



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 2017**

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 2017**

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

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 40 ngày 6 tháng 7 năm 2017.	
Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Bùi Cao Nhật Quân Ông Phan Thành Huy Bà Hoàng Thu Châu Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy Ông Bùi Xuân Huy	Chủ tịch Hội đồng Quản trị Phó chủ tịch Hội đồng Quản trị (miễn nhiệm ngày 11/5/2017) Thành viên Thành viên Thành viên (miễn nhiệm ngày 17/4/2017) Thành viên (bổ nhiệm ngày 27/4/2017) Thành viên (bổ nhiệm ngày 11/5/2017)
Ban Kiểm toán nội bộ	Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy Bà Nguyễn Thị Minh Thanh Bà Võ Thị Thanh Thắm	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 26/6/2017) Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/6/2017) Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/6/2017)
Ban Kiểm soát	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh Ông Nguyễn Vũ Duy Bà Nguyễn Anh Thi	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 27/4/2017) Thành viên (miễn nhiệm ngày 27/4/2017) Thành viên (miễn nhiệm ngày 27/4/2017)
	(Thay thế Ban Kiểm soát bằng Ban Kiểm toán nội bộ từ ngày 27 tháng 4 năm 2017)	
Ban Tổng Giám đốc	Ông Phan Thành Huy Bà Võ Thị Thu Vân Bà Hoàng Thu Châu Ông Bùi Xuân Huy Ông Lê Hồng Phúc Ông Eric Chan Hong Wai Ông Bùi Cao Nhật Quân	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25/5/2017) Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 11/5/2017)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Trụ sở chính	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Văn phòng giao dịch	65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (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 2017 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 không thích hợp để cho là Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập báo cáo tài chính riêng 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, tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 61. 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 2017, 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 2017 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 15 tháng 8 năm 2017



BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN 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 2017 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt vào ngày 15 tháng 8 năm 2017. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, 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 61.

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 2017, 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Nguyễn Hoàng Nam
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán
0849-2017-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo soát xét: HCM6400
TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2017

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, và hơn nữa, cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và các thông lệ kế toán Việt Nam.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.175.262.142.211	11.309.645.554.183
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.156.674.194.601	2.153.027.696.086
111	Tiền		159.533.510.619	472.905.282.697
112	Các khoản tương đương tiền		997.140.683.982	1.680.122.413.389
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		806.633.452.640	763.286.000.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	806.633.452.640	763.286.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		4.301.266.159.325	5.560.440.373.728
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	102.102.486.210	84.012.548.202
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	383.329.756.387	168.329.639.170
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	942.108.009.036	979.893.920.814
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	2.873.725.907.692	4.328.204.265.542
140	Hàng tồn kho	10	2.667.805.687.143	2.610.152.630.939
141	Hàng tồn kho		2.667.805.687.143	2.610.152.630.939
150	Tài sản ngắn hạn khác		242.882.648.502	222.738.853.430
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	47.892.848.478	34.273.189.647
152	Thuế GTGT được khấu trừ	18	132.652.614.588	127.296.421.310
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	62.337.185.436	61.169.242.473

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		15.821.663.375.653	12.518.233.917.576
210	Các khoản phải thu dài hạn		707.497.541.687	907.906.778.261
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	707.497.541.687	907.906.778.261
220	Tài sản cố định		121.162.942.122	119.757.184.853
221	Tài sản cố định hữu hình	12(a)	93.669.636.802	91.174.216.022
222	Nguyên giá		124.253.085.775	116.042.582.070
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(30.583.448.973)	(24.868.366.048)
227	Tài sản cố định vô hình	12(b)	27.493.305.320	28.582.968.831
228	Nguyên giá		29.226.463.084	29.773.073.718
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.733.157.764)	(1.190.104.887)
230	Bất động sản đầu tư	13	308.373.056.345	308.170.066.254
231	Nguyên giá		320.465.877.621	316.018.036.048
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.092.821.276)	(7.847.969.794)
240	Tài sản dở dang dài hạn		312.935.136.647	280.223.268.503
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14	224.251.044.022	233.819.522.165
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	88.684.092.625	46.403.746.338
250	Đầu tư tài chính dài hạn		14.275.003.377.895	10.742.536.587.895
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	14.186.498.117.895	10.529.415.042.895
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	85.390.060.000	210.006.345.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	3.115.200.000	3.115.200.000
260	Tài sản dài hạn khác		96.691.320.957	159.640.031.810
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	95.715.447.385	158.664.158.238
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22	975.873.572	975.873.572
270	TỔNG TÀI SẢN		24.996.925.517.864	23.827.879.471.759

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		14.275.540.225.735	14.612.306.536.789
310	Nợ ngắn hạn		6.760.918.723.557	7.870.294.471.354
311	Phải trả người bán ngắn hạn	16	297.590.325.186	279.143.774.099
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.315.956.883.978	2.237.975.628.156
313	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	18	4.802.976.196	2.693.533.635
314	Phải trả người lao động		123.777.905.329	167.232.393.967
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	19	329.172.006.316	368.158.915.150
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		147.605.176	143.941.448
319	Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	341.251.124.250	754.774.450.500
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21(a)	4.342.671.031.831	4.053.475.469.104
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.548.865.295	6.696.365.295
330	Nợ dài hạn		7.514.621.502.178	6.742.012.065.435
337	Phải trả dài hạn khác	20(b)	115.428.264.579	240.952.447.466
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21(b)	7.399.193.237.599	6.501.059.617.969
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.721.385.292.129	9.215.572.934.970
410	Vốn chủ sở hữu		10.721.385.292.129	9.215.572.934.970
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	6.296.587.880.000	5.961.992.340.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.228.287.880.000	5.893.692.340.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		68.300.000.000	68.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	3.206.830.905.400	2.174.026.445.400
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24	1.217.966.506.729	1.079.554.149.570
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ/năm trước		1.079.554.149.570	222.549.105.278
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ/năm nay		138.412.357.159	857.005.044.292
440	TỔNG NGUỒN VỐN		24.996.925.517.864	23.827.879.471.759


Đỗ Phương Thùy
Người lập


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng




Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 15 tháng 8 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
		2017 VND	2016 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.744.388.783.069	978.971.261.995
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(4.145.039.981)	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.740.243.743.088	978.971.261.995
11	Giá vốn hàng bán	(1.641.451.803.715)	(563.374.706.989)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	98.791.939.373	415.596.555.006
21	Doanh thu hoạt động tài chính	604.378.825.471	116.784.815.254
22	Chi phí tài chính	(479.239.740.105)	(278.569.161.050)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(441.595.123.597)	(270.246.225.673)
25	Chi phí bán hàng	(38.757.595.306)	(35.245.592.441)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(42.002.556.280)	(119.466.811.068)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	143.170.873.153	99.099.805.701
31	Thu nhập khác	4.401.812.643	13.632.581.838
32	Chi phí khác	(9.160.328.637)	(11.724.801.023)
40	(Lỗ)/lợi nhuận khác	(4.758.515.994)	1.907.780.815
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	138.412.357.159	101.007.586.516
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	(20.003.164.878)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(682.123.913)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	138.412.357.159	80.322.297.725



Đỗ Phương Thùy
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 15 tháng 8 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
		2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	138.412.357.159	101.007.586.516
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	34 11.883.651.730	5.235.693.063
03	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	28 (275.974.785)	(5.985.653.717)
04	Lãi từ hoạt động đầu tư	(601.493.629.011)	(109.306.319.846)
05	Lãi do thanh lý tài sản cố định	32 -	(4.999.203.951)
06	Chi phí lãi vay	29 462.624.041.244	270.246.225.673
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	11.150.446.337	256.198.327.738
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	1.790.239.030.373	(981.210.119.123)
10	Tăng hàng tồn kho	(30.590.679.441)	(162.053.479.152)
11	Giảm các khoản phải trả	(1.753.108.905.495)	(137.799.391.028)
12	Giảm chi phí trả trước	57.744.992.134	18.892.803.750
14	Tiền lãi vay đã trả	(317.600.454.406)	(256.910.493.894)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18(a) (1.167.942.963)	(55.913.220.133)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(243.333.513.461)	(1.318.795.571.842)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(13.491.760.116)	(22.109.775.730)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	7.185.087.965
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(548.797.452.640)	(1.143.660.476.961)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	543.235.911.778	776.233.402.463
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(3.552.464.790.000)	(2.796.645.344.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	19.998.000.000	1.222.855.000.000
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	227.801.967.281	109.638.720.075
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(3.323.718.123.697)	(1.846.503.386.188)

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
		2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	-	1.017.039.570.000
33	Vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	35(b) 8.117.250.969.840	3.916.336.926.435
34	Chi trả nợ gốc vay	35(c) (5.546.553.705.130)	(2.104.990.053.465)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	2.570.697.264.710	2.828.386.442.970
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(996.354.372.448)	(336.912.515.060)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	3 2.153.027.696.086	1.811.176.648.805
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		870.963 (14.346.283)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3 1.156.674.194.601	1.474.249.787.462

Giao dịch trọng yếu không bằng tiền cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 được trình bày ở Thuyết minh 35(a).



Đỗ Phương Thùy
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 15 tháng 8 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 61 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 2017**

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 doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 điều chỉnh lần thứ 40 ngày 6 tháng 7 năm 2017. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

Cổ phiếu của Công ty đã chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 với mã chứng khoán là NVL, theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

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 là 36 tháng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty có 2.091 nhân viên (31.12.2016: 2.129 nhân viên).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty có 30 công ty con trực tiếp và 3 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 9 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 TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	Kinh doanh bất động sản	98,97	2.534.458.265.952
2	Công ty Cổ phần Nova Richstar	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	724.000.000.000
3	Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	Kinh doanh bất động sản	99,80	530.000.000.000
4	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	Kinh doanh bất động sản	99,90	367.500.000.000
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	Kinh doanh bất động sản	99,97	327.426.000.000
6	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Kinh doanh sân gôn, văn phòng cho thuê	100,00	202.000.000.000
7	Công ty TNHH Mega Tie	Kinh doanh bất động sản	99,99	191.400.000.000
8	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	Kinh doanh bất động sản	99,90	182.000.000.000
9	Công ty TNHH Một thành viên Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	100,00	5.000.000.000

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 2017 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 là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

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

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

2.4 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 kỳ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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, 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 giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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 kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp 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 doanh nghiệp đó.

Đầu tư vào các công ty 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.

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	4 – 8 năm
Thiết bị quản lý	3 – 8 năm
Phần mềm, bản quyền	2 – 7 năm

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

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.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chủ yếu là chi phí triển khai phần mềm, chi phí thiết kế, thi công văn phòng và nhà mẫu. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.9 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, vật kiến trúc

6 – 50 năm

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

Thanh lý

Lãi và lỗ do thanh lý 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 chi phí bán hàng, chi phí lãi trái phiếu phát hành và công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng. Chi phí này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, ngoại trừ chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án, được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Công ty chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

2.12 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

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

2.14 Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập các báo cáo tài chính được phân loại là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập các báo cáo tài chính được phân loại lại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả. Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo chính sách kế toán nêu tại thuyết minh 2.13.

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

2.15 Chi phí phải trả

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

2.16 Các khoản dự phòng

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

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

2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

2.18 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.

2.19 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, định kỳ Công ty ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực tế. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/vốn hóa theo phương pháp đường thẳng.

Khi đáo hạn, cấu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Vốn chủ sở hữu**

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

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

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do Công ty phát hành tại thời điểm báo cáo, được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, giá trị quyền chọn được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

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

2.21 Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư/Cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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.

2.22 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 toàn bộ 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. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(b) Doanh thu dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(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.

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

2.24 Giá vốn

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

2.25 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các chi phí lãi vay, chi phí đi vay vốn và phát hành trái phiếu, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và chiết khấu thanh toán.

2.26 Chi phí bán hàng

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

2.27 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; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...) và chi phí bằng tiền khác.

2.28 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)**2.28 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 lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.29 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.

2.30 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.

2.31 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.6.2017	31.12.2016
	VND	VND
Tiền mặt	333.968.724	477.267.791
Tiền gửi ngân hàng	159.199.541.895	472.428.014.906
Các khoản tương đương tiền (*)	997.140.683.982	1.680.122.413.389
	<u>1.156.674.194.601</u>	<u>2.153.027.696.086</u>

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,5%/năm (31.12.2016: từ 4,5%/năm đến 5,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, giá trị của tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty con là 347,6 tỷ Đồng (31.12.2016: 1.008,2 tỷ Đồng); giá trị tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 150,9 tỷ Đồng (31.12.2016: 538,5 tỷ Đồng).

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30.6.2017		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>806.633.452.640</u>	<u>-</u>	<u>806.633.452.640</u>
	31.12.2016		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>763.286.000.000</u>	<u>-</u>	<u>763.286.000.000</u>

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 6 tháng bằng Đồng Việt Nam và hưởng lãi suất từ 5,5%/năm đến 7,3%/năm (31.12.2016: từ 6,5%/năm đến 6,8%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty dùng một phần các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là 10,1 tỷ Đồng (31.12.2016: không có) để làm tài sản thế chấp, đảm bảo, bảo lãnh cho nhà thầu thi công dự án.

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

(i) Đầu tư vào công ty con

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	30.6.2017			31.12.2016				
			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 TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	Kinh doanh bất động sản	99,99	189.981.000.000	(*)	-	100,00	189.981.000.000	(*)	-
2	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vương Cung (**)	Kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	100,00	19.998.000.000	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	98,00	5.880.000.000	(*)	-	98,00	5.880.000.000	(*)	-
4	Công ty Cổ phần Nova Nippon	Kinh doanh bất động sản	99,98	19.996.000.000	(*)	-	99,98	19.996.000.000	(*)	-
5	Công ty TNHH Một thành viên Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	90,00	102.500.000.000	(*)	-	90,00	18.000.000.000	(*)	-
6	Công ty TNHH Nova Sagel	Kinh doanh bất động sản	73,00	267.910.000.000	(*)	-	73,00	267.910.000.000	(*)	-
7	Công ty TNHH Nova Sasco	Kinh doanh bất động sản	99,99	528.310.550.000	(*)	-	74,00	318.191.400.000	(*)	-
8	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	Kinh doanh bất động sản	99,98	375.126.098.895	(*)	-	99,98	292.126.098.895	(*)	-
9	Công ty TNHH Đầu tư địa ốc Nova Sài Gòn Royal	Kinh doanh bất động sản	99,99	327.393.300.000	(*)	-	99,99	327.393.300.000	(*)	-
10	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	99,99	3.773.925.000.000	(*)	-	99,99	3.773.925.000.000	(*)	-
11	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Mỹ Đình	Kinh doanh bất động sản	99,98	19.996.000.000	(*)	-	99,98	19.996.000.000	(*)	-
12	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	(*)	-
13	Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phù Sa	Kinh doanh bất động sản	99,00	5.940.000.000	(*)	-	99,00	5.940.000.000	(*)	-
14	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	98,00	341.148.700.000	(*)	-	98,00	151.376.700.000	(*)	-
15	Công ty Cổ phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	94,02	173.000.000.000	(*)	-	94,02	173.000.000.000	(*)	-
16	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	329.967.000.000	(*)	-	99,99	329.967.000.000	(*)	-

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)

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	30.6.2017				31.12.2016			
			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
17	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100,00	20.000.000.000	(*)	-	100,00	20.000.000.000	(*)	-
18	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	65,00	45.500.000.000	(*)	-	65,00	29.250.000.000	(*)	-
19	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,81	338.947.200.000	(*)	-	99,81	338.947.200.000	(*)	-
20	Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	84,99	16.998.000.000	(*)	-	84,99	16.998.000.000	(*)	-
21	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	325.665.604.000	(*)	-	99,99	325.665.604.000	(*)	-
22	Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	74,00	216.080.000.000	(*)	-	74,00	216.080.000.000	(*)	-
23	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa	Kinh doanh bất động sản	99,98	5.998.800.000	(*)	-	99,98	5.998.800.000	(*)	-
24	Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Nova	Kinh doanh bất động sản	100,00	81.600.000.000	(*)	-	100,00	81.600.000.000	(*)	-
25	Công ty TNHH Nova RiverGate	Kinh doanh bất động sản	99,90	936.201.410.000	(*)	-	99,90	936.201.410.000	(*)	-
26	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	99,99	199.990.000.000	(*)	-	99,99	199.990.000.000	(*)	-
27	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	100,00	889.996.000.000	(*)	-	100,00	889.996.000.000	(*)	-
28	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	366.707.530.000	(*)	-	99,90	366.707.530.000	(*)	-
29	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp (***)	Kinh doanh bất động sản	99,99	212.978.700.000	(*)	-	-	-	(*)	-
30	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (***)	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	59,73	941.511.225.000	(*)	-	-	-	(*)	-
31	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức (***)	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.938.950.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
				<u>14.186.498.117.895</u>				<u>10.529.415.042.895</u>		

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)

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa thể xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(**) Vào ngày 9 tháng 3 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp là 19,9 tỷ Đồng, tương ứng với 99,9% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vương Cung cho Bà Võ Thị Kim Khoa với giá chuyển nhượng bằng với giá gốc của khoản đầu tư.

(***) Đối với khoản đầu tư vào công ty con bao gồm Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp, Công ty Cổ phần Cảng Phú Định, Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức, Công ty đã hoàn tất việc mua tương ứng vào ngày 28 tháng 2 năm 2017, ngày 19 tháng 4 năm 2017 và ngày 3 tháng 5 năm 2017.

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 kết

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	30.6.2017			31.12.2016				
			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 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	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (**)	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	25,39	124.616.285.000	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	Kinh doanh bất động sản	49,99	9.998.000.000	(*)	-	49,99	9.998.000.000	(*)	-
4	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	-	25,00	60.600.000.000	(*)	-
				<u>85.390.060.000</u>				<u>210.006.345.000</u>		

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa thể xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(**) Tại ngày 27 tháng 3 năm 2017, Công ty đã đầu tư thêm 34.339.960 cổ phần vào Công ty Cổ phần Cảng Phú Định để nắm quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Cảng Phú Định. Do đó, Công ty đã phân loại lại và trình bày lại khoản đầu tư trên tại Thuyết minh 4(b)(i).

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)

(iii) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	30.6.2017			31.12.2016				
			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 Xuất Nhập Khẩu Giày dép Nam Á	Bán lẻ thực phẩm; bán lẻ vải, len, sợi, chỉ khâu và hàng dệt; sản xuất và mua bán giày dép, túi xách	11,8	<u>3.115.200.000</u>	(*)	-	11,8	<u>3.115.200.000</u>	(*)	-

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa thể xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30.6.2017	31.12.2016
	VND	VND
Bên thứ ba	59.777.537.990	41.687.599.982
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b)(i))	42.324.948.220	42.324.948.220
	<u>102.102.486.210</u>	<u>84.012.548.202</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm trên 10% trong tổng khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng. Ngoài ra, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2017	31.12.2016
	VND	VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn</i>	320.345.308.392	46.070.042.873
<i>Bên thứ ba khác</i>	59.441.505.155	104.033.426.992
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b)(ii))	3.542.942.840	18.226.169.305
	<u>383.329.756.387</u>	<u>168.329.639.170</u>

7 PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày	Trong kỳ		Tại ngày
	1.1.2017	Tăng khác	Giảm	30.6.2017
	VND	VND	VND	VND
Bên thứ ba				
<i>Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú</i>	311.580.408.814	42.900.000.000	-	354.480.408.814
<i>Công ty TNHH The Sunrise Bay</i>	50.000.000.000	-	(50.000.000.000)	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b)(iii))	<u>618.313.512.000</u>	<u>109.800.000.000</u>	<u>(140.485.911.778)</u>	<u>587.627.600.222</u>
	<u>979.893.920.814</u>	<u>152.700.000.000</u>	<u>(190.485.911.778)</u>	<u>942.108.009.036</u>

Đây là các khoản cho vay ngắn hạn cho các bên thứ ba và bên liên quan, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 9,0%/năm đến 10,9%/năm (31.12.2016: từ 9,0%/năm đến 10,9%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản vay này là trong năm 2017.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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.

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

	30.6.2017		31.12.2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (i)	992.987.508.469	-	992.987.508.469	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	797.845.590.097	-	1.649.213.192.246	-
Lãi cho vay phải thu	277.037.814.969	-	151.942.972.120	-
Đặt cọc, ký quỹ	259.063.898.292	-	9.717.607.272	-
Đặt cọc mua cổ phần	85.920.000.000	-	912.750.000.000	-
Đặt cọc chuyển nhượng dự án	15.000.000.000	-	233.420.000.000	-
Tạm ứng	1.789.395.840	-	238.390.727	-
Khác	444.081.700.025	-	377.934.594.708	-
	<u>2.873.725.907.692</u>	<u>-</u>	<u>4.328.204.265.542</u>	<u>-</u>

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

	30.6.2017		31.12.2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	1.962.520.531.869	-	3.172.663.687.825	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b)(iv))	911.205.375.823	-	1.155.540.577.717	-
	<u>2.873.725.907.692</u>	<u>-</u>	<u>4.328.204.265.542</u>	<u>-</u>

(*) Chi tiết đối tượng có số dư của bên thứ ba chiếm từ 10% trên tổng số dư phải thu ngắn hạn khác như sau:

Đối tượng	Bản chất	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SSR	Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	740.843.645.097	1.649.213.192.246
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	Phải thu lại tiền đặt cọc mua cổ phần	400.000.000.000	-

8 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**(b) Phải thu dài hạn khác**

	30.6.2017		31.12.2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (i)	691.276.527.546	-	741.360.000.000	-
Đặt cọc hợp tác đầu tư	2.472.682.050	-	152.536.582.050	-
Phải thu khác	13.748.332.091	-	14.010.196.211	-
	<u>707.497.541.687</u>	<u>-</u>	<u>907.906.778.261</u>	<u>-</u>

(i) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư dự án với các bên liên quan. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Ngoài việc Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư, hàng năm Công ty sẽ được hưởng một khoản lãi cố định.

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

	30.6.2017		31.12.2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b)(v))	692.675.303.546	-	742.758.776.000	-
Bên thứ ba (*)	14.822.238.141	-	165.148.002.261	-
	<u>707.497.541.687</u>	<u>-</u>	<u>907.906.778.261</u>	<u>-</u>

(*) Chi tiết đối tượng có số dư của bên thứ ba chiếm từ 10% trên tổng số dư phải thu dài hạn khác như sau:

Đối tượng	Bản chất	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 2	Đặt cọc hợp tác đầu tư	<u>2.472.682.050</u>	<u>152.536.582.050</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9 NỢ XẤU

Công ty không có khoản nợ xấu nào tại ngày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

10 HÀNG TỒN KHO

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.383.912.719.195	2.322.029.985.082
Hàng hóa bất động sản	175.575.631.941	167.349.686.941
Hàng hóa khác	7.791.782.996	3.204.181.743
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	100.525.553.011	117.568.777.173
	<u>2.667.805.687.143</u>	<u>2.610.152.630.939</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 và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, các dự án trong giai đoạn xây dựng và sẽ dự kiến hoàn thành và bàn giao trong năm 2017 và 2018.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Orchard Garden, tọa lạc tại 128 đường Hồng Hà, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Lucky Dragon, tọa lạc tại mặt tiền Đường Đỗ Xuân Hợp và Đường 359, Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và của dự án Tropic Garden tháp A2, tọa lạc tại số 49, Đường 66, giáp trục Đường Nguyễn Văn Hường, Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ là 18,4 tỷ Đồng (31.12.2016: 68,7 tỷ Đồng).

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	15.833.441.742	27.622.052.863
Công cụ, dụng cụ	1.285.193.308	1.810.592.726
Chi phí trả trước khác	30.774.213.428	4.840.544.058
	<u>47.892.848.478</u>	<u>34.273.189.647</u>

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Chi phí lãi trái phiếu phát hành	51.878.865.562	92.425.330.834
Công cụ, dụng cụ	11.227.642.522	13.488.732.862
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	4.179.920.906	2.379.920.906
Chi phí chờ phân bổ khác	28.429.018.395	50.370.173.636
	<u>95.715.447.385</u>	<u>158.664.158.238</u>

Biến động của chi phí trả trước dài hạn trong kỳ/năm như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2017 VND	Năm kết thúc ngày 31.12.2016 VND
Số dư đầu kỳ/năm	158.664.158.238	69.885.729.393
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15)	6.900.000.000	15.190.220.524
Tăng	7.190.470.899	155.808.401.478
Phân bổ trong kỳ/năm	(77.039.181.752)	(82.220.193.157)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>95.715.447.385</u>	<u>158.664.158.238</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

12 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 cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	46.726.685.352	5.157.336.139	53.427.667.034	10.631.893.545	99.000.000	116.042.582.070
Mua trong kỳ	-	-	1.275.000.000	11.102.475.748	-	12.377.475.748
Xóa sổ/Thanh lý	(979.117.543)	(875.812.500)	(1.110.000.000)	-	-	(2.964.930.043)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh 12(b))	(1.202.042.000)	-	-	-	-	(1.202.042.000)
Phân loại lại	(36.550.000)			36.550.000		-
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	44.508.975.809	4.281.523.639	53.592.667.034	21.770.919.293	99.000.000	124.253.085.775
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	(7.494.231.662)	(2.498.620.743)	(11.056.727.503)	(3.728.286.152)	(90.499.988)	(24.868.366.048)
Khấu hao trong kỳ	(874.649.319)	(524.020.512)	(4.226.463.253)	(1.464.947.623)	(5.666.664)	(7.095.747.371)
Xóa sổ/Thanh lý	979.117.543	170.296.898	231.250.005	-	-	1.380.664.446
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	(7.389.763.438)	(2.852.344.357)	(15.051.940.751)	(5.193.233.775)	(96.166.652)	(30.583.448.973)
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	39.232.453.690	2.658.715.396	42.370.939.531	6.903.607.393	8.500.012	91.174.216.022
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	37.119.212.371	1.429.179.282	38.540.726.283	16.577.685.518	2.833.348	93.669.636.802

Nguyên giá của tài sản cố định (“TSCĐ”) hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 có giá trị là 7,5 tỷ Đồng (31.12.2016: 8,7 tỷ Đồng).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không thể chấp TSCĐ hữu hình cho các khoản vay ngân hàng.

12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH (tiếp theo)**(b) Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm, bản quyền VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	25.400.891.068	4.372.182.650	29.773.073.718
Mua trong kỳ	-	1.114.284.366	1.114.284.366
Tăng do phân loại lại (Thuyết minh 12(a))	1.202.042.000	-	1.202.042.000
Thanh lý, nhượng bán	(2.862.937.000)	-	(2.862.937.000)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	23.739.996.068	5.486.467.016	29.226.463.084
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	-	(1.190.104.887)	(1.190.104.887)
Khấu hao trong kỳ	-	(543.052.877)	(543.052.877)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	-	(1.733.157.764)	(1.733.157.764)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	25.400.891.068	3.182.077.763	28.582.968.831
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	23.739.996.068	3.753.309.252	27.493.305.320

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không có TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng, và không thể chấp TSCĐ vô hình cho các khoản vay của Công ty.

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	233.231.746.946	82.786.289.102	316.018.036.048
Chuyển từ hàng tồn kho (*)	4.447.841.573	-	4.447.841.573
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	237.679.588.519	82.786.289.102	320.465.877.621
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	(7.847.969.794)	-	(7.847.969.794)
Khấu hao trong kỳ	(4.244.851.482)	-	(4.244.851.482)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	(12.092.821.276)	-	(12.092.821.276)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	225.383.777.152	82.786.289.102	308.170.066.254
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	225.586.767.243	82.786.289.102	308.373.056.345

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ (tiếp theo)

(*) 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 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không thể chấp bất động sản đầu tư cho các khoản vay ngân hàng.

14 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN

Đây là phần chi phí xây dựng dở dang của các dự án tọa lạc tại Phường Thảo Điền, Quận 2 và 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.

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Phí sửa chữa văn phòng	29.441.803.673	14.577.221.839
Chi phí phần mềm	28.686.811.405	6.267.620.938
Thi công nhà mẫu	14.624.519.317	10.649.238.917
Khác	15.930.958.230	14.909.664.644
	88.684.092.625	46.403.746.338
	88.684.092.625	46.403.746.338

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2017 VND	Năm kết thúc ngày 31.12.2016 VND
Số dư đầu kỳ/năm	46.403.746.338	14.194.103.852
Mua sắm	54.250.260.762	90.826.086.006
Chuyển sang bất động sản đầu tư cho thuê	-	(33.943.350.000)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(6.900.000.000)	(15.190.220.524)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(8.305.228.732)
Ghi nhận vào chi phí bán hàng	(758.647.700)	(868.917.000)
Ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp	-	(308.727.264)
Giảm khác	(4.311.266.775)	-
	88.684.092.625	46.403.746.338
	88.684.092.625	46.403.746.338

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2017		31.12.2016	
	Giá trị VND	Số có	Giá trị VND	Số có
		khả năng trả nợ VND		khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba				
<i>Công ty TNHH American General Construction</i>	88.503.685.798	88.503.685.798	-	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Đại Việt</i>	40.385.133.088	40.385.133.088	24.548.119.849	24.548.119.849
<i>Công ty TNHH Kiến Phú Gia</i>	21.281.367.850	21.281.367.850	26.009.925.066	26.009.925.066
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình</i>	-	-	47.199.278.188	47.199.278.188
<i>Bên thứ ba khác</i>	147.420.138.450	147.420.138.450	181.386.450.996	181.386.450.996
	<u>297.590.325.186</u>	<u>297.590.325.186</u>	<u>279.143.774.099</u>	<u>279.143.774.099</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không có khoản nợ quá hạn chưa thanh toán nào.

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng 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.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Thuế thu nhập cá nhân	4.802.976.196	2.626.071.891
Thuế khác	-	67.461.744
	<u>4.802.976.196</u>	<u>2.693.533.635</u>

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

Tình hình biến động trong kỳ của thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà Nước như sau:

	Tại ngày 1.1.2017 VND	Số phải nộp/ Số phải thu VND	Trong kỳ		Tại ngày 30.6.2017 VND
			Cán trừ/ Phân loại lại VND	Số đã thực nộp VND	
(a) Phải nộp					
Thuế GTGT	-	78.285.860.067	(78.191.660.529)	(94.199.538)	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.626.071.891	68.802.695.092	-	(66.625.790.787)	4.802.976.196
Thuế khác	67.461.744	5.197.041.411	-	(5.264.503.155)	-
	<u>2.693.533.635</u>	<u>152.285.596.570</u>	<u>(78.191.660.529)</u>	<u>(71.984.493.480)</u>	<u>4.802.976.196</u>
(b) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	127.296.421.310	83.547.853.807	(78.191.660.529)	-	132.652.614.588
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	41.166.077.595	-	(18.417.888.402)	225.947.581	22.974.136.774
Thuế thu nhập doanh nghiệp theo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	20.003.164.878	-	18.417.888.402	941.995.382	39.363.048.662
	<u>188.465.663.783</u>	<u>83.547.853.807</u>	<u>(78.191.660.529)</u>	<u>1.167.942.963</u>	<u>194.989.800.024</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Chi phí lãi vay	225.487.006.833	127.428.471.170
Chi phí xây dựng	70.939.959.404	232.296.351.842
Chi phí khác	32.745.040.079	8.434.092.138
	<u>329.172.006.316</u>	<u>368.158.915.150</u>

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

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Bên thứ ba		
<i>Ngân hàng TNHH Indovina</i>	33.941.388.890	-
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh</i>	13.027.200.000	23.186.400.000
<i>Khác</i>	211.756.895.600	300.279.813.499
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b)(viii))	70.446.521.826	44.692.701.651
	<u>329.172.006.316</u>	<u>368.158.915.150</u>

20 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Quỹ bảo trì phải trả (i)	74.313.168.671	60.684.897.246
Nhận ký quỹ, đặt cọc (ii)	11.996.478.355	13.511.478.355
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án	-	70.000.000.000
Cổ tức tạm ứng từ công ty con	-	251.896.476.000
Phải trả, phải nộp khác	254.941.477.224	358.681.598.899
	<u>341.251.124.250</u>	<u>754.774.450.500</u>

(i) 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 chung cư khi Ban quản trị được thành lập.

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

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

Mẫu số B 09a – DN

20 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

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

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh</i>	-	70.000.000.000
<i>Khác</i>	108.504.804.250	97.131.654.500
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b)(vi))	232.746.320.000	587.642.796.000
	<u>341.251.124.250</u>	<u>754.774.450.500</u>

(b) Phải trả dài hạn khác

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Phát triển hợp tác đầu tư dự án (*)	114.824.432.000	240.324.432.000
Khác	603.832.579	628.015.466
	<u>115.428.264.579</u>	<u>240.952.447.466</u>

(*) Đây là khoản tiền mà Công ty nhận hợp tác đầu tư phát triển dự án với các bên thứ ba. Khoản tiền này sẽ được Công ty hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Hàng năm, Công ty phải trả một khoản lãi cố định. Ngoài ra, Công ty sẽ phân chia lợi nhuận từ dự án sau khi dự án kết thúc dựa vào tỷ lệ góp vốn giữa các bên.

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

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh</i>	113.000.000.000	113.000.000.000
<i>Khác</i>	2.428.264.579	2.452.447.466
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b)(vii))	-	125.500.000.000
	<u>115.428.264.579</u>	<u>240.952.447.466</u>

21 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Trong kỳ					
	Tại ngày 1.1.2017 VND	Nhận tiền vay VND	Đánh giá chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Trả nợ vay; Hoán đổi cổ phiếu/ Phân bổ trái phiếu VND	Tại ngày 30.6.2017 VND
(a) Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (*)	874.834.377.962	126.542.207.620	-	350.000.000.000	(257.777.300.002)	1.093.599.285.580
Vay bên liên quan (**) (Thuyết minh 37(b)(ix))	1.443.301.832.600	404.000.000.000	-	-	(429.500.000.000)	1.417.801.832.600
Vay bên thứ ba (***)	1.035.339.258.542	2.834.207.060.237	-	-	(3.863.276.405.128)	6.269.913.651
Trái phiếu (****)	700.000.000.000	-	-	1.125.000.000.000	-	1.825.000.000.000
	<u>4.053.475.469.104</u>	<u>3.364.749.267.857</u>	<u>-</u>	<u>1.475.000.000.000</u>	<u>(4.550.553.705.130)</u>	<u>4.342.671.031.831</u>
(b) Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (*)	545.545.188.393	752.501.701.983		(350.000.000.000)	-	948.771.890.376
Vay bên thứ ba (***)	2.506.900.000.000	-	(1.000.000.000)	-	(1.367.400.000.000)	1.138.500.000.000
Trái phiếu (****)	3.482.000.000.000	4.000.000.000.000	-	(1.125.000.000.000)	(996.000.000.000)	5.361.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(33.385.570.424)	(36.722.000.000)	-	-	21.028.917.647	(49.078.652.777)
	<u>6.501.059.617.969</u>	<u>4.715.779.701.983</u>	<u>(275.000.000)</u>	<u>(1.475.000.000.000)</u>	<u>(2.342.371.082.353)</u>	<u>7.399.193.237.599</u>

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

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

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần (“TMCP”) Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao dịch (i)	500.000.000.000	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Trung Tâm (ii)	160.000.000.000	160.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (iii)	200.599.285.580	150.153.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Sài Gòn (iv)	200.000.000.000	150.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Gia Định (v)	33.000.000.000	98.828.896.087
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	-	65.852.481.875
	<u>1.093.599.285.580</u>	<u>874.834.377.962</u>
(b) Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao dịch	-	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn (iv)	150.000.000.000	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng (vi)	116.201.890.376	45.545.188.393
Ngân hàng Malayan Banking Berhad (Maybank) – Chi nhánh TP.HCM (vii)	682.570.000.000	-
	<u>948.771.890.376</u>	<u>545.545.188.393</u>

(i) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng (“HĐTD”) có hạn mức 500 tỷ Đồng, có thời hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày giải ngân, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bắt đầu từ tháng thứ mười ba (13). Các khoản vay này chịu lãi suất 10%/năm cho sáu (6) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ bảy (7), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười ba (13) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng (+) biên độ 3%/năm. Các khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các Cổ đông.

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

- (ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTD hạn mức 200 tỷ Đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty có dư nợ là 160 tỷ Đồng với lãi suất sáu (6) tháng đầu tiên là 10%/năm, bắt đầu từ tháng thứ bảy (7), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm từ cá nhân (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam, có kỳ hạn mười ba (13) tháng, cộng (+) biên độ 3%/năm, định kỳ điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các Cổ đông.
- (iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTD hạn mức là 250 tỷ Đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty có dư nợ là 200,6 tỷ Đồng với lãi suất là 7%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10% hạn mức tín dụng.
- (iv) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTD hạn mức là 400 tỷ Đồng, có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần bắt đầu từ tháng thứ mười ba (13). Khoản vay này chịu lãi suất là 9,5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần theo lãi suất cho vay đối với khách hàng là doanh nghiệp, kỳ hạn mười hai (12) tháng cộng (+) biên độ 1,7%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: phần góp vốn vào Công ty TNHH Nova Nam Á; các quyền tài sản liên quan đến dự án Orchard Parkview.
- (v) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTD hạn mức là 200 tỷ Đồng, có thời hạn là sáu (6) tháng và chịu lãi suất điều chỉnh theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty có dư nợ là 33 tỷ Đồng chịu lãi suất là 8,6%/năm. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (vi) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTD hạn mức 250 tỷ Đồng, có thời hạn là sáu mươi (60) tháng dùng để phát triển dự án Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Cồn Ấu. Khoản vay này chịu lãi suất là 10,1%/năm và có định trong vòng ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên bắt đầu từ tháng thứ ba mươi bảy (37), lãi suất được điều chỉnh theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân, có kỳ hạn hai mươi bốn (24) tháng cộng (+) biên độ 3,6%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền trên đất thuộc dự án Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Cồn Ấu.
- (vii) Đây là khoản vay hợp vốn giữa Maybank TP HCM, Maybank Labuan (Malaysia) và Vietinbank Filiale Deutschland trong đó Maybank TPHCM là đại lý và đại diện nhận và xử lý bảo đảm. Giá trị khoản vay là 30 triệu Đô la Mỹ trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là Maybank TPHCM (1 triệu Đô la Mỹ, giải ngân bằng 22,24 tỷ Đồng), Maybank Labuan (14 triệu Đô la Mỹ) và Vietinbank Filiale Deutschland (15 triệu Đô la Mỹ), kỳ hạn 30 tháng. Khoản vay Đô la Mỹ chịu lãi suất LIBOR 3 tháng cộng (+) 5,5%/năm và khoản vay VND chịu lãi suất cho vay cơ sở của Maybank TPHCM cộng (+) 3,04%. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ diện tích bãi đậu xe của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North) và 2 lô thương mại của dự án Sunrise City South.
- (**) Đây là các khoản vay từ các công ty đảo hạn trong năm 2017, chịu lãi suất từ 4,8%/năm đến 11%/năm (31.12.2016: từ 5%/năm đến 11%/năm) và không có tài sản đảm bảo.

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

(***) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay từ bên thứ ba được trình bày như sau:

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (i)	6.269.913.651	1.035.339.258.542
(b) Vay dài hạn		
Công ty Gw Supernova Pte.Ltd. (ii)	1.138.500.000.000	1.139.500.000.000
Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	-	1.367.400.000.000
	<u>1.138.500.000.000</u>	<u>2.506.900.000.000</u>

(i) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn 5 tháng, chịu lãi suất từ 4,3%/năm đến 5%/năm (31.12.2016: từ 4,3%/năm đến 5%/năm) và không có tài sản đảm bảo.

(ii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng có giá trị là 50.000.000 Đô la Mỹ với Công ty GW Supernova PTE Ltd., ("bên cho vay") có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm khoản vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 Đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 Đô la Mỹ. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (01) lần. Công ty phải hoàn trả toàn bộ nợ gốc vay một lần vào cuối kỳ. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Bên cho vay có thể chuyển đổi gói vay chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại bất kỳ thời điểm nào sau mười (10) tháng kể từ ngày giải ngân hoặc sáu (6) tháng kể từ ngày chuyển đổi của khoản vay từ Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (thuyết minh 21(***)(iii)), tùy thuộc vào điều khoản nào đến trước. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Ban Tổng Giám đốc ước tính giá trị khoản vay chuyển đổi cũng chính là giá trị phần nợ gốc của khoản vay. Do đó, giá trị cấu phần vốn của khoản vay chuyển đổi này không phát sinh.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ. Nếu thực hiện quyền chuyển đổi, số cổ phần có thể chuyển đổi tối đa theo gói vay chuyển đổi là 15.723.325 cổ phần. Tại ngày phát hành các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, gói vay chuyển đổi chưa được thực hiện.

(iii) Vào tháng 7 năm 2016, Công ty cùng đại diện bên cho vay và đại lý quản lý tài sản bảo đảm là Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore ("Bên Cho Vay"), đã ký một hợp đồng tín dụng có giá trị là 100.000.000 Đô la Mỹ, thời hạn là ba mươi (30) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR cộng với biên độ 5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (01) lần. Trong trường hợp ngày đáo hạn của khoản vay trước ngày Công ty hoàn tất thủ tục niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán, Công ty phải thanh toán khoản vay này cho bên cho vay bằng tiền. Ngược lại, nếu ngày Công ty niêm yết trước hay cùng vào ngày đáo hạn của khoản vay, thì Công ty hoặc Bên Cho Vay có quyền chuyển đổi khoản vay thành cổ phiếu phổ thông của Công ty dưới hình thức Công ty phát hành thêm cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi khoản vay theo Thỏa thuận Thanh toán bằng Cổ phần. Vào thời điểm chuyển đổi, Công ty thực hiện phát hành cổ phần theo chỉ định của Bên Cho Vay.

Tại ngày 28 tháng 6 năm 2017, khoản vay đã được chuyển đổi thành 33.459.554 cổ phần (Thuyết minh 24).

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

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

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Loại phát hành có chiết khấu		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (i)	1.150.000.000.000	700.000.000.000
Loại phát hành theo mệnh giá		
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (ii)	300.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iv)	250.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iv)	125.000.000.000	-
	<u>1.825.000.000.000</u>	<u>700.000.000.000</u>
(b) Vay dài hạn		
Loại phát hành có chiết khấu		
Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương (i)	-	450.000.000.000
Loại phát hành theo mệnh giá		
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (ii)	-	300.000.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina (iii)	1.050.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (iii)	1.000.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (iii)	250.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iv)	750.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iv)	375.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (v)	736.000.000.000	1.732.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (vi)	500.000.000.000	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vii)	500.000.000.000	400.000.000.000
Tập đoàn Bảo Việt (viii)	200.000.000.000	-
	<u>5.361.000.000.000</u>	<u>3.482.000.000.000</u>
	<u>7.186.000.000.000</u>	<u>4.182.000.000.000</u>

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu có chiết khấu bằng Đồng Việt Nam từ Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương với tư cách là bên đặt mua trái phiếu ban đầu, bao gồm:

- Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 700 tỷ Đồng được phát hành với giá 634,1 tỷ Đồng, chịu lãi suất 0%/năm, đáo hạn vào tháng 9 năm 2017. Khoản vay bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các Cổ đông.
- Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 450 tỷ Đồng được phát hành với giá là 389,4 tỷ Đồng, chịu lãi suất 0%/năm, đáo hạn vào tháng 4 năm 2018. Khoản huy động bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các Cổ đông.

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

- (ii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Hội Sở, sẽ đáo hạn ngày 28 tháng 1 năm 2018, chịu mức lãi suất 10,25%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên bắt đầu từ tháng 1 năm 2016 và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố tại Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh của bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng với biên độ 3,6%/năm. Khoản huy động này có tài sản đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các Cổ đông.
- (iii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, bao gồm:
- Gói trái phiếu có mệnh giá 500 tỷ Đồng đáo hạn tháng 2 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm của bốn ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Sở giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Sở giao dịch, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam –Chi nhánh Tp.Hà Nội và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam –Sở giao dịch. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các Cổ đông. Bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TNHH Indovina.
 - Gói trái phiếu có hạn mức 1.800 tỷ Đồng đáo hạn tháng 3 năm 2019 chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm của bốn ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Sở giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Sở giao dịch, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam –Chi nhánh Tp.Hà Nội và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam –Sở giao dịch. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông. Các bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TNHH Indovina, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương với giá trị lần lượt là 550 tỷ Đồng, 1.000 tỷ Đồng và 250 tỷ Đồng.
- (iv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Bắc Sài Gòn (MB) và Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPB). Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.500 tỷ Đồng (MB: 1.000 tỷ đồng và TPB: 500 tỷ Đồng), ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2021, chịu lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội. Khoản huy động bằng trái phiếu này có tài sản đảm bảo bao gồm các tài sản liên quan đến dự án Lakeview City, một phần vốn góp của Công ty tại Công ty Chủ đầu tư.
- (v) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 736 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 8 năm 2020, chịu lãi suất là 10%/năm cho ba (3) tháng đầu. Các kỳ tính lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân (lãi trả sau) bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng tại ngày xác định lãi suất. Tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông, các khoản

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

phải thu liên quan đến một dự án của Công ty và một phần vốn góp của Công ty mẹ tại Công ty chủ đầu tư.

- (vi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương với tư cách là bên đặt mua trái phiếu ban đầu, có mệnh giá là 500 tỷ Đồng được phát hành với giá 500 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2018, chịu lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ xác định lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cùng kỳ cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Kỳ xác định lãi suất là mỗi giai đoạn kéo dài sáu (6) tháng liên tục từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng công bố vào ngày làm việc thứ bảy (7) trước ngày đầu tiên của kỳ xác định lãi suất bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Sở giao dịch, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hà Nội và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Sở giao dịch. Các khoản huy động trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các Cổ đông.
- (vii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Bắc Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 500 tỷ Đồng, sẽ đáo hạn vào năm 2019, chịu lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân đội. Khoản huy động bằng trái phiếu này có tài sản đảm bảo bao gồm: quyền phát triển dự án Golden Mansion và cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tại ngày 29 tháng 11 năm 2016, Ngân hàng TMCP Quân đội - Bắc Sài Gòn đã chuyển nhượng một khối lượng trái phiếu trị giá 100 tỷ Đồng cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong, sau đó mua lại khối lượng trái phiếu này trong năm 2017. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, trái chủ của gói trái phiếu 500 tỷ Đồng là Ngân hàng TMCP Quân đội - Bắc Sài Gòn.
- (viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Tập đoàn Bảo Việt, sẽ đáo hạn ngày 20 tháng 1 năm 2020, chịu mức lãi suất 10,4%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh mười hai (12) tháng/lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố tại chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh của bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) với biên độ 2,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần Công ty thuộc sở hữu của Cổ đông.

22 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Chi tiết tài sản thuế thu nhập hoãn lại như sau:

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	975.873.572	975.873.572

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2017 VND	Năm kết thúc ngày 31.12.2016 VND
Số dư đầu kỳ/năm	975.873.572	975.873.572
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 33)	-	-
Số dư cuối kỳ/năm	<u>975.873.572</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 được khấu trừ liên quan đến khấu hao tài sản cố định, lãi vay và các khoản chi phí hoạt động được trích trước. Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ là 20% (31.12.2016: 20%).

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cần trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ tính thuế phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2016	Chưa quyết toán	195.175.938.590	-	195.175.938.590
6 tháng đầu năm 2017	Chưa quyết toán	<u>239.133.726.350</u>	<u>-</u>	<u>239.133.726.350</u>

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế trên vì khả năng Công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn.

23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**(a) Số lượng cổ phần**

	30.6.2017		31.12.2016	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phần đăng ký	622.828.788	6.830.000	589.369.234	6.830.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	622.828.788	6.830.000	589.369.234	6.830.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	622.828.788	6.830.000	589.369.234	6.830.000

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	350.465.761	17.830.000	368.295.761
Cổ phiếu mới phát hành	205.903.473	-	205.903.473
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	33.000.000	(11.000.000)	22.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	589.369.234	6.830.000	596.199.234
Cổ phiếu mới phát hành	33.459.554	-	33.459.554
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	622.828.788	6.830.000	629.658.788

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

24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư	Lợi nhuận	Tổng cộng
	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	vốn cổ phần	sau thuế	
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	3.504.657.610.000	178.300.000.000	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
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	519.995.160.000	-	(519.995.160.000)	-	-
Chào bán riêng lẻ	522.000.000.000	-	2.031.423.000.000	-	2.553.423.000.000
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	330.000.000.000	(110.000.000.000)	(220.000.000.000)	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	(53.490.000.000)	(53.490.000.000)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	857.005.044.292	857.005.044.292
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	5.893.692.340.000	68.300.000.000	2.174.026.445.400	1.079.554.149.570	9.215.572.934.970
Chuyển đổi nợ gốc vay thành cổ phần (*)	334.595.540.000	-	1.032.804.460.000	-	1.367.400.000.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	138.412.357.159	138.412.357.159
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	6.228.287.880.000	68.300.000.000	3.206.830.905.400	1.217.966.506.729	10.721.385.292.129

(*) Theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông số 07/2017/NQ-NVLG ngày 27 tháng 4 năm 2017, Công ty đã phát hành 33.459.554 cổ phần phổ thông để hoán đổi toàn bộ khoản vay 60.000.000 Đô la Mỹ, tương đương 1.367.400.000.000 Đồng tại Ngân hàng Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore theo Hợp đồng tín dụng ngày 28 tháng 6 năm 2016 (Thuyết minh 21(***)(iii)).

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

Mẫu số B 09a – DN

25 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	30.6.2017	31.12.2016
Vàng (lượng)	2,4	2,4
Đô la Mỹ	5.189,89	13.446.129,85

26 DOANH THU

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
	2017 VND	2016 VND
Doanh thu		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	740.753.871.601	358.201.985.578
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và hành chính văn phòng	617.432.683.781	488.825.670.076
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	360.540.654.584	106.047.734.758
Doanh thu cho thuê tài sản	25.661.573.103	25.895.871.583
	<u>1.744.388.783.069</u>	<u>978.971.261.995</u>
Các khoản giảm trừ		
Chiết khấu thương mại	(4.145.039.981)	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	736.608.831.620	358.201.985.578
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và hành chính văn phòng	617.432.683.781	488.825.670.076
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	360.540.654.584	106.047.734.758
Doanh thu cho thuê tài sản	25.661.573.103	25.895.871.583
	<u>1.740.243.743.088</u>	<u>978.971.261.995</u>

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
	2017 VND	2016 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	651.086.316.858	225.525.511.025
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án và tư vấn bán hàng	622.895.042.721	224.385.530.735
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	349.958.073.906	106.047.734.758
Giá vốn cho thuê tài sản	17.512.370.230	7.415.930.471
	<u>1.641.451.803.715</u>	<u>563.374.706.989</u>

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
	2017 VND	2016 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	382.219.440.000	1.384.080.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	219.380.211.733	109.306.319.846
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	275.974.785	5.987.128.789
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.503.198.953	107.286.619
	<u>604.378.825.471</u>	<u>116.784.815.254</u>

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
	2017 VND	2016 VND
Lãi tiền vay	441.595.123.597	270.246.225.673
Chi phí phát hành trái phiếu	21.028.917.647	3.980.287.830
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	1.928.040.984	25.448.242
Chiết khấu thanh toán cho người mua	1.891.557.549	4.100.009.568
Chi phí tài chính khác	12.796.100.328	217.189.737
	<u>479.239.740.105</u>	<u>278.569.161.050</u>

30 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
	2017 VND	2016 VND
Chi phí nhân viên	-	5.205.481.886
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	19.840.070	108.281.030
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	238.164.068	1.213.733.147
Chi phí khấu hao TSCĐ	288.334.922	624.433.742
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.940.391.689	23.637.289.908
Chi phí bằng tiền khác	19.270.864.557	4.456.372.728
	<u>38.757.595.306</u>	<u>35.245.592.441</u>

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
	2017 VND	2016 VND
Chi phí nhân viên (*)	2.844.837.164	53.245.159.563
Chi phí vật liệu quản lý	386.364	473.300.940
Chi phí đồ dùng văn phòng	192.735.524	4.896.127.979
Thuế, phí và lệ phí	2.962.000	131.099.173
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.346.942.137	38.982.487.392
Chi phí bằng tiền khác	25.614.693.091	21.738.636.021
	<u>42.002.556.280</u>	<u>119.466.811.068</u>

(*) Chi phí nhân viên trong 6 tháng đầu năm 2016 chủ yếu bao gồm chi phí nhân viên cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý và tư vấn phát triển dự án. Chi phí này đã được phân bổ vào giá vốn hàng bán vào thời điểm cuối năm 2016 phù hợp doanh thu cung cấp dịch vụ.

32 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
	2017 VND	2016 VND
Thu nhập khác		
Tiền phạt thu được	4.319.978.331	4.887.013.733
Thu nhập từ thanh lý tài sản	-	4.999.203.951
Khác	81.834.312	3.746.364.154
	<u>4.401.812.643</u>	<u>13.632.581.838</u>
Chi phí khác		
Các khoản tiền phạt	(8.755.837.384)	(4.091.985.717)
Khác	(404.491.253)	(7.632.815.306)
	<u>(9.160.328.637)</u>	<u>(11.724.801.023)</u>
(Lỗ)/lợi nhuận khác, số thuần	<u>(4.758.515.994)</u>	<u>1.907.780.815</u>

33 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% (2016: 20%) như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
	2017 VND	2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	138.412.357.159	101.007.586.516
Thuế tính ở thuế suất 20%	27.682.471.432	20.201.517.303
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(76.443.888.000)	-
Chi phí không được khấu trừ	934.671.298	483.771.488
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	47.826.745.270	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	<u>-</u>	<u>20.685.288.791</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	-	20.003.164.878
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	-	682.123.913
	<u>-</u>	<u>20.685.288.791</u>

(*) 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.

34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
	2017 VND	2016 VND
Chi phí xây dựng và giá trị đất	673.593.510.049	714.024.692.079
Chi phí nhân công	2.844.837.164	58.450.641.449
Chi phí khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	11.883.651.730	5.235.693.063
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.287.333.826	62.619.777.300
Các chi phí khác bằng tiền	45.339.645.674	29.819.351.089
	<u>765.948.978.443</u>	<u>870.150.154.980</u>

35 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 tháng 6	
	2017 VND	2016 VND
Vốn hóa chi phí lãi vay	18.373.287.589	12.665.517.324
Chuyển hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	4.447.779.685	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
	<u>22.821.067.274</u>	<u>820.927.782.029</u>

(b) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
	2017 VND	2016 VND
Vay theo kế ước thông thường	4.117.250.969.840	3.615.356.638.607
Phát hành trái phiếu thường	4.000.000.000.000	300.980.287.828
	<u>8.117.250.969.840</u>	<u>3.916.336.926.435</u>

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
	2017 VND	2016 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	4.550.553.705.130	824.990.053.465
Tiền trả trái phiếu phát hành thường	996.000.000.000	1.280.000.000.000
	<u>5.546.553.705.130</u>	<u>2.104.990.053.465</u>

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không có bất kỳ hoạt động kinh doanh ở ngoài lãnh thổ Việt Nam, vì vậy Công ty không trình bày báo cáo kinh doanh theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Doanh thu thuần, giá vốn theo lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017				
	Dịch vụ tư vấn quản lý VND	Chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản VND	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cho thuê VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	617.432.683.781	360.540.654.584	736.608.831.620	25.661.573.103	1.740.243.743.088
Giá vốn	622.895.042.721	349.958.073.906	651.086.316.858	17.512.370.230	1.641.451.803.715
Lợi nhuận gộp	<u>(5.462.358.940)</u>	<u>10.582.580.678</u>	<u>85.522.514.762</u>	<u>8.149.202.873</u>	<u>98.791.939.373</u>

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016				
	Dịch vụ tư vấn quản lý VND	Chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản VND	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cho thuê VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	488.825.670.076	106.047.734.758	358.201.985.578	25.895.871.583	978.971.261.995
Giá vốn	224.385.530.735	106.047.734.758	225.525.511.025	7.415.930.471	563.374.706.989
Lợi nhuận gộp	<u>264.440.139.341</u>	<u>-</u>	<u>132.676.474.553</u>	<u>18.479.941.112</u>	<u>415.596.555.006</u>

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
	2017	2016
	VND	VND
i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT)		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	70.462.634.000	-
Công ty Cổ phần Nova Richstar	28.069.239.000	27.100.722.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	27.110.158.159	7.437.170.873
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	17.212.144.261	22.354.281.321
Công ty TNHH Nova Sagel	17.132.935.800	29.548.789.160
Công ty TNHH Nova Sasco	16.542.150.000	17.728.128.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	15.997.299.032	4.130.137.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	12.906.187.800	-
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	12.090.364.412	1.626.952.180
Công ty Cổ phần Nova Festival	11.260.589.252	11.774.400.000
Công ty TNHH Nova Nam Á	9.698.347.800	-
Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	8.103.702.405	-
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	7.061.395.200	2.432.188.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	6.663.937.740	6.842.514.029
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	6.627.105.100	-
Công ty TNHH Mega Tie	1.705.643.710	-
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	1.626.193.800	1.627.617.461
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	144.117.000	9.068.033.400
Công ty Cổ phần The Prince Residence	92.544.000	6.578.353.286
Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phù Sa	75.000.000	13.200.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	75.000.000	13.200.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	75.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	75.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc No Va	66.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	42.000.000	-
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	42.000.000	-
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	42.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	42.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	42.000.000	-
Công ty Cổ phần Nova Nippon	33.000.000	-
Công ty TNHH Nova Rivergate	16.500.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	14.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	-	4.972.444.129
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 Đầu tư Quảng Trường Mê Linh	-	1.132.674
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	33.000.000	-
	<u>271.179.188.471</u>	<u>153.408.763.513</u>

37 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 tháng 6	
	2017 VND	2016 VND
ii) Cho vay		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	72.000.000.000	177.370.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Nova An Phú	29.300.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	8.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	-	296.779.302.070
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	-	153.337.331.961
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	85.632.630.000
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	12.700.000.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	10.320.000.000
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Điện Tử Và Dịch Vụ Công Nghiệp Sài Gòn	-	43.420.000.000
	<u>109.800.000.000</u>	<u>779.559.264.031</u>
iii) Đi vay		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	280.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	124.000.000.000	604.000.000.000
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	305.000.000.000
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 Nova Richstar	-	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
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Quảng Trường Mê Linh	-	38.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	-	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
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	-	8.813.836.342
Công ty TNHH Một thành viên Nova An Phú	-	8.750.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	-	5.700.000.000
	<u>404.000.000.000</u>	<u>1.918.513.836.342</u>
iv) Chi tiền hợp tác kinh doanh		
<i>Công ty con</i>		
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>

37 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 tháng 6

2017
VND

2016
VND

v) Chuyển nhượng Bất động sản từ Công ty con

Công ty con		
Công ty Cổ phần Nova Festival	177.623.033.698	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	75.846.777.912	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	21.666.793.571	113.102.861.499
	<u>275.136.605.181</u>	<u>113.102.861.499</u>

vi) Lãi thu từ cho vay

Công ty con		
Công ty TNHH Nova Sasco	29.575.148.611	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	26.738.154.267	-
Công ty TNHH Nova Nam Á	24.049.860.878	-
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	12.718.828.501	3.670.171.784
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	6.630.303.838	4.433.859.462
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	6.395.812.983	-
Công ty TNHH Một thành viên Nova An Phú	5.598.370.196	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	955.295.181	-
Công ty TNHH Nova Rivergate	565.564.666	3.124.667
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	3.920.506.677
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	-	3.696.791.205
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	46.864.999
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	1.964.755.000	1.862.423.333
	<u>115.192.094.121</u>	<u>17.633.742.127</u>

vii) Lãi chi cho các khoản đi vay

Công ty con		
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	18.540.401.068	3.108.922.222
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	7.871.111.112	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	7.016.608.335	-
Công ty TNHH Nova Sasco	6.821.583.333	847.222.223
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	5.951.280.000	1.183.680.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	3.889.724.999	15.996.375.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	1.342.084.694	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	365.863.426	28.333.333
Công ty TNHH Nova Sagel	301.666.667	257.777.778
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	138.263.891	118.958.334
Công ty TNHH Nova Nam Á	-	3.331.909.722
Công ty Cổ Phần Nova Richstar	-	1.356.000.000
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	889.583.333

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

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

	<u>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	VND	VND
vii) Lãi chi cho các khoản đi vay (tiếp theo)		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	699.907.611
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	-	540.138.890
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	443.333.333
Công ty TNHH Một thành viên Nova An Phú	-	99.062.500
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Quảng Trường Mê Linh	-	80.750.000
Công ty Cổ Phần Nova Princess Residence	-	40.396.750
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	-	22.763.889
<i>Cổ đông - Các bên liên quan khác</i>		
Bùi Thành Nhơn	-	863.148.747
Bùi Cao Nhật Quân	-	792.586.161
Bùi Phan Phú Lộc	-	529.359.728
Cao Thị Ngọc Sương	-	433.079.167
	<u>52.238.587.525</u>	<u>31.663.288.721</u>
viii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	<u>24.824.072.417</u>	<u>9.185.805.228</u>
(b) Số dư cuối kỳ/năm với các bên liên quan		
	30.6.2017	31.12.2016
	VND	VND
i) Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 5)		
<i>Bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Diamond Properties	<u>42.324.948.220</u>	<u>42.324.948.220</u>
ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
<i>Công ty con</i>		
Công ty Cổ phần Nova Festival	<u>3.542.942.840</u>	<u>18.226.169.305</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

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

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

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
iii) Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	245.940.000.000	173.940.000.000
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	116.706.000.000	116.706.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Nova An Phú	112.230.000.000	88.130.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	50.511.600.222	136.120.000.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	10.320.000.000	10.320.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	8.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	49.677.512.000
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	43.420.000.000	43.420.000.000
	<u>587.627.600.222</u>	<u>618.313.512.000</u>
iv) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	543.382.609.678	516.644.455.411
Công ty TNHH Nova Sasco	257.822.706.944	257.986.105.555
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	40.579.137.928	41.330.603.446
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	16.721.381.168	4.002.552.667
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	12.041.140.074	5.645.327.091
Công ty TNHH Một thành viên Nova An Phú	9.468.297.112	4.133.525.249
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	8.727.257.949	7.488.554.333
Công ty TNHH Nova Rivergate	1.143.628.000	578.063.334
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	-	295.984.250.596
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	2.392.678.065
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	21.319.216.970	19.354.461.970
	<u>911.205.375.823</u>	<u>1.155.540.577.717</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09a – DN

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

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
v) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Nova Nam Á	349.916.527.546	400.000.000.000
Công ty TNHH Nova Sasco	341.360.000.000	341.360.000.000
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	1.398.776.000	1.398.776.000
	<u>692.675.303.546</u>	<u>742.758.776.000</u>
vi) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 20(a))		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	232.746.320.000	335.746.320.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	-	219.810.000.000
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	32.086.476.000
	<u>232.746.320.000</u>	<u>587.642.796.000</u>
vii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 20(b))		
<i>Công ty con</i>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	-	125.500.000.000
	<u>-</u>	<u>125.500.000.000</u>
viii) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 19)		
<i>Công ty con</i>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	44.028.578.516	25.488.177.448
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	13.184.880.000	7.233.600.000
Công ty TNHH Nova Sasco	9.926.472.221	8.104.888.888
Công ty Cổ phần Nova Festival	2.042.702.195	700.617.501
Công ty TNHH Nova Sagel	866.111.113	564.444.446
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	397.777.781	259.513.890
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	-	1.825.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	-	271.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	-	143.902.778
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	-	101.556.700
	<u>70.446.521.826</u>	<u>44.692.701.651</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09a – DN

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

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

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
ix) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 21(a))		
<i>Công ty con</i>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	759.947.832.600	635.947.832.600
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	280.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	246.600.000.000	246.600.000.000
Công ty TNHH Nova Sasco	94.200.000.000	161.700.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	19.554.000.000	38.554.000.000
Công ty TNHH Nova Sagel	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phù Sa	5.500.000.000	5.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	-	84.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	-	259.000.000.000
	<u>1.417.801.832.600</u>	<u>1.443.301.832.600</u>

38 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:

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Dưới 1 năm	35.286.427.200	39.822.327.200
Từ 1 năm đến 5 năm	19.023.877.200	41.873.494.800
	<u>54.310.304.400</u>	<u>81.695.822.000</u>

39 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:

	30.6.2017 VND	31.12.2016 VND
Chi phí công trình xây dựng dự án	606.977.608.620	824.270.733.559

40 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**(a) Chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy**

Theo Quyết định số 38A/2017-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 2 tháng 8 năm 2017, Hội đồng Quản trị đã chấp nhận việc Công ty chuyển nhượng toàn bộ 49.990.000 cổ phần phổ thông với tổng mệnh giá phát hành 499,9 tỷ Đồng, chiếm 99,98% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy.

(b) Khoản vay mới từ Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore

Theo Nghị quyết số 40/2017-NQ-NVLG ngày 3 tháng 8 năm 2017, Hội đồng Quản trị đã chấp nhận việc Công ty sẽ vay từ Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore và các bên cho vay khác theo một hợp đồng tín dụng mới với hạn mức lên đến 100.000.000 Đô la Mỹ. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo hoặc bảo lãnh. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động cho Công ty, bổ sung phần vốn góp của các công ty con và đầu tư vào các công ty con. Thời hạn vay là 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, hợp đồng tín dụng này vẫn chưa được ký kết.

(c) Phát hành trái phiếu

Theo Nghị quyết số 39/2017-NQ-NVLG ngày 03 tháng 08 năm 2017, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt cho Công ty phát hành trái phiếu với tổng mệnh giá tối đa 1.000 tỷ đồng. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đã phát hành 500 tỷ Đồng trái phiếu.

(d) Góp vốn đầu tư vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn

Theo Quyết định số 42/2017-QĐ-HĐQT-NVLG ngày 3 tháng 8 năm 2017, Hội đồng Quản trị đã chấp nhận việc Công ty góp vốn đầu tư vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn, với số vốn góp 1.045 tỷ Đồng, để chuyển đổi loại hình của Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn thành Công ty TNHH Hai Thành Viên trở lên. Sau khi hoàn tất việc góp vốn, tổng số vốn góp của Công ty là 1.045 tỷ Đồng, chiếm tỷ lệ 98,12% vốn điều lệ. Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, việc góp vốn đã được thực hiện một phần và dự kiến hoàn tất vào ngày 16/8/2017.

41 SỐ LIỆU SO SÁNH

Một vài số liệu không trọng yếu của kỳ/năm trước đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của năm nay.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 15 tháng 8 năm 2017.



Đỗ Phương Thủy
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị