

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2016**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2016**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét	3
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 – DN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 – DN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ (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 35 ngày 5 tháng 2 năm 2016.	
<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Nguyễn Hiếu Liêm Ông Võ Đình Cường  Ông Bùi Cao Nhật Quân  Ông Phan Thành Huy  Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên	Chủ tịch Hội đồng Quản trị Thành viên Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016) Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016) Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016) Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)
<b>Ban Kiểm soát</b>	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh Ông Phạm Hữu Quốc  Ông Trà Trọng Nghĩa  Ông Nguyễn Vũ Duy  Bà Nguyễn Anh Thi	Trưởng Ban Kiểm soát Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016) Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016) Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016) Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Phan Thành Huy Ông Bùi Cao Nhật Quân Bà Hoàng Thu Châu Ông Lê Hồng Phúc Ông Bùi Xuân Huy Ông Eric Chan Hong Wai	Tổng Giám đốc Phó 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, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ 6 tháng kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 53. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 12 tháng 8 năm 2016





## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 6 năm 2016 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt vào ngày 12 tháng 8 năm 2016. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên và thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 53.

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này của Công ty căn cứ vào kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện đáng lưu ý nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty kèm theo là không trình bày trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 riêng giữa niên độ.



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 soát xét: HCM5548  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 8 năm 2016

Như đã nêu trong thuyết minh 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.804.747.994.717</b>	<b>6.606.632.855.495</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>1.474.249.787.461</b>	<b>1.811.176.648.805</b>
111	Tiền		275.585.004.690	337.493.760.746
112	Các khoản tương đương tiền		1.198.664.782.771	1.473.682.888.059
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>7.470.879.359</b>	<b>223.896.934.838</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	7.470.879.359	223.896.934.838
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.054.818.698.644</b>	<b>2.805.659.735.055</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	209.452.295.806	209.914.924.417
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn		263.323.924.580	139.184.645.057
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	1.538.693.962.132	954.840.832.154
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	3.043.348.516.126	1.501.719.333.427
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>2.175.378.790.624</b>	<b>1.685.560.987.384</b>
141	Hàng tồn kho		2.175.378.790.624	1.685.560.987.384
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>92.829.838.629</b>	<b>80.338.549.413</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	9(a)	42.475.745.313	46.895.847.541
152	Thuế GTGT được khấu trừ		7.926.710.187	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Ngân sách Nhà nước	10	42.427.383.129	33.442.701.872

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.




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

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>11.481.714.114.054</b>	<b>9.704.973.709.760</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>424.142.538.050</b>	<b>1.903.914.429.210</b>
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	424.142.538.050	1.903.914.429.210
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>67.857.862.833</b>	<b>61.948.280.736</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	39.957.765.942	34.273.807.170
222	Nguyên giá		60.928.994.556	55.066.397.021
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(20.971.228.614)	(20.792.589.851)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	27.900.096.891	27.674.473.566
228	Nguyên giá		28.662.155.718	28.106.427.481
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(762.058.827)	(431.953.915)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	12	<b>278.708.368.787</b>	<b>49.078.589.102</b>
231	Nguyên giá		282.074.686.048	52.444.906.363
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.366.317.261)	(3.366.317.261)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>256.676.518.959</b>	<b>14.194.103.852</b>
241	Chi phí sản xuất dở dang dài hạn	13	233.703.798.551	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	22.972.720.408	14.194.103.852
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>10.398.622.047.895</b>	<b>7.604.976.703.895</b>
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	10.225.616.302.895	7.428.970.958.895
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	173.005.745.000	176.005.745.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>55.706.777.530</b>	<b>70.861.602.965</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	9(b)	55.413.027.871	69.885.729.393
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	21	293.749.659	975.873.572
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>20.286.462.108.771</b>	<b>16.311.606.565.255</b>

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.


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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>14.380.504.920.368</b>	<b>11.470.011.244.577</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>9.526.620.415.665</b>	<b>5.441.559.622.026</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	123.005.653.942	116.212.349.069
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	4.181.914.351.083	3.851.807.461.235
313	Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	17	15.327.038.928	80.241.814.047
314	Phải trả người lao động		50.288.748.080	68.894.417.127
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	130.062.930.701	146.458.103.401
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		141.291.995	141.291.993
319	Phải trả ngắn hạn khác	19(a)	1.306.898.351.994	128.985.721.354
320	Vay ngắn hạn	20(a)	3.712.285.683.647	1.042.122.098.505
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.696.365.295	6.696.365.295
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>4.853.884.504.703</b>	<b>6.028.451.622.551</b>
337	Phải trả dài hạn khác	19(b)	1.740.653.123.853	2.050.403.529.529
338	Vay dài hạn	20(b)	3.113.231.380.850	3.978.048.093.022
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.905.957.188.403</b>	<b>4.841.595.320.678</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>5.905.957.188.403</b>	<b>4.841.595.320.678</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	22, 23	4.699.997.180.000	3.682.957.610.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.521.697.180.000	3.504.657.610.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		178.300.000.000	178.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	23	882.598.605.400	882.598.605.400
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23	323.361.403.003	276.039.105.278
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		243.039.105.278	42.849.468.355
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ/năm nay		80.322.297.725	233.189.636.923
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>20.286.462.108.771</b>	<b>16.311.606.565.255</b>

  
Đỗ Phương Thùy  
Người lập

  
Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



  
Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 12 tháng 8 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

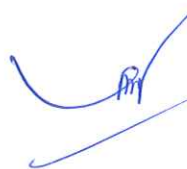


## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày		
		30.6.2016 VND	30.6.2015 VND	
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	978.971.261.995	547.125.214.933
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		978.971.261.995	547.125.214.933
11	Giá vốn hàng bán	26	(563.374.706.989)	(314.205.131.171)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		415.596.555.006	232.920.083.762
21	Doanh thu hoạt động tài chính	27	116.784.815.254	34.595.046.887
22	Chi phí tài chính	28	(278.569.161.050)	(36.970.303.005)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(270.246.225.673)	(33.782.627.097)
25	Chi phí bán hàng	29	(35.245.592.441)	(62.063.181.427)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(119.466.811.068)	(46.448.749.168)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		99.099.805.701	122.032.897.049
31	Thu nhập khác		13.632.581.838	3.320.314.168
32	Chi phí khác		(11.724.801.023)	(6.796.179.124)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	31	1.907.780.815	(3.475.864.956)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		101.007.586.516	118.557.032.093
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	(20.003.164.878)	(23.120.407.414)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	21, 32	(682.123.913)	(1.140.071.757)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		80.322.297.725	94.296.552.922



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 12 tháng 8 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày		
		30.6.2016 VND	30.6.2015 VND	
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	Lợi nhuận trước thuế	101.007.586.516	118.557.032.093	
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11	5.235.693.063	2.898.360.023
03	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	27	(5.985.653.717)	-
04	Lãi từ hoạt động đầu tư	27	(109.306.319.846)	(34.144.768.457)
05	Lãi do thanh lý tài sản cố định		(4.999.203.951)	17.175.211
06	Chi phí lãi vay	27	270.246.225.673	33.782.627.097
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động		256.198.327.738	121.110.425.967
09	Tăng các khoản phải thu		(981.210.119.123)	(223.210.600.272)
10	Tăng hàng tồn kho		(162.053.479.152)	(107.529.148.644)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(137.799.391.028)	2.983.477.261.365
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		18.892.803.750	(24.990.438.655)
14	Tiền lãi vay đã trả		(256.910.493.894)	(24.180.565.934)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(55.913.220.133)	(38.199.024.953)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.318.795.571.842)	2.686.477.908.874
<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		(22.109.775.730)	(30.143.057.024)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		7.185.087.965	290.000.000
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.143.660.476.961)	(1.687.243.611.501)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		776.233.402.463	98.083.921.800
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.796.645.344.000)	(2.209.764.119.112)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		1.222.855.000.000	-
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		109.638.720.075	23.606.121.181
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.846.503.386.188)	(3.805.170.744.656)

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	1.017.039.570.000	1.615.850.239.000
33	Vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	3.916.336.926.435	1.520.110.265.619
34	Chi trả nợ gốc vay	(2.104.990.053.465)	(168.614.668.000)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	<b>2.828.386.442.970</b>	<b>2.967.345.836.619</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	<b>(336.912.515.060)</b>	<b>1.848.653.000.837</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	3	1.811.176.648.805
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(14.346.283)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<b>1.474.249.787.462</b>

Giao dịch trọng yếu không bằng tiền cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2016 được trình bày ở thuyết minh 34.



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 12 tháng 8 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2016****1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

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

Hoạt động chính của 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 khoảng 36 tháng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty có 27 công ty con trực tiếp và 5 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 12 công ty con gián tiếp như sau:

**Công ty con gián tiếp:**

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ kiểm soát %	Vốn điều lệ VND
1	Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn	Sân Gòn, văn phòng cho thuê	80,00	500.000.000.000
2	Công ty Cổ phần Attland	Kinh doanh bất động sản	60,40	496.600.000.000
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại và Dịch Vụ Hà An	Kinh doanh bất động sản	99,99	500.000.000.000
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh	Kinh doanh bất động sản	99,99	150.000.000.000
5	Công ty Cổ Phần Đầu tư Sabeco Pearl	Kinh doanh bất động sản	74,00	566.667.000.000
6	Công ty Cổ Phần Xuất nhập khẩu Thủy Sản Tân Phú	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	724.000.000.000
7	Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức	Kinh doanh bất động sản	70,00	6.000.000.000
8	Công ty TNHH MTV Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	100	5.000.000.000
9	Công ty Cổ Phần Phát Triển Quốc Tế Thế kỷ 21	Kinh doanh bất động sản	82,46	2.534.458.265.952
10	Công ty Cổ Phần Cao Ốc Phương Đông	Kinh doanh bất động sản	99,90	182.000.000.000
11	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	Kinh doanh bất động sản	99,80	530.000.000.000
12	Công ty TNHH Phú Việt Tín	Kinh doanh bất động sản	99,90	190.000.000.000

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty có 1.523 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 1.374 nhân viên).

## **2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **2.1 Cơ sở của việc soạn lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

### **2.2 Năm tài chính**

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

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

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

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 bằng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

### **2.5 Khoản phải thu khách hàng**

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.6 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

**(b) Đầu tư vào 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.8 Tài sản cố định**

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

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

*Khấu hao*

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.

**2.9 Thuê tài sản**

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

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.10 Bất động sản đầu tư**

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

*Khấu hao*

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

Nhà cửa 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.

**2.11 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và chủ yếu là 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.

**2.12 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.

**2.13 Chi phí đi vay**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.14 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.

**2.15 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.

**2.16 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.

**2.17 Vốn chủ sở hữu**

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

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 của Công ty tại thời điểm báo cáo.

**2.18 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 đồng Cổ đông.

**2.19 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.



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

**2.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

**(b) Doanh thu dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, 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.

**2.20 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, và chi phí nhân viên được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

**2.21 Chi phí tài chính**

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

**2.22 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 chi phí lương của nhân viên bán hàng, các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, lương nhân viên bán hàng, quảng cáo sản phẩm và hoa hồng bán hàng.

**2.23 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...) và chi phí bằng tiền khác (tiếp khách,...).

**2.24 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.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.24 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)**

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính 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 thu nhập tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

**2.25 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.

**2.26 Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát 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>30.6.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	238.801.841	165.228.056
Tiền gửi ngân hàng	275.346.202.849	337.328.532.690
Các khoản tương đương tiền (*)	1.198.664.782.771	1.473.682.888.059
	<u>1.474.249.787.461</u>	<u>1.811.176.648.805</u>

(\*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,5%-5,5%/năm (2015: từ 4,5%-5,5%/năm).

**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**

	30.6.2016			31.12.2015		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	7.470.879.359	-	7.470.879.359	223.896.934.838	-	223.896.934.838

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng bằng đồng Việt Nam và hưởng lãi suất từ 5,5% - 7,1%/năm. (2015: từ 5,5% - 7,1%/năm)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty không dùng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để làm tài sản thế chấp, đảm bảo, bảo lãnh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 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 (tiếp theo)**

**(b) Đầu tư tài chính dài hạn**

(i) Đầu tư vào công ty con

S T T	Tên công ty	Hoạt động chính	30.6.2016			31.12.2015				
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	98,00	5.880.000.000	(*)	-	100,00	5.880.000.000	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Lexington	Kinh doanh bất động sản	99,90	674.212.700.000	(*)	-	99,90	586.712.700.000	(*)	-
3	Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	74,00	216.080.000.000	(*)	-	74,00	2.260.000.000	(*)	-
4	Công ty Cổ phần Nova Nippon	Kinh doanh bất động sản	99,98	19.996.000.000	(*)	-	60,00	12.000.000.000	(*)	-
5	Công ty TNHH Nova Sagel	Kinh doanh bất động sản	73,00	267.910.000.000	(*)	-	74,00	20.080.000.000	(*)	-
6	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	Kinh doanh bất động sản	99,90	292.126.098.895	(*)	-	99,90	251.999.698.895	(*)	-
7	Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phú Sa	Kinh doanh bất động sản	99,00	5.940.000.000	(*)	-	99,00	5.940.000.000	(*)	-
8	Công ty TNHH Bất Động sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	99,99	2.790.627.860.000	(*)	-	99,91	2.790.627.860.000	(*)	-
9	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	(*)	-
10	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu	Kinh doanh bất động sản	99,98	77.194.000.000	(*)	-	99,00	5.940.000.000	(*)	-
11	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	(*)	-
12	Công ty Cổ phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	94,02	173.000.000.000	(*)	-	78,00	39.000.000.000	(*)	-
13	Công ty TNHH Nova Rivergate	Kinh doanh bất động sản	99,90	936.201.410.000	(*)	-	-	-	-	-
14	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	325.665.604.000	(*)	-	-	-	-	-
15	Công ty TNHH Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	90,00	18.000.000.000	(*)	-	-	-	-	-



**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)*

S T T	Tên công ty	Hoạt động chính	30.6.2016		31.12.2015		Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND						
16	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.605.839.400.000	(*)	-	1.600.012.000.000	(*)	-	-	(*)	-
17	Công ty TNHH Một Thành viên Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100,00	20.000.000.000	(*)	-	6.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-
18	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	65,00	29.250.000.000	(*)	-	29.250.000.000	(*)	-	-	(*)	-
19	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,81	338.947.200.000	(*)	-	293.947.200.000	(*)	-	-	(*)	-
20	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa	Kinh doanh bất động sản	99,98	5.998.800.000	(*)	-	3.060.000.000	(*)	-	-	(*)	-
21	Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc Nova	Kinh doanh bất động sản	100,00	81.600.000.000	(*)	-	81.600.000.000	(*)	-	-	(*)	-
22	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	99,99	199.990.000.000	(*)	-	199.990.000.000	(*)	-	-	(*)	-
23	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	99,98	19.996.000.000	(*)	-	19.996.000.000	(*)	-	-	(*)	-
24	Công ty TNHH Nova Saco	Kinh doanh bất động sản	74,00	204.800.000.000	(*)	-	129.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-
25	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Mỹ Đình	Kinh doanh bất động sản	99,98	19.996.000.000	(*)	-	5.998.800.000	(*)	-	-	(*)	-
26	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	366.707.530.000	(*)	-	-	-	-	-	-	-
27	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phúc Nguyên	Kinh doanh bất động sản	99,99	189.981.000.000	(*)	-	-	-	-	-	-	-
				10.225.616.302.895			7.428.970.958.895					

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

**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

S T T	Tên công ty	Hoạt động chính	30.6.2016			31.12.2015					
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	
1	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	49,99	2.999.400.000	(*)	-	-	49,99	2.999.400.000	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	14.792.060.000	(*)	-	-	33,31	14.792.060.000	(*)	-
3	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	(*)	-	-	27,91	84.616.285.000	(*)	-
4	Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	Kinh doanh bất động sản	49,00	9.998.000.000	(*)	-	-	49,00	9.998.000.000	(*)	-
5	Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	-	-	25,00	60.600.000.000	(*)	-
6	Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	-	-	50,00	3.000.000.000	(*)	-
				173.005.745.000					176.005.745.000		

(\*) Tại ngày 30 tháng năm 2016, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do công ty 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>30.6.2016</b> VND	<b>31.12.2015</b> VND
Bên thứ ba:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova	116.156.359.216	32.261.749.675
Phải thu khách hàng mua căn hộ tháp C1 - TP2	43.567.798.271	54.221.237.395
Khác	36.882.612.551	91.143.218.335
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	12.845.525.768	32.288.719.012
	<u>209.452.295.806</u>	<u>209.914.924.417</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**6 PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN**

	<b>30.6.2016</b> VND	<b>31.12.2015</b> VND
Bên thứ ba (*)	540.580.408.814	799.395.016.535
Bên liên quan (**) (Thuyết minh 35(b))	998.113.553.318	155.445.815.619
	<u>1.538.693.962.132</u>	<u>954.840.832.154</u>

(\*) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn cho các bên thứ ba, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 5,3% đến 12%/năm (2015: 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 (2015: từ 5,3% đến 12,5%/năm). Thời gian đáo hạn của khoản vay này là trong năm 2016.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không có khoản phải thu cho vay ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**7 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC****(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>30.6.2016</b>		<b>31.12.2015</b>	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phát triển, hợp tác kinh doanh dự án	1.381.948.333.334	-	677.122.961.237	-
Đặt cọc mua cổ phần	1.484.874.250.596	-	663.200.000.000	-
Trích lãi cho vay	89.783.078.296	-	86.244.347.054	-
Trích lãi tiền gửi ngân hàng	2.182.517.635	-	6.049.772.404	-
Tạm ứng	2.665.401.582	-	1.377.743.855	-
Khác	81.894.934.683	-	67.724.508.877	-
	<u>3.043.348.516.126</u>	<u>-</u>	<u>1.501.719.333.427</u>	<u>-</u>

**7 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)****(a) Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)**

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

	30.6.2016		31.12.2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	1.560.911.838.850	-	1.300.863.411.648	-
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	1.482.436.677.276	-	200.855.921.779	-
	<u>3.043.348.516.126</u>	<u>-</u>	<u>1.501.719.333.427</u>	<u>-</u>

**(b) Phải thu dài hạn khác**

	30.6.2016		31.12.2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<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	265.520.250.000	-	1.744.300.000.000	-
Phải thu khác	6.085.706.000	-	7.077.847.160	-
	<u>424.142.538.050</u>	<u>-</u>	<u>1.903.914.429.210</u>	<u>-</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**8 HÀNG TỒN KHO**

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Công cụ, dụng cụ	29.545.455	-
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	1.726.600.238.583	1.337.361.432.964
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	263.362.173.833	164.074.828.399
Hàng hóa bất động sản	185.386.832.753	184.124.726.021
	<u>2.175.378.790.624</u>	<u>1.685.560.987.384</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
	<u>2.175.378.790.624</u>	<u>1.685.560.987.384</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 30 tháng 6 năm 2016, các dự án trong giai đoạn xây dựng và sẽ dự kiến hoàn thành và bàn giao trong năm 2016 và 2017.

**8 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu của dự án Tropic Garden tháp A2, tọa lạc tại số 49, đường 66, giáp trục Nguyễn Văn Hưởng, phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, 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 28.699 triệu Đồng (kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015: 4.344 triệu Đồng).

**9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<b>30.6.2016</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2015</b> <b>VND</b>
<b>(a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	37.015.233.976	40.289.798.274
Chi phí chờ phân bổ	4.785.020.548	5.329.052.924
Công cụ, dụng cụ	675.490.789	1.276.996.343
	<u>42.475.745.313</u>	<u>46.895.847.541</u>
<b>(b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Chi phí chờ phân bổ	36.575.909.132	47.651.694.724
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	9.799.035.542	11.104.457.213
Công cụ, dụng cụ	9.038.083.197	11.129.577.456
	<u>55.413.027.871</u>	<u>69.885.729.393</u>

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	<b>Kỳ 6 tháng kết</b> <b>thúc ngày</b> <b>30.6.2016</b> <b>VND</b>	<b>Năm kết thúc</b> <b>ngày</b> <b>31.12.2015</b> <b>VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	69.885.729.393	32.343.419.680
Tăng	5.003.548.031	98.282.558.299
Phân bổ trong kỳ/năm	(19.476.249.553)	(60.740.248.586)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>55.413.027.871</u>	<u>69.885.729.393</u>

**10 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC**

Biến động thuế và các khoản phải thu Ngân sách Nhà nước được trình bày tại thuyết minh số 17.



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

Mẫu số B 09 – DN

**11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH**

**(a) Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa VND	Máy móc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tài sản có định khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	6.534.955.668	3.701.566.926	37.451.806.671	7.279.067.756	99.000.000	55.066.397.021
Mua trong kỳ	5.127.692.732	437.385.531	6.682.700.000	515.866.000	-	12.763.644.263
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.901.046.728)	-	-	(6.901.046.728)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	11.662.648.400	4.138.952.457	37.233.459.943	7.794.933.756	99.000.000	60.928.994.556
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	6.502.466.780	1.434.594.996	11.358.987.803	1.444.456.950	52.083.322	20.792.589.851
Khấu hao trong kỳ	219.745.533	465.823.074	3.097.740.754	1.100.362.128	21.916.662	4.905.588.151
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.726.949.388)	-	-	(4.726.949.388)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	6.722.212.313	1.900.418.070	9.729.779.169	2.544.819.078	73.999.984	20.971.228.614
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	32.488.888	2.266.971.930	26.092.818.868	5.834.610.806	46.916.678	34.273.807.170
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	4.940.436.087	2.238.534.387	27.503.680.774	5.250.114.678	25.000.016	39.957.765.942

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 Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 8.269 triệu đồng Việt Nam).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không thể chấp tài sản cố định hữu hình cho các khoản vay ngân hàng.

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

Mẫu số B 09 – DN

**11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)**

**(b) Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	25.400.891.068	2.705.536.413	28.106.427.481
Mua trong kỳ	-	555.728.237	555.728.237
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	25.400.891.068	3.261.264.650	28.662.155.718
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	-	431.953.915	431.953.915
Khấu hao trong kỳ	-	330.104.912	330.104.912
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	-	762.058.827	762.058.827
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	25.400.891.068	2.273.582.498	27.674.473.566
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	25.400.891.068	2.499.205.823	27.900.096.891

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty không thể chấp tài sản cố định vô hình cho các khoản vay ngân hàng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: không có).

**12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**Nhà và quyền sử dụng đất  
VND**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	52.444.906.363
Chuyển từ hàng tồn kho (*)	229.629.779.685

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	282.074.686.048
------------------------------	-----------------

**Khấu hao lũy kế**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	3.366.317.261
Khấu hao trong kỳ	-

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	3.366.317.261
------------------------------	---------------

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	49.078.589.102
-----------------------------	----------------

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	278.708.368.787
------------------------------	-----------------

(\*) Đây là giá trị bất động sản đã xây dựng xong chuyển sang bất động sản đầu tư cho mục đích cho thuê.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty không thể chấp bất động sản đầu tư cho các khoản vay ngân hàng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: không có).

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 30 tháng 6 năm 2016 chưa được trình bày trên báo cáo tài chính.

**13 CHI PHÍ SẢN XUẤT DỒI DANG DÀI HẠN**

Đây là phần chi phí xây dựng dở dang của dự án Novaland 1 và 2 tọa lạc tại Thảo Điền, Quận 2 và dự án Phú Hữu tọa lạc tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai do thay đổi mục đích công năng.

**14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG**

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Phí sửa chữa văn phòng	16.682.017.010	5.429.721.039
Khác	6.290.703.398	5.605.624.500
	<u>22.972.720.408</u>	<u>14.194.103.852</u>



**14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)**

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

	Kỳ 6 tháng kết thức ngày 30.6.2016 VND	Năm tài chính kết thức ngày 31.12.2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	14.194.103.852	21.479.616.124
Mua sắm	15.895.886.788	41.187.717.906
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(7.117.270.232)	(48.473.230.178)
	<u>22.972.720.408</u>	<u>14.194.103.852</u>

**15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Bên thứ ba:		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	49.602.649.781	27.843.604.748
Công ty TNHH Kiến Phú Gia	14.875.163.788	-
Khác	42.718.710.805	71.920.602.610
Bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	15.809.129.568	16.448.141.711
	<u>123.005.653.942</u>	<u>116.212.349.069</u>

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.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, tất cả các khoản phải trả người bán ngắn hạn chưa quá hạn và Công ty có khả năng chi trả cho các khoản này.

**16 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.

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

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.328.056.750	39.426.553.469
Thuế thu nhập cá nhân	2.998.982.178	4.526.861.206
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	-	36.288.399.372
	<u>15.327.038.928</u>	<u>80.241.814.047</u>

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

Biến động thuế phải nộp Nhà nước trong kỳ như sau:

	Tại ngày 1.1.2016 VND	Phải nộp trong kỳ VND	Đã nộp trong kỳ VND	Tại ngày 30.06.2016 VND
Thuế giá trị gia tăng – nhập khẩu	-	96.465.182	(96.465.182)	-
Thuế xuất nhập khẩu	-	20.826.759	(20.826.759)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.426.553.469	20.403.958.727	(47.502.455.446)	12.328.056.750
Thuế nhà đất (**)	-	11.370.466.782	(11.370.466.782)	-
Thuế thu nhập cá nhân	4.526.861.206	35.122.928.435	(36.650.807.463)	2.998.982.178
Khác	-	661.511.420	(661.511.420)	-
	<b>43.953.414.675</b>	<b>67.676.157.305</b>	<b>(96.302.533.052)</b>	<b>15.327.038.928</b>

Biến động thuế phải thu Ngân sách Nhà nước trong kỳ như sau:

	Tại ngày 1.1.2016 VND	Phải nộp trong kỳ VND	Đã nộp trong kỳ VND	Tại ngày 30.06.2016 VND
Thuế giá trị gia tăng – nội địa	36.288.399.372	135.721.505.509	(173.055.782.849)	(1.045.877.968)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	(33.442.701.872)	471.961.398	(8.410.764.687)	(41.381.505.161)
	<b>2.845.697.500</b>	<b>136.193.466.907</b>	<b>(181.466.547.536)</b>	<b>(42.427.383.129)</b>

**18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Chi phí lãi vay trích trước	86.314.785.759	53.524.592.358
Chi phí xây dựng	24.095.623.879	62.414.289.416
Chi phí trích trước khác	19.652.521.063	30.519.221.627
	<b>130.062.930.701</b>	<b>146.458.103.401</b>

**19 PHẢI TRẢ KHÁC****(a) Ngắn hạn**

	<b>30.6.2016</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2015</b> <b>VND</b>
Ứng trước từ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long (i)	1.219.855.000.000	-
Quỹ bảo trì phải trả (ii)	42.009.651.294	43.915.224.523
Nhận ký quỹ, đặt cọc (iii)	15.387.986.155	78.274.918.244
Phải trả, phải nộp khác	29.645.714.545	6.795.578.587
	<u>1.306.898.351.994</u>	<u>128.985.721.354</u>

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

Bên thứ ba	86.964.227.994	128.985.721.354
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	<u>1.219.934.124.000</u>	<u>-</u>

(i) Đây là khoản tiền tạm ứng thu từ việc thu hồi vốn đầu tư của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long ("Phước Long") theo Biên bản họp Hội đồng Thành viên của Phước Long ngày 2 tháng 6 năm 2016. Theo đó, Hội đồng Thành Viên của Phước Long đã thông qua quyết định cho Phước Long sử dụng tiền thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần để thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ nợ hiện tại trong Phước Long và hoàn trả phần vốn đã đầu tư cho Công ty căn cứ vào việc Phước Long không tiếp tục đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh, Công ty Cổ phần Attland và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An.

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

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

**(b) Dài hạn**

	<b>30.6.2016</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2015</b> <b>VND</b>
Hợp tác kinh doanh	1.740.096.419.299	2.049.949.631.299
- Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	1.549.339.320.000	2.019.959.320.000
- Bên thứ ba	190.757.099.299	29.990.311.299
Các khoản phải trả, phải nộp khác	556.704.554	453.898.230
	<u>1.740.653.123.853</u>	<u>2.050.403.529.529</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, tất cả các khoản phải trả khác chưa quá hạn và Công ty có khả năng chi trả cho các khoản này khi đến hạn.



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

Mẫu số B 09 – DN

20 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 1.1.2016 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 30.6.2016 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>				
- Vay ngân hàng (*)	1.029.822.098.505	402.702.802.265	(251.353.053.465)	1.181.171.847.305
- Vay bên liên quan (**)	12.300.000.000	1.918.513.836.342	(119.900.000.000)	1.810.913.836.342
- Vay bên thứ ba	-	438.140.000.000	(438.140.000.000)	-
	<b>1.042.122.098.505</b>	<b>2.759.356.638.607</b>	<b>(809.393.053.465)</b>	<b>2.992.085.683.647</b>
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 20(b))	-			720.200.000.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>-</b>			<b>720.200.000.000</b>
	<b>1.042.122.098.505</b>			<b>3.712.285.683.647</b>

**20 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)****(a) Vay ngắn hạn (tiếp theo)**

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

	<b>30.6.2016</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2015</b> <b>VND</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân - Sở giao dịch (i)	449.989.000.000	449.989.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á (ii)	231.485.526.915	241.836.098.505
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi - Phòng Giao dịch Phú Mỹ Hưng	-	100.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (iii)	142.942.922.040	99.997.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt - Chi nhánh Gia Định (iv)	75.000.000.000	75.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á - Sở Giao dịch (v)	63.000.000.000	63.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh (vi)	151.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Hội sở (vii)	67.754.398.350	-
	<u>1.181.171.847.305</u>	<u>1.029.822.098.505</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 kế ước nhận nợ, được điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần, biên độ 2,3%/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 số BL 787867 với số tiền là 50.765.000.000 đồng Việt Nam; 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 12 năm 2016, chịu lãi suất từ 6,9% đến 8,8%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: một số cổ phần của Công ty Cổ phần Cảng Phú Định thuộc quyền sở hữu của các tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cần Âu, Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp; hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á 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 Việt Nam.
- (iii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất điều chỉnh theo từng kế ước nhận nợ, không có tài sản đảm bảo.
- (iv) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất điều chỉnh theo từng kế ước nhận nợ, không có tài sản đảm bảo.

**20 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

**(a) Vay ngắn hạn (tiếp theo)**

- (v) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất 6,5%/năm với tần suất điều chỉnh một tháng một lần. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Nova giá trị 3.872.839.990 đồng Việt Nam; Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần The Prince Residence giá trị 27.300.227.460 đồng Việt Nam; Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington giá trị 18.315.791.165 đồng Việt Nam. Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Địa Ốc NoVa Galaxy giá trị 15.400.000.000 đồng Việt Nam.
- (vi) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 9 năm 2016, chịu lãi suất 5%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh phát hành giá trị 154.440.000.000 đồng Việt Nam.
- (vii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất 9,2%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va thuộc sở hữu của cổ đông Công ty.
- (\*\*) Đây là khoản vay từ các công ty liên quan, khoản vay này đáo hạn vào tháng 11 năm 2016, chịu lãi suất từ 4,5%-12%/năm và không có tài sản đảm bảo.



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

Mẫu số B 09- DN

**20 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

	Tại ngày 1.1.2016 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đến hạn trả VND	Tại ngày 30.6.2016 VND
<b>(b) Vay dài hạn</b>					
- Phát hành trái phiếu (*)	3.250.697.093.022	300.980.287.828	(1.280.000.000.000)	-	2.271.677.380.850
- Vay ngân hàng (**)	-	850.000.000.000	-	(50.000.000.000)	800.000.000.000
- Vay bên liên quan (***)	51.151.000.000	-	(9.597.000.000)	-	41.554.000.000
- Vay bên thứ ba (****)	676.200.000.000	-	(6.000.000.000)	(670.200.000.000)	-
	<u>3.978.048.093.022</u>	<u>1.150.980.287.828</u>	<u>(1.295.597.000.000)</u>	<u>(720.200.000.000)</u>	<u>3.113.231.380.850</u>

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

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

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

Mẫu số B 09– DN

**20 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

**(b) Vay dài hạn (tiếp theo)**

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

	30.6.2016		31.12.2015	
	Nợ gốc VND	Đến hạn trả VND	Nợ gốc VND	Đến hạn trả VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn (i)	400.000.000.000	50.000.000.000	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao dịch (ii)	450.000.000.000	-	-	-
	850.000.000.000	50.000.000.000	-	-

(i) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 4 năm 2019, chịu lãi suất 9,5%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: bất động sản thuộc sở hữu của bên thứ ba là Công ty TNHH I.V.C tại vị trí thửa đất số 100; tờ bản đồ số 68, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng trị giá 125.190.000.000 đồng Việt Nam; cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va thuộc sở hữu của Cổ đông Công ty do Công ty phát hành theo định giá của ngân hàng là 1.000.024.473.000 đồng Việt Nam; toàn bộ quyền phát sinh từ dự án thuộc Công ty TNHH Nova Nam Á bao gồm tài sản hình thành trên đất, khoản phải thu và các quyền khác phát sinh từ Dự án hình thành trong tương lai; toàn bộ vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Nova Nam Á. Trong đó, khoản vay dài hạn đến hạn trả là 50.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 6 năm 2017.

(ii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 4 năm 2018, chịu lãi suất 10%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va thuộc sở hữu của Cổ đông Công ty do Công ty phát hành.

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

**20 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)****(b) Vay dài hạn (tiếp theo)**

(\*\*\*\*) Đây là khoản vay bằng đô la Mỹ từ bên thứ ba là ngân hàng Credit Suisse AG (“CS”), chi nhánh Singapore, có thời gian đáo hạn từ tháng 8 năm 2017 đến tháng 7 năm 2018, chịu mức lãi suất hằng năm LIBOR 6 tháng cộng biên độ 6,5%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo là khoản phải thu liên quan đến dự án The Prince và Lexington của Công ty Cổ phần The Prince Residence (“The Prince”) và Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington (“Lexington”). Tuy nhiên khoản vay này đã hoàn trả cho CS vào ngày 14 tháng 7 năm 2016 và vì vậy toàn bộ tài sản đảm bảo của The Prince và Lexington cũng đã được giải chấp.

**21 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI**

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

	<b>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2016 VND</b>	<b>Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2015 VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	975.873.572	2.716.864.882
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(682.123.913)	(1.740.991.310)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>293.749.659</u>	<u>975.873.572</u>

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



**22 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phần**

	30.6.2016		31.12.2015	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phần đăng ký	452.169.718	17.830.000	350.465.761	17.830.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	452.169.718	17.830.000	350.465.761	17.830.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	452.169.718	17.830.000	350.465.761	17.830.000

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

	Số cổ phần	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	230.000.000	230.000.000	-	230.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	138.295.761	120.465.761	17.830.000	138.295.761
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	368.295.761	350.465.761	17.830.000	368.295.761
Cổ phiếu mới phát hành	101.703.957	101.703.957	-	101.703.957
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	469.999.718	452.169.718	17.830.000	469.999.718

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng Việt Nam trên một cổ phần.

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

Mẫu số B 09 – DN

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	2.300.000.000.000	35.718.605.400	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
Phát hành cổ phần phổ thông (*)	1.017.039.570.000	-	-	1.017.039.570.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	80.322.297.725	80.322.297.725
Chia cổ tức (**)	-	-	(33.000.000.000)	(33.000.000.000)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	4.699.997.180.000	882.598.605.400	323.361.403.003	5.905.957.188.403

(\*) Theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 3 tháng 2 năm 2016, Công ty đã phát hành 101.703.957 cổ phần, phổ thông bằng tiền, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 3.682.957.610.000 đồng Việt Nam lên thành 4.699.997.180.000 đồng Việt Nam để bổ sung vốn đầu tư và kinh doanh, tăng năng lực thực hiện dự án.

(\*\*) Theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2016 ngày 21 tháng 7 năm 2016, Đại hội đồng Cổ đông đã phê duyệt việc chi trả cổ tức cho các cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi của Công ty vào ngày 21 tháng 6 năm 2016 theo cam kết với các cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi về việc thanh toán cổ tức vào ngày tròn năm sau ngày phát hành. Ngoài ra, cổ tức với số tiền 20.490.000.000 đồng Việt Nam dự kiến sẽ chia cho các cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi vào tháng 9 năm 2016.

## 24 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	30.6.2016	31.12.2015
Vàng	24 chỉ vàng	24 chỉ vàng
Đô la Mỹ	2.631 đô la Mỹ	2.631 đô la Mỹ

## 25 DOANH THU

	<u>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</u>	
	<u>30.6.2016</u>	<u>30.6.2015</u>
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	594.873.404.834	81.046.275.871
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	358.201.985.578	458.350.318.565
Doanh thu cho thuê tài sản	25.895.871.583	7.728.620.497
	<u>978.971.261.995</u>	<u>547.125.214.933</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần về bán hàng	358.201.985.578	458.350.318.565
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	620.769.276.417	88.774.896.368
	<u>978.971.261.995</u>	<u>547.125.214.933</u>

## 26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</u>	
	<u>30.6.2016</u>	<u>30.6.2015</u>
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	330.433.265.493	33.205.630.897
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	225.525.511.024	279.074.067.668
Giá vốn cho thuê tài sản	7.415.930.472	1.925.432.606
	<u>563.374.706.989</u>	<u>314.205.131.171</u>



**27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	109.306.319.846	34.144.768.457
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.384.080.000	49.968.200
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	1.475.072	13.245.315
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	5.985.653.717	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	107.286.619	387.064.915
	<u>116.784.815.254</u>	<u>34.595.046.887</u>

**28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Lãi tiền vay	223.347.892.813	17.142.604.956
Lãi vay từ các cá nhân và tổ chức	36.011.491.322	16.640.022.141
Lãi vay từ hợp tác kinh doanh	10.886.841.538	-
Chiết khấu thanh toán cho người mua	4.147.199.305	3.187.377.036
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	25.448.242	298.872
Chi phí tài chính khác	4.150.287.830	-
	<u>278.569.161.050</u>	<u>36.970.303.005</u>

**29 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Chi phí nhân viên	5.205.481.886	33.842.112.034
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	108.281.030	114.298.182
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.213.733.147	1.424.854.087
Chi phí khấu hao TSCĐ	624.433.742	476.978.680
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.637.289.908	17.677.718.687
Chi phí bằng tiền khác	4.456.372.728	8.527.219.757
	<u>35.245.592.441</u>	<u>62.063.181.427</u>

## 30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	53.245.159.563	23.489.349.904
Chi phí vật liệu quản lý	473.300.940	255.674.974
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.896.127.979	2.686.285.874
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.198.199.929	1.398.453.690
Thuế, phí và lệ phí	131.099.173	63.694.742
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.982.487.392	10.080.149.160
Chi phí bằng tiền khác	18.540.436.092	8.475.140.824
	<u>119.466.811.068</u>	<u>46.448.749.168</u>

## 31 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ thanh lý tài sản	4.999.203.951	-
Tiền phạt thu được	4.887.013.733	1.449.740.140
Khác	3.746.364.154	1.870.574.028
	<u>13.632.581.838</u>	<u>3.320.314.168</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	(86.092.212)
Các khoản tiền phạt	(4.091.985.717)	(5.191.684.514)
Khác	(7.632.815.306)	(1.518.402.398)
	<u>(11.724.801.023)</u>	<u>(6.796.179.124)</u>
Lợi nhuận/(lỗ) khác, số thuần	<u>1.907.780.815</u>	<u>(3.475.864.956)</u>

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	101.007.586.516	118.557.032.093
Thuế tính ở thuế suất 20% (2015: 22%)	20.201.517.303	26.082.547.060
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	483.771.488	-
Thu nhập không chịu thuế	-	(1.221.148.336)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	20.685.288.791	24.861.398.724
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	20.003.164.878	23.120.407.414
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 21)	682.123.913	1.740.991.310
	20.685.288.791	24.861.398.724

(\*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ 6 tháng 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.

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Chi phí xây dựng và giá trị đất	225.525.511.024	314.205.131.171
Chi phí nhân công	396.299.837.414	57.331.461.938
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.235.693.063	1.875.432.370
Chi phí dịch vụ mua ngoài	69.442.319.569	32.302.675.706
Các chi phí khác bằng tiền	21.583.749.428	17.002.360.581
	718.087.110.498	422.717.061.766



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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Chuyển hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	229.629.779.685	-
Tăng chi phí xây dựng cơ bản dở dang từ hợp tác đầu tư dự án Thạnh Mỹ Lợi	778.432.385.000	-
Vốn hóa chi phí lãi vay	12.665.517.324	-

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp là 154.440.000.000 đồng Việt Nam; tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 142.000.000.000 đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 lần lượt là 14.929.008.607 đồng Việt Nam và 152.973.272.468 đồng Việt Nam).

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Vay theo kế ước thông thường	3.615.356.638.607	1.520.110.265.619
Phát hành trái phiếu thường	300.980.287.828	-

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	824.990.053.465	168.614.668.000
Tiền trả trái phiếu phát hành thường	1.280.000.000.000	-

35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ 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 Cổ phần No Va Thảo Điền
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cần Âu
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 Khái 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 và Dịch vụ Hà An
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh
Công ty con	Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn
Công ty con	Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Thủy Sản Tân Phú
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức
Công ty con	Công ty Cổ phần Sabeco Pearl
Công ty con	Công ty TNHH Nova Sasco
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa Ốc No Va Mỹ Đình
Công ty con	Công ty TNHH Nova An Phú
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển Bất động sản Phúc Nguyên
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư & Bất động sản Tường Minh
Công ty con	Công ty Cổ phần Phát Triển Quốc Tế Thế kỷ 21
Công ty con	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông
Công ty con	Công ty TNHH Nova Rivergate
Công ty con	Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh niên
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence
Công ty con	Công ty TNHH Phú Việt Tín
Công ty con	Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc Thành Nhơn
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 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 Cổ phần Bất Động Sản BNP Global

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	<b>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2016</b>	<b>30.6.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT)</b>		
Công ty TNHH Nova Sagel	29.548.789.160	-
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Thủy sản Tân Phú	27.100.722.000	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	22.354.281.321	6.991.213.001
Công ty TNHH Nova Sasco	17.728.128.000	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	11.774.400.000	66.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	9.068.033.400	20.625.207.994
Công ty Cổ phần Bất động Sản Thanh Niên	7.437.170.873	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	6.842.514.029	40.489.468.310
Công ty Cổ phần The Prince Residence	6.578.353.286	14.862.215.658
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	4.972.444.129	9.877.842.406
Công ty TNHH Phú Việt Tín	4.130.137.000	-
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	2.432.188.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn	1.627.617.461	1.626.193.800
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	1.626.952.180	-
Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức	132.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An	27.500.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phù Sa	13.200.000	19.800.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	13.200.000	19.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl	1.132.674	-
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	13.200.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	-	26.400.000
	<b>153.408.763.513</b>	<b>94.617.341.169</b>



## 35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
<b>ii) Cho vay</b>		
Công ty TNHH Phú Việt Tín	296.779.302.070	-
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	177.370.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động Sản Thanh Niên	153.337.331.961	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	85.632.630.000	2.120.006.400
	<u>713.119.264.031</u>	<u>2.120.006.400</u>
<b>iii) Đi vay</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	604.000.000.000	-
Công ty Cổ phần The Prince Residence	305.000.000.000	30.000.000.000
Công ty TNHH Nova Nam Á	249.730.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	246.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Thủy sản Tân Phú	159.000.000.000	-
Công ty TNHH Nova Sasco	130.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	68.300.000.000	90.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl	38.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu	33.600.000.000	-
Công ty TNHH Nova Sagel	28.000.000.000	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	21.020.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	12.000.000.000	55.000.000.000
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	8.813.836.342	-
Công ty TNHH Nova An Phú	8.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	5.700.000.000	-
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	-	73.392.926.440
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	-	56.000.000.000
	<u>1.918.513.836.342</u>	<u>313.300.000.000</u>

## 35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
<b>iv) Chi tiền hợp tác kinh doanh</b>		
Công ty TNHH Nova Sasco	538.325.000.000	-
Công ty TNHH Nova Nam Á	400.000.000.000	-
	<u>938.325.000.000</u>	<u>-</u>
<b>v) Chuyển nhượng bất động sản từ Công ty con</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	<u>113.102.861.499</u>	-
<b>vi) Lãi thu từ cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Nova Festival	3.920.506.677	-
Công ty TNHH Phú Việt Tín	4.085.525.740	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	3.696.791.205	-
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	953.953.726	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phúc Nguyên	348.333.722	-
Công ty TNHH Nova Rivergate	3.124.667	-
	<u>13.008.235.737</u>	<u>-</u>
<b>vii) Lãi chi cho các khoản đi vay</b>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	15.996.375.000	321.444.444
Công ty Cổ phần The Prince Residence	889.583.333	233.750.000
Bùi Thành Nhơn	863.148.747	1.224.738.344
Bùi Cao Nhật Quân	792.586.161	1.096.851.184
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu	540.138.890	49.333.836
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	443.333.333	8.805.938.349
Công ty TNHH Nova Sagel	58.333.334	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	-	558.555.555
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 Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	-	2.375.000
	<u>19.583.498.798</u>	<u>12.628.515.513</u>
<b>viii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>		
Lương và các quyền lợi gộp khác	<u>9.185.805.228</u>	<u>3.864.782.186</u>

## 35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
<b>i) Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 5)</b>		
Công ty Cổ phần The Prince Residence	3.565.002.032	2.404.294.394
Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc No Va	3.462.113.365	3.052.633.961
Công ty TNHH Nova Sasco	2.949.188.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington	2.536.909.530	2.289.130.326
Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl	176.000.000	176.000.000
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	144.889.180	-
Cao Thị Ngọc Sương	10.000.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn	1.423.661	271.032.300
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	9.441.960.000
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
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	10.183.175.704
Công ty TNHH Nova Sagel	-	2.520.167.179
	<u>12.845.525.768</u>	<u>32.288.719.012</u>
<b>ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va	26.842.800.000	26.842.800.000
	<u>26.842.800.000</u>	<u>26.842.800.000</u>
<b>iii) Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>		
Công ty TNHH Phú Việt Tín	457.496.225.429	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	310.715.806.453	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	126.141.521.436	44.431.310.024
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phúc Nguyên	50.020.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	43.420.000.000	-
Công ty TNHH Nova Rivergate	10.320.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	-	111.014.505.595
	<u>998.113.553.318</u>	<u>155.445.815.619</u>



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

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

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
<b>iv) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))</b>		
Công ty TNHH Nova Sasco	538.235.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	448.924.250.596	160.000.000.000
Công ty TNHH Nova Nam Á	400.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	41.706.336.205	-
Công ty Cổ phần Bất Động sản Thanh niên	32.551.945.293	-
Công ty TNHH Phú Việt Tín	15.023.514.203	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	4.748.945.650	1.106.020.385
Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc No Va	858.074.840	288.112.720
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phúc Nguyên	348.333.722	-
Công ty TNHH Nova Sagel	36.653.100	36.653.100
Công ty TNHH Nova Rivergate	3.124.667	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	499.000	-
Công ty TNHH Bất Động sản Khải Hưng	-	39.406.608.839
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nova Lexington	-	17.526.735
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu	-	1.000.000
	<u>1.482.436.677.276</u>	<u>200.855.921.779</u>
<b>v) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 19(a))</b>		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	1.219.855.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nova Lexington	45.697.000	-
Công ty Cổ phần The Prince Residence	33.427.000	-
	<u>1.219.934.124.000</u>	<u>-</u>
<b>vi) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 19(b))</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	1.332.959.320.000	1.332.959.320.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	210.750.000.000	281.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	5.630.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	406.000.000.000
	<u>1.549.339.320.000</u>	<u>2.019.959.320.000</u>

**35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
<b>vii) Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Nova Nam Á	3.331.909.722	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thanh Niên	3.108.922.222	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy Sản Tân Phú	1.356.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao Ốc Phương Đông	1.183.680.000	-
Công ty Cổ phần The Prince Residence	889.583.333	-
Công ty TNHH Nova Sasco	847.222.223	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	699.907.611	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu	540.138.890	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	281.000.000	1.372.833.333
Công ty TNHH Nova Sagel	257.777.778	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa	118.958.334	-
Công ty TNHH Nova An Phú	99.062.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl	80.750.000	-
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	40.396.750	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington	28.333.333	-
	<u>12.863.642.696</u>	<u>1.372.833.333</u>

**viii) Các khoản vay**

**(a) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 20(a))**

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thanh Niên	604.000.000.000	-
Công ty Cổ phần The Prince Residence	305.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao Ốc Phương Đông	246.600.000.000	-
Công ty TNHH Nova Nam Á	232.430.000.000	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy Sản Tân Phú	159.000.000.000	-
Công ty TNHH Nova Sasco	130.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl	38.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu	33.600.000.000	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	21.020.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nova Lexington	12.000.000.000	-
Công ty TNHH Nova Sagel	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	8.813.836.342	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa	5.500.000.000	-
Công ty TNHH Nova An Phú	2.950.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Nova Galaxy	-	12.300.000.000
	<u>1.810.913.836.342</u>	<u>12.300.000.000</u>

**35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)****(b) Số dư cuối kỳ/năm với các bên liên quan (tiếp theo)**

	<b>30.6.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>viii) Các khoản vay (tiếp theo)</b>		
<b>(b) Vay dài hạn (Thuyết minh 20(b))</b>		
Bùi Cao Nhật Quân	11.664.000.000	16.550.000.000
Bùi Thành Nhơn	13.200.000.000	14.581.000.000
Bùi Phan Phú Lộc	9.190.000.000	11.020.000.000
Cao Thị Ngọc Sương	7.500.000.000	9.000.000.000
	<u>41.554.000.000</u>	<u>51.151.000.000</u>

**36 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>30.6.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dưới 1 năm	51.934.894.400	52.519.328.400
Từ 1 năm đến 5 năm	87.506.110.800	97.338.686.000
	<u>139.441.005.200</u>	<u>149.858.014.400</u>

**37 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 riêng nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	<b>30.6.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí công trình xây dựng dự án	<u>451.462.802.049</u>	<u>84.780.368.907</u>

**38 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH****(a) Phát hành cổ phần phổ thông mới**

Theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 21 tháng 7 năm 2016, Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt phương án phát hành tăng vốn điều lệ từ nguồn thặng dư vốn của Công ty, cụ thể là phát hành thêm 51.999.516 cổ phiếu phổ thông. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 4.699.997.180.000 đồng Việt Nam lên thành 5.219.992.340.000 đồng Việt Nam. Tại ngày của các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, việc phát hành thêm cổ phiếu đã được thực hiện.



**38 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(b) Một khoản vay mới với Credit Suisse AG – Chi nhánh Singapore**

Vào tháng 7 năm 2016, Công ty, đại diện bên cho vay, đại diện ngân hàng bảo lãnh đã ký một hợp đồng tín dụng 100.000.000 đô la Mỹ, thời hạn vay là 30 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được tính theo LIBOR cộng với biên độ biên 5%/năm và được trả định kỳ ba tháng một lần. Trong trường hợp ngày đáo hạn của khoản vay trước ngày Công ty chào bán chứng khoán lần đầu ra công chúng, Công ty phải thanh toán tất cả khoản vay này cho bên cho vay bằng tiền, Ngược lại, nếu ngày Công ty chào bán chứng khoán lần đầu ra công chúng trước hay cùng vào ngày đáo hạn của khoản vay, thì Công ty hoặc bên cho vay có quyền chuyển đổi khoản vay thành cổ phiếu phổ thông của Công ty dưới hình thức Công ty phát hành thêm cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi khoản vay theo Thỏa thuận thanh toán bằng cổ phiếu.

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 12 tháng 8 năm 2016.



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

