-
Công ty Cổ phần The Prince Residence	2.404.294.394	27.556.802
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Thủy sản Tân Phú	660.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	1.290.325.148	95.909.115
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	10.183.175.704	423.943.631
Công ty TNHH Nova Sagel	2.520.167.179	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl	176.000.000	-
	<u>32.288.719.012</u>	<u>8.454.040.688</u>
<b>ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va	<u>26.842.800.000</u>	<u>26.842.800.000</u>
<b>iii) Các khoản phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc No Va	-	185.000.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	44.431.310.024	-
Công ty TNHH Bất Động sản Khải Hưng	111.014.505.595	-
Công ty TNHH Nova Thanh Niên	-	9.969.220.000
Công ty TNHH Bất Động sản Quang Huy	-	20.149.000.000
	<u>155.445.815.619</u>	<u>215.118.220.000</u>



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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>iv) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	160.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	-	84.616.285.000
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nova Lexington	17.526.735	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	4.946.180.555
Công ty Cổ phần Nova Festival	1.106.020.385	19.100.000.000
Công ty TNHH Bất Động sản Khải Hưng	39.406.608.839	-
Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc No Va	288.112.720	-
Công ty TNHH Nova Sagel	36.653.100	-
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu	1.000.000	-
	<u>200.855.921.779</u>	<u>108.662.465.555</u>
<b>v) Các khoản phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 17(b))</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	1.332.959.320.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	406.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	281.000.000.000	28.800.000.000
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	141.766.431.759
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nova Lexington	-	10.103.000
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	2.371.000.000
	<u>2.019.959.320.000</u>	<u>272.947.534.759</u>

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

**Mẫu số B 09 – DN**

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

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

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
<b>vi) Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc No Va	-	572.487.985
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	1.372.833.333	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	-	9.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cần Âu	-	10.551.166
	<u>1.372.833.333</u>	<u>592.039.151</u>
<b>vii) Vay và nợ thuê tài chính (Thuyết minh số 18)</b>		
Bùi Thành Nhơn	14.581.000.000	23.250.000.000
Bùi Cao Nhật Quân	16.550.000.000	20.415.000.000
Cao Thị Ngọc Sương	9.000.000.000	12.000.000.000
Bùi Phan Phú Lộc	11.020.000.000	14.680.000.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc Nova Galaxy	12.300.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va	-	109.917.693.088
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	-	150.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cần Âu	-	1.711.000.000
	<u>63.451.000.000</u>	<u>182.123.693.088</u>

**34 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Trong vòng một năm	52.519.328.400	11.312.012.724
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	97.338.686.000	33.259.954.089
	<u>149.858.014.400</u>	<u>44.571.966.813</u>

**35 CAM KẾT VỐN**

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

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Chi phí công trình xây dựng dự án	<u>84.780.368.907</u>	<u>477.382.696.786</u>

**36 SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

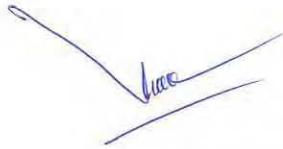
Bảng cân đối kế toán

		Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014		
Mã số	Chỉ tiêu	Theo báo cáo trước đây theo Quyết định 15 VNĐ	Phân loại VNĐ	Số liệu Phân loại lại theo Thông tư 200 VNĐ
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>314.858.452.211</b>	<b>(311.085.856.364)</b>	<b>3.772.595.847</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	3.772.595.847	3.772.595.847
	Đầu tư ngắn hạn	314.858.452.211	(314.858.452.211)	-
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>369.074.791.116</b>	<b>502.571.802.053</b>	<b>871.646.593.169</b>
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	311.085.856.364	311.085.856.364
136	Phải thu ngắn hạn khác	185.881.893.168	191.485.945.689	377.367.838.857
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>199.656.768.823</b>	<b>(191.485.945.689)</b>	<b>8.170.823.134</b>
155	Tài sản ngắn hạn khác	191.485.945.689	(191.485.945.689)	-
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	-	<b>154.960.527.850</b>	<b>154.960.527.850</b>
216	Phải thu dài hạn khác	-	154.960.527.850	154.960.527.850
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>190.020.812.412</b>	<b>(154.960.527.850)</b>	<b>35.060.284.562</b>
268	Tài sản dài hạn khác	154.960.527.850	(154.960.527.850)	-
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>2.307.039.227.769</b>	<b>(69.776.363.637)</b>	<b>2.237.262.864.132</b>
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	568.636.363	568.636.363
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	498.647.029.088	(70.345.000.000)	428.302.029.088
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>1.086.521.578.749</b>	<b>69.776.363.637</b>	<b>1.156.297.942.386</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	568.636.363	(568.636.363)	-
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	10.416.654.000	70.345.000.000	80.761.654.000

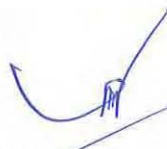
37 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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


Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 30 tháng 3 năm 2016.



Nguyễn Ngọc Hào  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Eric



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

Mẫu số B 09 – DN

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

	2015			2014		
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	223.896.934.838	-	223.896.934.838	3.772.595.847	-	3.772.595.847

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất cố định bằng Đồng Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không dùng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để làm tài sản thế chấp, đảm bảo, bảo lãnh (2014: 3.772.595.847 Đồng Việt Nam).

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

Mẫu số B 09 – DN

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(b) Đầu tư tài chính dài hạn**

*(i) Đầu tư vào công ty con*

Tên công ty	Hoạt động chính	2015				2014			
		Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	100	5.880.000.000	(*)	-	100,00	5.880.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Lexington	Kinh doanh bất động sản	99,90	586.712.700.000	(*)	-	99,90	586.712.700.000	(*)	-
Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	74,00	2.260.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
Công ty Cổ Phần Nova Nippon	Kinh doanh bất động sản	60,00	12.000.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
Công ty TNHH Nova Sagel	Kinh doanh bất động sản	74,00	20.080.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	Kinh doanh bất động sản	99,90	251.999.698.895	(*)	-	99,90	192.059.698.895	(*)	-
Công ty TNHH Phát triển Sân gôn Nova Cồn Áu	Kinh doanh bất động sản	99,00	5.940.000.000	(*)	-	99,00	5.940.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Bất Động sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	99,91	2.790.627.860.000	(*)	-	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	69,90	1.188.300.000.000	(*)	-	69,90	1.188.300.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Áu	Kinh doanh bất động sản	99,00	5.940.000.000	(*)	-	99,00	5.940.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	98,00	151.376.700.000	(*)	-	98,00	151.376.700.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	78,00	39.000.000.000	(*)	-	78,00	4.680.000.000	(*)	-

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

Mẫu số B 09 – DN

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

Tên công ty	Hoạt động chính	2015				2014			
		Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	99,63	1.600.012.000.000	(*)	-	-	(*)	-	
Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100	6.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-	
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	65,00	29.250.000.000	(*)	-	-	(*)	-	
Công ty Cổ phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,80	293.947.200.000	(*)	-	293.947.200.000	(*)	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa	Kinh doanh bất động sản	51,00	3.060.000.000	(*)	-	-	(*)	-	
Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc Nova	Kinh doanh bất động sản	100	81.600.000.000	(*)	-	81.600.000.000	(*)	-	
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	99,99	199.990.000.000	(*)	-	99.990.000.000	(*)	-	
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	99,98	19.996.000.000	(*)	-	3.060.000.000	(*)	-	
Công ty TNHH Nova Sasco	Kinh doanh bất động sản	74,00	129.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-	
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Mỹ Đình	Kinh doanh bất động sản	99,98	5.998.800.000	(*)	-	-	(*)	-	
			<u>7.428.970.958.895</u>			<u>2.619.486.298.895</u>			

(\*) Tại ngày phát hành báo cáo tài chính này, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

Mẫu số B 09a – DN

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

Tên công ty	Hoạt động chính	2015			2014				
		Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	49,99	2.999.400.000	(*)	-	-	1.200.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	14.792.060.000	(*)	-	-	14.792.060.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	27,91	84.616.285.000	(*)	-	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	Kinh doanh bất động sản	49,00	9.998.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	Kinh doanh bất động sản	50,00	3.000.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
			<u>176.005.745.000</u>				<u>15.992.060.000</u>		

(\*) Tại ngày phát hành báo cáo tài chính này, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.



**5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<b>2015</b> VNĐ	<b>2014</b> VNĐ
Bên thứ ba	177.626.205.405	45.562.410.837
Bên liên quan (Thuyết minh 33(b))	32.288.719.012	8.454.040.688
	<u>209.914.924.417</u>	<u>54.016.451.525</u>

Các khoản về phải thu ngắn hạn của khách hàng với bên thứ ba chủ yếu thể hiện các khoản phải thu từ các cá nhân.

**6 PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN**

	<b>2015</b> VNĐ	<b>2014</b> VNĐ
Bên thứ ba (*)	799.395.016.535	95.967.636.364
Bên liên quan (**) (Thuyết minh 33 (b))	155.445.815.619	215.118.220.000
	<u>954.840.832.154</u>	<u>311.085.856.364</u>

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

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

**7 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	2015		2014	
	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ
<b>(a) Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Phát triển, hợp tác kinh doanh dự án	677.122.961.237	-	259.757.118.893	-
Đặt cọc mua cổ phần	663.200.000.000	-	84.616.285.000	-
Trích lãi cho vay	86.244.347.054	-	7.178.145.223	-
Trích lãi tiền gửi ngân hàng	6.049.772.404	-	-	-
Tạm ứng	1.377.743.855	-	8.481.257.021	-
Khác	67.724.508.877	-	17.335.032.720	-
	<u>1.501.719.333.427</u>	<u>-</u>	<u>377.367.838.857</u>	<u>-</u>

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

Bên thứ ba	1.300.863.411.648	-	268.705.373.302	-
Bên liên quan (Thuyết minh 33(b))	<u>200.855.921.779</u>	<u>-</u>	<u>108.662.465.555</u>	<u>-</u>

**(b) Phải thu dài hạn khác**

	2015		2014	
	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ
<b>Bên thứ ba:</b>				
Đặt cọc mua cổ phần	152.536.582.050	-	152.536.582.050	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	1.744.300.000.000	-	-	-
Phải thu khác	7.077.847.160	-	2.423.945.800	-
	<u>1.903.914.429.210</u>	<u>-</u>	<u>154.960.527.850</u>	<u>-</u>

**8 NỢ XẤU**

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

9 HÀNG TỒN KHO

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	1.337.361.432.964	1.462.291.520.015
Hàng hóa bất động sản	184.124.726.021	242.846.483.117
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	164.074.828.399	13.163.709.991
	<u>1.685.560.987.384</u>	<u>1.718.301.713.123</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
	<u><u>1.685.560.987.384</u></u>	<u><u>1.718.301.713.123</u></u>

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

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu của dự án ICON 56, tọa lạc tại số 56 Bến Vân Đồn, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>(a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	40.289.798.274	-
Chi phí chờ phân bổ	5.329.052.924	2.918.812.639
Công cụ dụng cụ	1.276.996.343	1.079.058.372
	<u>46.895.847.541</u>	<u>3.997.871.011</u>
<b>(b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Chi phí chờ phân bổ	47.651.694.724	8.363.732.853
Công cụ dụng cụ	11.129.577.456	6.818.090.507
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	11.104.457.213	17.161.596.320
	<u>69.885.729.393</u>	<u>32.343.419.680</u>

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Số dư đầu năm	32.343.419.680	3.310.887.225
Tăng	98.282.558.299	33.661.876.812
Phân bổ trong năm	(60.740.248.586)	(4.629.344.357)
Số dư cuối năm	<u>69.885.729.393</u>	<u>32.343.419.680</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

<b>11</b>	<b>TÀI SẢN CÓ ĐỊNH</b>	<b>Nhà cửa VNĐ</b>	<b>Máy móc VNĐ</b>	<b>Phương tiện vận tải VNĐ</b>	<b>Thiết bị quản lý VNĐ</b>	<b>Tài sản cố định khác VNĐ</b>	<b>Tổng cộng VNĐ</b>
<b>(a)</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>						
	<b>Nguyên giá</b>						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	6.855.678.395	2.333.739.088	17.497.484.501	2.481.846.428	99.000.000	29.267.748.412
	Mua trong năm	36.550.000	1.510.317.838	19.954.322.170	5.489.427.289	-	26.990.617.297
	Thanh lý, nhượng bán	(357.272.727)	(35.000.000)	-	(692.205.961)	-	(1.084.478.688)
	Giảm khác	-	(107.490.000)	-	-	-	(107.490.000)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	6.534.955.668	3.701.566.926	37.451.806.671	7.279.067.756	99.000.000	55.066.397.021
	<b>Khấu hao lũy kế</b>						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	6.567.299.885	765.260.895	6.420.528.900	1.046.761.057	-	14.799.850.737
	Khấu hao trong năm	93.700.363	704.334.101	4.938.458.903	879.898.532	43.833.324	6.660.225.223
	Tăng khác	-	-	-	-	8.249.998	8.249.998
	Thanh lý, nhượng bán	(153.116.802)	(35.000.000)	-	(479.369.307)	-	(667.486.109)
	Giảm khác	(5.416.666)	-	-	(2.833.332)	-	(8.249.998)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	6.502.466.780	1.434.594.996	11.358.987.803	1.444.456.950	52.083.322	20.792.589.851
	<b>Giá trị còn lại</b>						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	288.378.510	1.568.478.193	11.076.955.601	1.435.085.371	99.000.000	14.467.897.675
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	32.488.888	2.266.971.930	26.092.818.868	5.834.610.806	46.916.678	34.273.807.170

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 8.269 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 7.212 triệu Đồng).

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

Mẫu số B 09 – DN

11 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH (tiếp theo)	Quyền sử dụng đất VNĐ	Phần mềm VNĐ	Tổng cộng VNĐ
(b) Tài sản cố định vô hình			
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	34.445.797.431	781.276.000	35.227.073.431
Mua trong năm	-	1.924.260.413	1.924.260.413
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 12)	(9.044.906.363)	-	(9.044.906.363)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>25.400.891.068</u>	<u>2.705.536.413</u>	<u>28.106.427.481</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	-	227.773.544	227.773.544
Khấu hao trong năm	-	204.180.371	204.180.371
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>-</u>	<u>431.953.915</u>	<u>431.953.915</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	<u>34.445.797.431</u>	<u>553.502.456</u>	<u>34.999.299.887</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>25.400.891.068</u>	<u>2.273.582.498</u>	<u>27.674.473.566</u>

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

**12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**Nhà và quyền sử dụng đất  
VNĐ**

**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	51.562.494.196
Chuyển từ tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 11(b))	9.044.906.363
Chuyển sang hàng tồn kho	(2.118.280.745)
Thanh lý, nhượng bán	(6.044.213.451)
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	52.444.906.363

**Khấu hao lũy kế**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	3.823.905.435
Khấu hao trong năm	4.373.732
Thanh lý, nhượng bán	(448.985.298)
Chuyển sang hàng tồn kho	(12.976.608)
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	3.366.317.261

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	47.738.588.761
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	49.078.589.102
	<hr/>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không thể chấp bất động sản đầu tư cho các khoản vay ngân hàng (2014: 7.693 triệu Đồng).

Công ty không thu thập được thông tin về các bất động sản tương tự làm cơ sở so sánh nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 chưa được trình bày trên báo cáo tài chính.

**13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

**14 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

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

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Thuế giá trị gia tăng	36.288.399.372	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.426.553.469	18.327.722.469
Thuế thu nhập cá nhân	4.526.861.206	3.463.767.654
Thuế nhà đất	-	5.515.055
	<u>80.241.814.047</u>	<u>21.797.005.178</u>

**16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Chi phí lãi vay trích trước	53.524.592.358	4.218.587.694
Chi phí xây dựng	62.414.289.416	69.500.103.702
Chi phí trích trước khác	30.519.221.627	36.575.758.000
	<u>146.458.103.401</u>	<u>110.294.449.396</u>

**17 PHẢI TRẢ KHÁC**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Nhận ký quỹ, đặt cọc (i)	78.274.918.244	846.324.617.319
Hợp tác kinh doanh (ii)	-	236.769.786.200
Quỹ bảo trì phải trả (iii)	43.915.224.523	8.832.522.735
Phải trả, phải nộp khác	6.795.578.587	3.093.665.946
	<u>128.985.721.354</u>	<u>1.095.020.592.200</u>

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

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

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



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

**Mẫu số B 09 – DN**

**17 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

**(b) Dài hạn**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Đặt cọc mua cổ phần (*)	-	651.080.000.000
Hợp tác kinh doanh	2.049.949.631.299	421.726.166.484
- Bên liên quan (Thuyết minh 33(b))	2.019.959.320.000	272.947.534.759
- Bên thứ ba	29.990.311.299	148.778.631.725
Các khoản phải trả phải nộp khác	453.898.230	2.730.121.902
	<u>2.050.403.529.529</u>	<u>1.075.536.288.386</u>

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

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

Mẫu số B 09 – DN

18 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 1.1.2015 VNĐ	Tăng VNĐ	Giảm VNĐ	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>				
- Vay ngân hàng (*)	167.333.336.000	1.696.322.098.505	(833.833.336.000)	1.029.822.098.505
- Vay bên liên quan (**)	111.778.693.088	622.644.000.000	(722.122.693.088)	12.300.000.000
- Vay bên thứ ba	149.190.000.000	13.800.000.000	(162.990.000.000)	-
	<u>428.302.029.088</u>	<u>2.332.766.098.505</u>	<u>(1.718.946.029.088)</u>	<u>1.042.122.098.505</u>
<b>(b) Vay dài hạn</b>				
- Vay ngân hàng	10.416.654.000	-	(10.416.654.000)	-
- Vay bên liên quan (***)	70.345.000.000		(19.194.000.000)	51.151.000.000
- Vay bên thứ ba (****)	-	676.200.000.000	-	676.200.000.000
- Phát hành trái phiếu (*****)	-	3.250.697.093.022	-	3.250.697.093.022
	<u>80.761.654.000</u>	<u>3.926.897.093.022</u>	<u>(29.610.654.000)</u>	<u>3.978.048.093.022</u>

## 18 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Quốc Dân - Sở giao dịch (i)	449.989.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (ii)	241.836.098.505	159.000.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi - Phòng Giao dịch Phú Mỹ Hưng (iii)	100.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (iv)	99.997.000.000	8.333.336.000
Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Gia Định (v)	75.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Á - Sở Giao dịch (vi)	63.000.000.000	-
	<u>1.029.822.098.505</u>	<u>167.333.336.000</u>

- (i) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 9 năm 2016 với lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ, được điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần, biên độ 2,3% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BL 787867 với số tiền là 50.765.000.000 Đồng; 15.017.567 cổ phần sở hữu của Cổ đông Công ty do Công ty phát hành.
- (ii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 5 năm 2016, chịu lãi suất từ 6,9% đến 8,8% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: 16.707.807 cổ phần của Công ty Cổ phần Cảng Phú Định thuộc quyền sở hữu của các công ty sau: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cần Âu, Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp; Hợp đồng tiền gửi do Ngân hàng TMCP Đông Nam Á phát hành của Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Galaxy và Công ty Cổ phần The Prince Residence với tổng giá trị: 164.988.347.327 Đồng.
- (iii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 2 năm 2016, chịu lãi suất 7,2% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy và Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi - Phòng giao dịch Phú Mỹ Hưng, có tổng giá trị: 10.609.508.000 Đồng.
- (iv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất điều chỉnh theo từng khế ước nhận nợ, không có tài sản đảm bảo.
- (v) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất điều chỉnh theo từng khế ước nhận nợ, không có tài sản đảm bảo.
- (vi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất 6,5% một năm được điều chỉnh định kỳ một tháng một lần. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Á của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Nova giá trị 18.993.192.049 Đồng; Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần The Prince Residence giá trị 26.964.356.895 VNĐ; Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington giá trị 18.143.524.696 Đồng.

**18 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

- (\*\*) Đây là khoản vay từ các công ty liên quan, Khoản vay này đáo hạn vào tháng 11 năm 2016, chịu lãi suất 5% một năm và không có tài sản đảm bảo.
- (\*\*\*) Đây là khoản vay từ các cá nhân liên quan với lãi suất 11,05% và không có tài sản đảm bảo.
- (\*\*\*\*) Đây là khoản vay bằng Đô la Mỹ từ bên thứ ba là công ty Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore, có thời gian đáo hạn từ tháng 8 năm 2017 đến tháng 7 năm 2018, chịu lãi suất LIBOR 6 tháng cộng biên độ 6,5% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: Khoản phải thu liên quan đến dự án The Prince và Lexington của Công ty Cổ phần the Prince Residence và Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington.
- (\*\*\*\*\*) Đây là khoản vay bằng trái phiếu Đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1, đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, chịu lãi suất 10% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: 171.009.689 cổ phần sở hữu của các Cổ đông Công ty do Công ty phát hành và toàn bộ vốn góp của Công ty trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long.

**19 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI**

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

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Số dư đầu năm	2.716.864.882	3.341.410.705
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(1.740.991.310)	(624.545.823)
Số dư cuối năm	<u>975.873.572</u>	<u>2.716.864.882</u>

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

**20 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phần**

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

- (\*) Trong năm 2015, Công ty phát hành 17,83 triệu cổ phần ưu đãi chuyển đổi không có quyền biểu quyết. Số cổ phần này được phát hành với mệnh giá 10.000 Đồng Việt Nam/1 cổ phần với giá phát hành 60.000 Đồng Việt Nam/cổ phần.

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

Mẫu số B 09 – DN

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

	Số cổ phần	Cổ phần thường (10.000 VNĐ)	Cổ phần ưu đãi (10.000 VNĐ)	Tổng cộng (10.000 VNĐ)
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	120.000.000	120.000.000	-	120.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	110.000.000	110.000.000	-	110.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	230.000.000	230.000.000	-	230.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	138.295.761	120.465.761	17.830.000	138.295.761
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	368.295.761	350.465.761	17.830.000	368.295.761

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

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

Mẫu số B 09 – DN

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VNĐ	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ	Cổ phiếu quỹ VNĐ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	1.200.000.000.000	35.259.460.000	(308.175.041.200)	139.259.986.181	1.066.344.404.981
Vốn tăng trong năm	1.100.000.000.000	-	-	-	1.100.000.000.000
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	459.145.400	308.175.041.200	-	308.634.186.600
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	99.649.099.552	99.649.099.552
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	2.300.000.000.000	35.718.605.400	-	238.909.085.733	2.574.627.691.133
Phát hành cổ phần phổ thông (*)	974.657.610.000	-	-	-	974.657.610.000
Phát hành cổ phần ưu đãi (**)	178.300.000.000	881.380.000.000	-	-	1.059.680.000.000
Chia cổ phiếu thưởng (*)	34.500.000.000	(34.500.000.000)	-	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	195.500.000.000	-	-	(195.500.000.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	233.189.636.923	233.189.636.923
Giảm khác	-	-	-	(559.617.378)	(559.617.378)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	3.682.957.610.000	882.598.605.400	-	276.039.105.278	4.841.595.320.678

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

22 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	2015	2014
Vàng	24 chỉ	24 chỉ
Đô la Mỹ	2.361	2.361
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

23 DOANH THU

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.466.084.864.863	457.382.808.739
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn, quản lý tòa nhà	225.656.643.001	43.744.465.260
Doanh thu cung cấp dịch vụ bán hàng qua sàn, ký gửi bất động sản	92.007.757.953	76.525.959.830
Doanh thu cho thuê tài sản	32.479.306.219	11.897.381.490
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	215.107.827.236	130.000.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	2.031.336.399.272	589.680.615.319
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Doanh thu thuần về bán hàng	1.466.084.864.863	457.382.808.739
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	565.251.534.409	132.297.806.580
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	2.031.336.399.272	589.680.615.319
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

24 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	892.880.746.293	301.910.926.549
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn, quản lý tòa nhà	119.412.410.869	1.128.125.993
Giá vốn cung cấp dịch vụ bán hàng qua sàn, ký gửi bất động sản	81.123.087.147	53.412.188.164
Giá vốn cho thuê tài sản	13.140.800.990	2.515.374.246
Giá vốn dịch vụ khác	215.904.212.937	809.729
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	1.322.461.258.236	358.967.424.681
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**25 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	196.920.304.887	35.902.368.324
Cổ tức, lợi nhuận được chia	106.608.200	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	969.482.176	1.703.501
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	373.510	-
Doanh thu tài chính khác	8.909.223	-
	<u>198.005.677.996</u>	<u>35.904.071.825</u>

**26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Lãi tiền vay	170.406.306.157	4.632.849.190
Lãi hợp tác kinh doanh	20.954.977.441	29.700.872.921
Lãi vay từ các cá nhân và tổ chức	16.247.004.339	-
Chiết khấu thanh toán cho người mua	18.403.427.143	2.392.788.416
Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	22.845.824.400	-
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.479.719	23.411.107
Lỗ từ bán chứng khoán và chuyển nhượng vốn	-	693.872.000
Khác	1.717.093.338	-
	<u>250.578.112.537</u>	<u>37.443.793.634</u>

**27 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Chi phí nhân viên	96.318.242.198	35.557.289.289
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	508.565.108	195.548.729
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	3.426.521.917	1.254.616.164
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.033.173.039	606.402.882
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.721.932.028	20.741.922.257
Chi phí bằng tiền khác	23.905.491.571	4.937.518.785
	<u>175.913.925.861</u>	<u>63.293.298.106</u>



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

Mẫu số B 09 – DN

28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Chi phí nhân viên quản lý	83.306.084.620	24.745.574.944
Chi phí vật liệu quản lý	1.221.430.953	320.649.303
Chi phí đồ dùng văn phòng	6.578.492.458	1.178.518.799
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.442.851.305	1.650.086.598
Thuế, phí và lệ phí	140.635.952	63.126.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.451.184.992	7.282.106.597
Chi phí bằng tiền khác	32.974.412.315	10.775.537.743
	<u>178.115.092.595</u>	<u>46.015.600.694</u>

29 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ thanh lý tài sản	290.000.000	-
Tiền phạt thu được	6.281.194.696	7.755.408.399
Khác	6.632.178.550	3.903.748.370
	<u>13.203.373.246</u>	<u>11.659.156.769</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(391.263.929)	-
Các khoản tiền phạt	(8.448.948.008)	-
Khác	(5.289.270.982)	(3.155.262.791)
	<u>(14.129.482.919)</u>	<u>(3.155.262.791)</u>
(Lỗ)/lợi nhuận khác	<u>(926.109.673)</u>	<u>8.503.893.978</u>

**30 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

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

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	301.347.578.366	128.368.464.007
Thuế tính ở thuế suất 22%	66.296.467.241	28.241.062.082
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	1.763.886.845	478.302.373
Ảnh hưởng của thay đổi thuế suất	97.587.357	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	<u>68.157.941.443</u>	<u>28.719.364.455</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	66.416.950.133	28.094.818.632
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 19)	1.740.991.310	624.545.823
	<u>68.157.941.443</u>	<u>28.719.364.455</u>

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

**31 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Chi phí xây dựng và giá trị đất	1.333.125.211.739	301.150.139.082
Chi phí nhân công	179.624.326.818	91.704.472.043
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.868.779.326	3.960.550.647
Chi phí dịch vụ mua ngoài	101.439.724.582	52.161.370.737
Các chi phí khác bằng tiền	70.558.639.628	19.299.790.972
	<u>1.691.616.682.093</u>	<u>468.276.323.481</u>

**32 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****(a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu	18.809.620.000	-
Phát hành cổ phiếu thưởng	195.500.000.000	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	34.500.000.000	-
	<u>                                </u>	<u>                                </u>

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

Khoản tiền và tương đương tiền là 167.902.281.075 Đồng Việt Nam đang được Công ty thế chấp và tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án.

**(c) Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Vay theo kế ước thông thường	3.040.923.098.505	905.375.000.000
Phát hành trái phiếu thường	3.250.697.093.022	-
	<u>                                </u>	<u>                                </u>

**(d) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.780.513.683.088	522.012.336.000
	<u>                                </u>	<u>                                </u>

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

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

<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tên</b>
Công ty con	Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va
Công ty con	Công ty TNHH No Va Thảo Điền
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu
Công ty con	Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phú Sa
Công ty con	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Festival
Công ty con	Công ty TNHH Nova Lucky Palace
Công ty con	Công ty Cổ phần The Prince Residence
Công ty con	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa
Công ty con	Công ty TNHH Nova Sagel
Công ty con	Công ty TNHH Một Thành Viên Novaland Agent
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long
Công ty con	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu
Công ty con	Công ty TNHH Bất Động sản Khải Hưng
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Nippon
Công ty con	Công ty TNHH Nova Nam Á
Công ty con	Công ty Cổ phần Attland
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hà An
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh
Công ty con	Công ty Cổ phần Sài Gòn Golf
Công ty con	Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Thủy Sản Tân Phú
Công ty con	Công ty TNHH BĐS Hưng Đức
Công ty con	Công ty Cổ phần Sabeco Pearl
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và DVCN Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Nova Đông Hải
Công ty liên kết	Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Nhà Bến Thành
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát Triển Quốc Tế Thế kỷ 21
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Xây dựng Nova Bắc Nam 79
Cổ đông	Bùi Thành Nhơn
Cổ đông	Bùi Cao Nhật Quân
Cổ đông	Bùi Phan Phú Lộc
Cổ đông	Cao Thị Ngọc Sương
Công ty thuộc sở hữu của Cổ đồng Công ty	Công ty TNHH Nova Thanh Niên
Công ty thuộc sở hữu của Cổ đồng Công ty	Công ty TNHH Bất động sản Quang Huy

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

**Mẫu số B 09 – DN**

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

**(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 dịch vụ (bao gồm VAT)**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nova Lexington	55.543.854.281	34.214.306.668
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	62.926.248.599	42.777.508.534
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	28.600.000	24.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phú Sa	19.800.000	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	66.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Nippon	137.500.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn	15.752.387.600	-
Công ty Cổ phần The Prince Residence	37.436.554.875	25.643.586.635
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Thủy sản Tân Phú	660.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa	198.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	81.400.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	34.125.001.169	17.127.971.065
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	19.800.000	-
Công ty TNHH Bất Động sản Hưng Đức	154.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu	52.800.000	-
Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	4.463.506.071	-
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	13.200.000	12.000.000
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	17.922.543.397	5.340.245.587
Công ty TNHH Nova Sagel	6.013.700.000	-
Công ty TNHH Nova Sasco	33.000.000	-
Cty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	110.000.000	-
	<u>235.757.895.992</u>	<u>125.139.618.489</u>

**ii) Cho vay**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	48.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	64.093.000.000	-
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	310.560.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	44.431.310.024	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn	153.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất Động sản Khải Hưng	1.089.074.505.595	-
	<u>1.709.158.815.619</u>	<u>-</u>

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

**Mẫu số B 09 – DN**

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

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

*iii) Đi vay*

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nova Lexington	55.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	180.000.000.000	169.917.693.088
Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh	8.907.073.560	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An	108.092.926.440	-
Công ty Cổ phần The Prince Residence	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	97.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	-	150.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu	-	1.711.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	62.000.000.000	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	41.050.000.000	-
	<u>609.450.000.000</u>	<u>171.778.693.088</u>

*iv) Nhận tiền hợp tác kinh doanh*

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	406.020.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	281.000.000.000	-
	<u>687.020.000.000</u>	<u>-</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

v) *Lãi cho vay*

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	27.090.271.065	25.086.805.555
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	412.718.422	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	7.954.253.751	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn	39.950.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	60.000.000	-
Công ty TNHH Bất Động sản Khải Hưng	39.406.608.839	-
Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc No Va	1.716.149.680	-
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	7.045.694.500	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	2.465.753
Công ty TNHH Nova Sagel	47.653.100	-
	<u>83.773.299.357</u>	<u>25.089.271.308</u>

vi) *Lãi đi vay*

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nova Lexington	558.555.555	46.455.616
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	12.355.363.855	722.487.985
Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh	32.782.979	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An	302.745.822	-
Công ty Cổ phần The Prince Residence	233.750.000	92.500.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	1.694.277.777	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	2.375.000	9.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cần Âu	49.333.836	10.551.166
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	222.625.000	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	85.555.556	-
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	129.408.333	-
	<u>15.666.773.713</u>	<u>880.994.767</u>

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

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Lương và các quyền lợi gộp khác	7.837.219.185	2.941.773.554

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

**Mẫu số B 09 – DN**

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

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
<b>i) Phải thu khách hàng (Thuyết minh 5)</b>		
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington	2.289.130.326	7.461.373.417
Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc No Va	3.052.633.961	443.057.723
Công ty Cổ phần địa ốc Thành Nhơn	-	2.200.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	9.441.960.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn	271.032.300	-
Công ty Cổ phần The Prince Residence	2.404.294.394	27.556.802
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Thủy sản Tân Phú	660.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	1.290.325.148	95.909.115
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	10.183.175.704	423.943.631
Công ty TNHH Nova Sagel	2.520.167.179	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl	176.000.000	-
	<u>32.288.719.012</u>	<u>8.454.040.688</u>
<b>ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va	<u>26.842.800.000</u>	<u>26.842.800.000</u>
<b>iii) Các khoản phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc No Va	-	185.000.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	44.431.310.024	-
Công ty TNHH Bất Động sản Khải Hưng	111.014.505.595	-
Công ty TNHH Nova Thanh Niên	-	9.969.220.000
Công ty TNHH Bất Động sản Quang Huy	-	20.149.000.000
	<u>155.445.815.619</u>	<u>215.118.220.000</u>



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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>iv) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	160.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	-	84.616.285.000
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nova Lexington	17.526.735	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	4.946.180.555
Công ty Cổ phần Nova Festival	1.106.020.385	19.100.000.000
Công ty TNHH Bất Động sản Khải Hưng	39.406.608.839	-
Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc No Va	288.112.720	-
Công ty TNHH Nova Sagel	36.653.100	-
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu	1.000.000	-
	<u>200.855.921.779</u>	<u>108.662.465.555</u>
<b>v) Các khoản phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 17(b))</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	1.332.959.320.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	406.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	281.000.000.000	28.800.000.000
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	141.766.431.759
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nova Lexington	-	10.103.000
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	2.371.000.000
	<u>2.019.959.320.000</u>	<u>272.947.534.759</u>

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

**Mẫu số B 09 – DN**

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

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
<b>vi) Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc No Va	-	572.487.985
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	1.372.833.333	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	-	9.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cần Âu	-	10.551.166
	<u>1.372.833.333</u>	<u>592.039.151</u>
<b>vii) Vay và nợ thuê tài chính (Thuyết minh số 18)</b>		
Bùi Thành Nhơn	14.581.000.000	23.250.000.000
Bùi Cao Nhật Quân	16.550.000.000	20.415.000.000
Cao Thị Ngọc Sương	9.000.000.000	12.000.000.000
Bùi Phan Phú Lộc	11.020.000.000	14.680.000.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc Nova Galaxy	12.300.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va	-	109.917.693.088
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	-	150.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cần Âu	-	1.711.000.000
	<u>63.451.000.000</u>	<u>182.123.693.088</u>

**34 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Trong vòng một năm	52.519.328.400	11.312.012.724
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	97.338.686.000	33.259.954.089
	<u>149.858.014.400</u>	<u>44.571.966.813</u>

**35 CAM KẾT VỐN**

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Chi phí công trình xây dựng dự án	<u>84.780.368.907</u>	<u>477.382.696.786</u>

**36 SỔ LIỆU SO SÁNH**

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

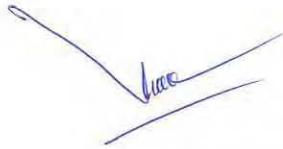
Bảng cân đối kế toán

		Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014		
Mã số	Chỉ tiêu	Theo báo cáo trước đây theo Quyết định 15 VNĐ	Phân loại VNĐ	Số liệu Phân loại lại theo Thông tư 200 VNĐ
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>314.858.452.211</b>	<b>(311.085.856.364)</b>	<b>3.772.595.847</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	3.772.595.847	3.772.595.847
	Đầu tư ngắn hạn	314.858.452.211	(314.858.452.211)	-
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>369.074.791.116</b>	<b>502.571.802.053</b>	<b>871.646.593.169</b>
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	311.085.856.364	311.085.856.364
136	Phải thu ngắn hạn khác	185.881.893.168	191.485.945.689	377.367.838.857
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>199.656.768.823</b>	<b>(191.485.945.689)</b>	<b>8.170.823.134</b>
155	Tài sản ngắn hạn khác	191.485.945.689	(191.485.945.689)	-
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	-	<b>154.960.527.850</b>	<b>154.960.527.850</b>
216	Phải thu dài hạn khác	-	154.960.527.850	154.960.527.850
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>190.020.812.412</b>	<b>(154.960.527.850)</b>	<b>35.060.284.562</b>
268	Tài sản dài hạn khác	154.960.527.850	(154.960.527.850)	-
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>2.307.039.227.769</b>	<b>(69.776.363.637)</b>	<b>2.237.262.864.132</b>
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	568.636.363	568.636.363
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	498.647.029.088	(70.345.000.000)	428.302.029.088
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>1.086.521.578.749</b>	<b>69.776.363.637</b>	<b>1.156.297.942.386</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	568.636.363	(568.636.363)	-
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	10.416.654.000	70.345.000.000	80.761.654.000

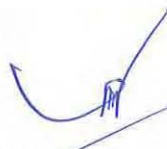
37 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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


Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 30 tháng 3 năm 2016.



Nguyễn Ngọc Hào  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Eric

