

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ IV NĂM 2016**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	10

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 38 ngày 24 tháng 11 năm 2016.

Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch
	Ông Bùi Cao Nhật Quân	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm từ ngày 26 tháng 10 năm 2016)
	Ông Phan Thành Huy	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)
	Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)
	Ông Nguyễn Hiếu Liêm	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 28 tháng 9 năm 2016)
	Ông Võ Đình Cường	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)

Ban Kiểm soát	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Trưởng Ban Kiểm soát
	Bà Nguyễn Anh Thi	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)
	Ông Nguyễn Vũ Duy	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)
	Ông Phạm Hữu Quốc	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)
	Ông Trà Trọng Nghĩa	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)

Ban Tổng Giám đốc	Ông Phan Thành Huy	Tổng Giám đốc
	Ông Bùi Cao Nhật Quân	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Hoàng Thu Châu	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Lê Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Bùi Xuân Huy	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Eric Chan Hong Wai	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 1 tháng 3 năm 2016)
	Bà Võ Thị Thu Vân	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 6 tháng 10 năm 2016)

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 CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:


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

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 3 đến trang 64. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.




Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 25 tháng 01 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		27,267,744,945,837	18,133,289,908,529
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	3,336,969,432,791	3,859,710,163,282
111	Tiền		808,215,895,293	805,375,183,664
112	Các khoản tương đương tiền		2,528,753,537,498	3,054,334,979,618
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		964,822,616,829	818,888,056,357
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	964,822,616,829	818,888,056,357
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		6,762,177,825,133	6,058,945,996,358
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	333,223,529,420	420,931,792,461
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	882,436,602,406	283,928,585,866
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	2,143,658,593,511	1,267,616,016,535
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	3,416,520,908,938	4,092,329,912,657
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(13,661,809,142)	(5,860,311,161)
140	Hàng tồn kho	10(a)	15,636,281,555,418	7,158,828,473,488
141	Hàng tồn kho		15,641,814,417,970	7,201,718,027,433
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(5,532,862,552)	(42,889,553,945)
150	Tài sản ngắn hạn khác		567,493,515,666	236,917,219,044
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	57,965,159,545	62,376,783,190
152	Thuế GTGT được khấu trừ		381,915,855,695	54,629,597,515
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19(a)	127,612,500,426	119,910,838,339
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 64 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		9,124,846,262,027	8,437,118,726,514
210	Các khoản phải thu dài hạn		3,941,008,805,597	3,309,363,386,210
212	Trả trước cho người bán dài hạn		953,750,090	147,000,000
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	1,170,000,000,000	-
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	2,770,055,055,507	3,309,216,386,210
220	Tài sản cố định		148,768,215,155	87,792,452,983
221	Tài sản cố định hữu hình	12	120,180,246,302	60,086,312,739
222	Nguyên giá		162,134,437,319	95,306,706,054
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(41,954,191,017)	(35,220,393,315)
227	Tài sản cố định vô hình	13	28,587,968,853	27,706,140,244
228	Nguyên giá		29,970,329,118	28,423,682,881
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1,382,360,265)	(717,542,637)
230	Bất động sản đầu tư	14	1,940,783,531,384	1,082,785,523,673
231	Nguyên giá		2,016,569,495,819	1,116,651,068,799
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(75,785,964,435)	(33,865,545,126)
240	Tài sản dở dang dài hạn		276,997,399,796	1,069,151,366,643
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	10(b)	236,603,385,811	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	40,394,013,985	1,069,151,366,643
250	Đầu tư tài chính dài hạn	5(b)	350,498,434,891	1,581,877,669,261
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		350,498,434,891	1,526,233,919,261
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	55,643,750,000
260	Tài sản dài hạn khác		2,466,789,875,204	1,306,148,327,744
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	189,523,509,827	160,651,074,570
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	37(a)	59,660,336,325	25,612,519,257
269	Lợi thế thương mại	16	2,217,606,029,052	1,119,884,733,917
270	TỔNG TÀI SẢN		36,392,591,207,864	26,570,408,635,043

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 64 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		26,349,803,078,956	20,475,199,219,625
310	Nợ ngắn hạn		13,627,959,141,611	13,354,623,721,533
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	1,505,529,206,953	822,690,590,358
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	5,954,806,119,381	8,146,870,114,590
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19(b)	122,970,248,451	193,390,774,652
314	Phải trả người lao động	20	139,262,665,405	92,448,123,775
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	21	576,725,241,183	826,578,979,746
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2,201,411,807	2,300,539,353
319	Phải trả ngắn hạn khác	22(a)	914,498,139,483	738,841,288,807
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23(a)	4,405,269,743,653	2,513,142,521,645
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	11,664,423,312
322	Quý khen thưởng, phúc lợi		6,696,365,295	6,696,365,295
330	Nợ dài hạn		12,721,843,937,345	7,120,575,498,092
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		35,480,545,489	72,396,304,425
337	Phải trả dài hạn khác	22(b)	2,118,219,507,098	1,475,711,799,129
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23(b)	9,090,293,558,081	5,480,587,851,378
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37(a)	1,477,850,326,677	91,879,543,160
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		10,042,788,128,908	6,095,209,415,418
410	Vốn chủ sở hữu		10,042,788,128,908	6,095,209,415,418
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	5,961,992,340,000	3,682,957,610,000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5,893,692,340,000	3,504,657,610,000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		68,300,000,000	178,300,000,000
412	Thặng dư vốn cổ phần	25	2,174,026,445,400	882,598,605,400
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25	952,887,369,322	550,370,777,697
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		496,880,777,697	134,948,113,685
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		456,006,591,625	415,422,664,012
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	953,881,974,186	979,282,422,321
440	TỔNG NGUỒN VỐN		36,392,591,207,864	26,570,408,635,043



Nguyễn Ngọc Băng
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 25 tháng 01 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 64 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2016 VND	Quý 4 năm 2015 VND	Năm tài chính kết thúc ngày	
				31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	183,938,445,190	4,368,696,237,591	7,369,463,145,396	6,692,627,652,016
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(887,416,113)	(19,192,626,026)	(10,282,224,581)	(19,192,626,026)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	183,051,029,077	4,349,503,611,565	7,359,180,920,815	6,673,435,025,990
11	Giá vốn hàng bán	(4,687,482,179)	(3,342,618,740,091)	(5,755,177,046,035)	(5,333,572,153,182)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	178,363,546,898	1,006,884,871,474	1,604,003,874,780	1,339,862,872,808
21	Doanh thu hoạt động tài chính	630,325,329,977	57,163,690,709	2,525,925,127,763	334,610,510,102
22	Chi phí tài chính	(435,774,197,157)	(122,454,923,890)	(1,143,236,264,204)	(440,474,549,151)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(275,542,998,454)	-	(863,073,263,518)	(351,425,428,041)
24	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	9,867,102,479	992,746,135	12,237,509,058	992,746,135
25	Chi phí bán hàng	(26,443,270,867)	(91,416,631,466)	(163,320,899,034)	(238,914,350,343)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(169,293,398,930)	(176,325,210,071)	(647,818,830,401)	(359,824,463,054)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	187,045,112,400	674,844,542,891	2,187,790,517,962	636,252,766,497
31	Thu nhập khác	10,255,151,933	10,265,035,508	58,014,799,861	32,757,004,998
32	Chi phí khác	(5,778,759,116)	(21,165,576,290)	(52,615,786,826)	(60,896,807,714)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	4,476,392,817	(10,900,540,782)	5,399,013,035	(28,139,802,716)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	191,521,505,217	663,944,002,109	2,193,189,530,997	608,112,963,781
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(44,539,036,128)	(170,562,251,165)	(327,668,483,932)	(204,312,351,202)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(52,603,991,209)	37,879,802,792	(210,273,742,250)	37,959,337,948
60	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN	94,378,477,880	531,261,553,736	1,655,247,304,815	441,759,950,527

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 64 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.


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

Mẫu số B 02 – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2016 VND	Quý 4 năm 2015 VND	Năm tài chính kết thúc ngày		
				31/12/2016 VND	31/12/2015 VND	
61	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của Công ty mẹ	96,361,096,108	472,073,240,288	1,661,806,939,423	415,422,664,012	
62	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(1,982,618,228)	59,188,313,448	(6,559,634,608)	26,337,286,515	
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27(a)	177	1,347	3,389	1,374
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27(b)	157	1,347	3,053	1,168


Nguyễn Ngọc Băng
Người lập


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 25 tháng 01 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 64 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
		31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	2,193,189,530,997	608,112,963,781
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	227,329,113,610	88,779,916,220
03	Các khoản dự phòng	(41,219,616,724)	51,972,653,196
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	846,154,588	21,879,821,943
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(2,181,550,401,498)	(331,279,777,789)
06	Chi phí lãi vay	910,387,721,293	351,425,428,041
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	1,108,982,502,266	790,891,005,392
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	4,862,317,270,793	(4,625,495,394,936)
10	Giảm hàng tồn kho	656,920,133,874	259,472,715,894
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(3,923,973,780,310)	1,953,335,836,895
12	Tăng chi phí trả trước	(3,448,097,606)	(120,603,156,057)
14	Tiền lãi vay đã trả	(992,998,448,062)	(519,785,506,480)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(452,289,248,554)	(47,093,302,287)
16	Thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	-
17	Chi khác từ hoạt động kinh doanh	-	(128,200,000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	1,255,510,332,401	(2,309,406,001,579)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	(413,980,247,794)	(33,647,160,381)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn	15,555,975,407	9,187,362,668
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(9,295,323,834,445)	(6,399,955,276,371)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	6,847,687,027,675	6,462,652,418,650
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(5,218,508,173,908)	(3,288,764,833,329)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	2,348,286,224,428	-
27	Thu lãi tiền gửi	155,158,923,622	300,231,743,455
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(5,561,124,105,015)	(2,950,295,745,308)

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 64 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
		31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	3,570,462,570,000	2,034,337,610,000
33	Vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	13,596,269,130,252	7,020,343,547,596
34	Chi trả nợ gốc vay	(13,328,373,283,609)	(2,714,683,880,779)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(54,639,219,932)	-
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	3,783,719,196,711	6,339,997,276,817
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(521,894,575,903)	1,080,295,529,930
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4 3,859,710,163,282	2,779,414,633,352
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(846,154,588)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4 3,336,969,432,791	3,859,710,163,282



Nguyễn Ngọc Băng
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng




Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 25 tháng 01 năm 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

Hoạt động chính của Tập đoàn là Phát triển các dự án dân cư; Kinh doanh bất động sản; Xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; Cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của mỗi dự án của Tập đoàn là 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn có 38 công ty con và 5 công ty liên kết như sau:

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2016		31/12/2015	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con						
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69.90	69.90	69.90	69.90
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100.00	100.00	99.98	99.98
Công ty Cổ phần Nova Festival	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94.02	94.02	78.00	78.00
Công ty TNHH Một Thành Viên Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100.00	100.00	100.00	100.00
Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	99.99	99.00	99.00
Công ty Cổ phần Du Lịch và Nghỉ Dưỡng Nova Phú Sa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.00	99.00	99.00	99.00
Công ty Cổ phần Phát triển nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98.00	98.00	98.00	98.00
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100.00	100.00	99.99	99.99
Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.81	99.81	99.80	99.80
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98.00	98.00	98.00	98.00
Công ty Cổ phần Địa Ốc Nova Galaxy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.98	99.98	99.90	99.90
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.90	99.90	99.90	99.90
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.98	99.98	51.00	51.00
Công ty TNHH Nova Sagel	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	73.98	74.00	92.53	92.53
Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100.00	100.00	100.00	100.00
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	99.99	99.63	99.63
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	65.00	65.00	65.00	65.00
Công ty Cổ Phần Nova Richstar	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99.99	99.99	85.21	99.90
Công ty Cổ phần Nova Nippon	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.98	99.98	60.00	60.00
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	99.99	99.91	99.91
Công ty TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74.00	74.00	74.00	74.00
Công ty TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74.00	74.00	74.00	74.00
Công ty Cổ phần Địa Ốc Nova Mỹ Đình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.98	99.98	99.98	99.98
Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	70.00	70.00	69.94	70.00

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2016		31/12/2015	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)						
Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98.00	100.00	98.00	100.00
Công ty TNHH Nova An Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	90.00	90.00	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	99.99	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	99.99	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98.96	98.97	50.00	50.00
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.89	99.90	-	-
Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.90	99.90	-	-
Công ty Cổ Phần Bất động sản Thanh Niên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.70	99.80	-	-
Công ty Cổ Phần Nova Princess Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.90	99.90	-	-
Công ty TNHH Phú Việt Tín	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.89	99.90	-	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.96	99.97	-	-
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	84.99	84.99	49.90	49.90
Công ty TNHH Mega Tie	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	62.89	74.00	-	-
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Vương Cung	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99.99	99.99	-	-
II - Công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	35.70	35.70	27.91	27.91
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49.99	49.99	49.00	49.00
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33.31	33.31	33.31	33.31
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25.00	25.00	25.00	25.00
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	TP Hồ Chí Minh	Sân Gòn, văn phòng cho thuê	49.00	50.00	77.42	79.00

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

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

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

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

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty con (tiếp theo)

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông thiểu số. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn. Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyết kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Liên doanh và công ty liên kết

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong liên doanh và các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho liên doanh và các công ty liên kết.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết. Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.



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

2.5 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết.

Khi bán công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá vốn trừ khấu hao lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.7 Khoản phải thu khách hàng

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

2.8 Hàng tồn kho

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Đầu tư tài chính****(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư.

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

(b) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

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

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

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

Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc và thiết bị	5 - 12 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản cố định khác	3 năm

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

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

Thanh lý

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

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

2.11 Thuê tài sản cố định

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

2.12 Bất động sản đầu tư

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

Khấu hao

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

Nhà cửa	5 - 25 năm
Quyền sử dụng đất	25 - 50 năm

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Thanh lý

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

2.13 Chi phí trả trước

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

2.14 Nợ phải trả

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

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

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

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

2.15 Chi phí phải trả

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

2.16 Các khoản dự phòng

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

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

2.17 Vốn chủ sở hữu

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

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

2.18 Phương pháp trích lập các quỹ

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

2.19 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu bán hàng

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

(b) Doanh thu dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỷ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp.

(c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(d) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập cổ tức được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

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

2.2 Giá vốn hàng bán

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

2.21 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

2.22 Chi phí bán hàng

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

2.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

2.24 Chia cổ tức

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

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

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

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

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

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

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

2.26 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Tập đoàn, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27 Sử dụng các ước tính kế toán

Việc soạn lập báo cáo tài chính phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả thiết có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập các báo cáo tài chính cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ đang báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH

(a) Mua nhóm các công ty Công ty TNHH Nova Rivergate (“Rivergate”) và Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thanh Niên (“Thanh Niên”)

Vào tháng 6 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99.9% lợi ích vốn chủ sở hữu của Rivergate với tổng giá phí là 936.201.410.000 Đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Thanh Niên do Rivergate nắm giữ 99.8% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thanh Niên.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**(a) Mua nhóm các công ty Công ty TNHH Nova Rivergate (“Rivergate”) và Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thanh Niên (“Thanh Niên”) (tiếp theo)**

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	26,568,523,345	-	26,568,523,345
Các khoản phải thu ngắn hạn	720,835,870,211	-	720,835,870,211
Hàng tồn kho	589,197,100,100	674,684,409,233	1,263,881,509,333
Tài sản khác	30,596,372,524	-	30,596,372,524
	<u>1,367,197,866,180</u>		<u>2,041,882,275,413</u>
Nợ phải trả			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	820,620,875,073	-	820,620,875,073
Nợ phải trả khác	282,382,191,880	-	282,382,191,880
Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	134,936,881,847	134,936,881,847
	<u>1,103,003,066,953</u>		<u>1,237,939,948,800</u>
Tài sản thuần	<u>264,194,799,227</u>		<u>803,942,326,613</u>
Lợi thế thương mại			134,686,409,868
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(2,427,326,481)
Tổng giá phí			<u>936,201,410,000</u>
Khoản tiền thu được			<u>(26,568,523,345)</u>
Tiền thuần chi ra mua công ty			<u>909,632,886,655</u>

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**(b) Mua Công ty TNHH Phú Việt Tín (“Phú Việt Tín”)**

Vào tháng 5 năm 2016, một công ty con trong Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,89% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phú Việt Tín với tổng giá phí là 976.187.315.000 Đồng.

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	6,044,547,619	-	6,044,547,619
Các khoản phải thu ngắn hạn	833,642,806,637	-	833,642,806,637
Hàng tồn kho	448,226,346,036	793,556,971,530	1,241,783,317,566
Tài sản khác	24,958,122,791	-	24,958,122,791
	<u>1,312,871,823,083</u>		<u>2,106,428,794,613</u>
Nợ phải trả			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	990,316,435,328	-	990,316,435,328
Nợ phải trả khác	138,941,731,071	-	138,941,731,071
Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	158,711,394,306	158,711,394,306
	<u>1,129,258,166,399</u>		<u>1,287,969,560,705</u>
Tài sản thuần	<u>183,613,656,684</u>		<u>818,459,233,908</u>
Lợi thế thương mại			158,530,685,672
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(802,604,580)
Tổng giá phí			<u>976,187,315,000</u>
Khoản tiền thu được			<u>(6,044,547,619)</u>
Tiền thuần chi ra mua công ty			<u>970,142,767,381</u>

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**(a) Mua nhóm công ty: Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh (“Tường Minh”) và Công ty Cổ phần Cao Ốc Phương Đông (“ Phương Đông”)**

Vào tháng 5 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99.9% lợi ích vốn chủ sở hữu của Tường Minh với tổng giá phí là 325.665.604.000 Đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng thời kiểm soát Phương Đông do Tường Minh nắm giữ 99.9% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phương Đông.

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	5,521,815,805	-	5,521,815,805
Các khoản phải thu	276,772,613,313	-	276,772,613,313
Hàng tồn kho	195,683,834,280	158,727,871,488	354,411,705,768
Tài sản khác	2,880,617,564	-	2,880,617,564
	<u>480,858,880,962</u>		<u>639,586,752,450</u>
Nợ phải trả			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	329,364,060,285	-	329,364,060,285
Nợ phải trả khác	11,716,175,104	-	11,716,175,104
Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	31,745,574,299	31,745,574,299
	<u>341,080,235,389</u>		<u>372,825,809,688</u>
Tài sản thuần	<u>139,778,645,573</u>		<u>266,760,942,762</u>
Lợi thế thương mại			59,230,370,958
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(325,709,720)
Tổng giá phí			325,665,604,000
Khoản tiền thu được			(5,521,815,805)
Tiền thuần chi ra mua công ty			<u>320,143,788,195</u>

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**(d) Mua Công ty Cổ phần Nova Princess Residence (“Princess”)**

Vào tháng 5 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99.9% lợi ích vốn chủ sở hữu của Princess với tổng giá phí là 366.707.530.000 Đồng.

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	13,430,575,435	-	13,430,575,435
Các khoản phải thu	296,110,556,872	-	296,110,556,872
Hàng tồn kho	585,068,287,996	93,022,117,585	678,090,405,581
Tài sản khác	30,686,419,304	-	30,686,419,304
	<u>925,295,839,607</u>		<u>1,018,317,957,192</u>
Nợ phải trả			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	590,607,650,858	-	590,607,650,858
Nợ phải trả khác	41,854,839,614	-	41,854,839,614
Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	18,604,423,517	18,604,423,517
	<u>632,462,490,472</u>		<u>651,066,913,989</u>
Tài sản thuần	<u>292,833,349,135</u>		<u>367,251,043,203</u>
Lợi thế thương mại			(176,262,160)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(367,251,043)
Tổng giá phí			366,707,530,000
Khoản tiền thu được			<u>(13,430,575,435)</u>
Tiền thuần chi ra mua công ty			<u>353,276,954,565</u>

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**(e) Mua Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 (“Thế kỷ 21”)**

Vào tháng 9 năm 2015, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99.91% lợi ích vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Bất Động sản Khải Hưng (“Khải Hưng”), qua đó sở hữu 50% vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 (“Thế kỷ 21”) với giá phí lần 1 là 1.340.822.229.126 Đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc, Tập đoàn chưa thể kiểm soát được Thế kỷ 21 thông qua việc hợp nhất kinh doanh với Khải Hưng và trình bày khoản đầu tư này theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Vào tháng 4 năm 2016, Khải Hưng tiếp tục hoàn tất việc mua thêm 32,46% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thế kỷ 21 với giá phí lần 2 là 2.608.297.700.926 Đồng. Qua đó, Tập đoàn đã nắm giữ 82,46% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thế kỷ 21 qua đó nắm quyền kiểm soát Thế kỷ 21.

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	376,257,092,308	-	376,257,092,308
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18,000,000,000	-	18,000,000,000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	907,768,712,503	-	907,768,712,503
Hàng tồn kho	2,104,937,242,463	3,292,667,844,679	5,397,605,087,142
Các khoản phải thu dài hạn khác	1,332,959,320,000	-	1,332,959,320,000
Tài sản khác	203,349,930,441	-	203,349,930,441
	<u>4,943,272,297,715</u>		<u>8,235,940,142,394</u>
Nợ phải trả			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1,356,433,940,111	-	1,356,433,940,111
Nợ phải trả khác	1,184,925,960,838	-	1,184,925,960,838
Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	658,533,568,936	658,533,568,936
	<u>2,541,359,900,949</u>		<u>3,199,893,469,885</u>
Tài sản thuần	<u>2,401,912,396,766</u>		<u>5,036,046,672,509</u>
Lợi thế thương mại			1,343,458,274,347
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(883,226,302,773)
Tổng giá phí			5,496,278,644,083
<i>Trong đó:</i>			
<i>Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>			<i>1,306,006,026,645</i>
<i>Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua (*)</i>			<i>1,541,284,094,076</i>
<i>Giá mua lần 2 trong năm 2016</i>			<i>2,648,988,523,362</i>
Khoản tiền thu được			(376,257,092,308)
Tiền thuần chi ra mua công ty (**)			<u>3,578,737,457,699</u>

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(e) Mua Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 (“Thế kỷ 21”) (tiếp theo)

(*) Đây là khoản chênh lệch đánh giá lại giá trị đầu tư ban đầu của Tập đoàn vào Thế kỷ 21. Khoản đầu tư lần đầu này được trình bày là khoản đầu tư vào công ty liên kết tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2015. Khoản đầu tư ban đầu này được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày Tập đoàn nắm được quyền kiểm soát Thế kỷ 21.

(**) Tiền thuần chi ra mua công ty đã bao gồm 1.306.006.026.645 đồng chi ra trong năm 2015.

(f) Mua Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông (“Nhà Rông”)

Vào tháng 7 năm 2016, Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Cần Áu (Từ 15 tháng 9 năm 2016 đã đổi tên thành Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal) hoàn tất việc mua 99,97% lợi ích vốn chủ sở hữu của Nhà Rông với tổng giá phí là 917.226.186.551 Đồng. Qua đó, Tập đoàn đã nắm giữ 99,96% lợi ích vốn chủ sở hữu của Nhà Rông và nắm quyền kiểm soát Nhà Rông.

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	235,095,106	-	235,095,106
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	300,382,869,614	-	300,382,869,614
Hàng tồn kho	300,124,352,684	742,841,000,000	1,042,965,352,684
Tài sản khác	6,463,930,091	-	6,463,930,091
	607,206,247,495		1,350,047,247,495
Nợ phải trả			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	475,898,662,638	-	475,898,662,638
Nợ phải trả khác	13,642,613,461	-	13,642,613,461
Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	148,568,200,000	148,568,200,000
	489,541,276,099		638,109,476,099
Tài sản thuần	117,664,971,396		711,937,771,396
Lợi thế thương mại			205,448,339,075
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(159,923,920)
Tổng giá phí			917,226,186,551
<i>Trong đó:</i>			
<i>Giá mua lần 1 trong năm 2015</i>			<i>50,583,750,000</i>
<i>Đánh giá lại khoản đầu tư tại ngày mua</i>			<i>55,767,289,431</i>
<i>Giá mua lần 2 trong năm 2016</i>			<i>810,875,147,120</i>
Khoản tiền thu được			(235,095,106)
Tiền thuần chi ra mua công ty			861,223,802,014

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

(g) Mua Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega (“Ngôi nhà Mega”)

Vào tháng 7 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 84,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Ngôi nhà Mega với tổng giá phí là 16.804.538.700 Đồng.

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	14,030,555,683	-	14,030,555,683
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	14,553,507,638	-	14,553,507,638
Đầu tư vào công ty con	155,400,000,000	-	155,400,000,000
Tài sản khác	6,298,444	-	6,298,444
	<u>183,990,361,765</u>		<u>183,990,361,765</u>
Nợ phải trả			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	164,110,000,000	-	164,110,000,000
Nợ phải trả khác	1,239,393,891	-	1,239,393,891
Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-
	<u>165,349,393,891</u>		<u>165,349,393,891</u>
Tài sản thuần	<u>18,640,967,874</u>		<u>18,640,967,874</u>
Lợi thế thương mại			951,082,204
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(2,798,009,278)
Tổng giá phí			<u>16,794,040,800</u>
Trong đó:			
Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát			2,354,880,585
Đánh giá lại khoản đầu tư tại ngày mua			440,560,215
Giá mua lần 2 trong năm 2016			13,998,600,000
Khoản tiền thu được			<u>(14,030,555,683)</u>
Tiền thuần chi ra mua công ty			<u>2,322,924,902</u>

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**(h) Mua Công ty TNHH Mega Tie (“Mega Tie”)**

Vào tháng 7 năm 2016, Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega hoàn tất việc mua 74% lợi ích vốn chủ sở hữu của Mega Tie với tổng giá phí là 155.400.000.000 Đồng. Qua đó, Tập đoàn đã nắm giữ 62,89% lợi ích vốn chủ sở hữu của Mega Tie và nắm quyền kiểm soát Mega Tie.

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	124,723,566,565	-	124,723,566,565
Các khoản phải thu ngắn hạn	41,940,918,021	-	41,940,918,021
Hàng tồn kho	24,827,909,687	-	24,827,909,687
Tài sản khác	2,577,540,179	-	2,577,540,179
	<u>194,069,934,452</u>		<u>194,069,934,452</u>
Nợ phải trả			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-
Nợ phải trả khác	1,446,587,168	-	1,446,587,168
Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-
	<u>1,446,587,168</u>		<u>1,446,587,168</u>
Tài sản thuần	<u>192,623,347,284</u>		<u>192,623,347,284</u>
Lợi thế thương mại			10,928,628,686
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(48,151,975,970)
Tổng giá phí			155,400,000,000
Khoản tiền thu được			(124,723,566,565)
Tiền thuần chi ra mua công ty			<u>30,676,433,435</u>

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**(i) Mua Công ty Công ty TNHH Đầu tư BĐS Vương Cung (“Vương Cung”)**

Vào tháng 7 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Vương Cung với tổng giá phí là 19.998.000.000 Đồng.

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

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	312,826,517	-	312,826,517
Các khoản phải thu ngắn hạn	18,679,961,110	-	18,679,961,110
Tài sản khác	892,384	-	892,384
	<u>18,993,680,011</u>		<u>18,993,680,011</u>
Nợ phải trả	-	-	-
Tài sản thuần	<u>18,993,680,011</u>		<u>18,993,680,011</u>
Lợi thế thương mại			1,006,219,357
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(1,899,368)
Tổng giá phí			19,998,000,000
Khoản tiền thu được			(312,826,517)
Tiền thuần chi ra mua công ty			<u>19,685,173,483</u>

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Tiền mặt	679,014,510	436,098,315
Tiền gửi ngân hàng	807,536,880,783	804,939,085,349
Các khoản tương đương tiền (*)	2,528,753,537,498	3,054,334,979,618
	<u>3,336,969,432,791</u>	<u>3,859,710,163,282</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn từ một đến ba tháng tại các ngân hàng thương mại.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 1.137.281 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 730.339 triệu đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 943.271 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 863.455 triệu đồng).

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Ngắn hạn

	31/12/2016			31/12/2015		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	964,822,616,829	-	964,822,616,829	818,888,056,357	-	818,888,056,357

Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn trên ba tháng và dưới một năm tại các ngân hàng thương mại với lãi suất hàng năm được hưởng từ 5,7%/năm đến 6,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: từ 5%/năm đến 7,3%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, tiền gửi được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 1.537 triệu đồng (2015: 42.783 triệu đồng), tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 960.536 triệu đồng.

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (i)	350,498,434,891	-	1,526,233,919,261	-
Đầu tư vào đơn vị khác (ii)	-	-	55,643,750,000	-
	350,498,434,891	-	1,581,877,669,261	-

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

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

Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2016		31/12/2015	
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	Kinh doanh bất động sản	-		1,342,635,516,042	(*)
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	Kinh doanh bất động sản	133,199,705,838	(*)	93,097,780,664	(*)
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Kinh doanh bất động sản	116,487,572,498	(*)	-	(*)
Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	64,881,426,642	(*)	60,600,000,000	(*)
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	25,892,665,350	(*)	14,999,154,301	(*)
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	Kinh doanh bất động sản	10,037,064,563	(*)	10,003,418,179	(*)
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	-		2,929,644,563	(*)
Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	Kinh doanh bất động sản	-		1,968,405,512	(*)
		<u>350,498,434,891</u>		<u>1,526,233,919,261</u>	

(ii) Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2016			31/12/2015		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty CP Đầu Tư và Thương Mại Nhà Rồng	-	(*)	-	50,583,750,000	(*)	-
Công ty khác	-	(*)	-	5,060,000,000	(*)	-
	<u>-</u>	<u>(*)</u>	<u>-</u>	<u>55,643,750,000</u>	<u>(*)</u>	<u>-</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn chưa thể xác định về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn không niêm yết trên thị trường chứng khoán.

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ		
Bên thứ ba	14,105,859,709	87,710,248,983
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	-	2,200,000,000
Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản		
Bên thứ ba (*)	319,117,669,711	331,021,543,478
	333,223,529,420	420,931,792,461

(*) Đây là các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn với bên thứ ba đến từ các khách hàng cá nhân và công ty.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Bên thứ ba		
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Tân Kỳ	143,924,098,922	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc An Phú An	111,343,000,000	188,100,000
Công ty Florida Yachts International	93,757,653,303	-
Công ty TNHH American General Construction	91,561,366,686	69,707,013,747
Công ty CP Xây lắp và Vật tư Xây Dựng	75,996,448,616	-
Công ty CP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	43,713,003,026	43,610,714,560
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hoà Bình	40,952,056,606	-
Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây dựng Phát Lộc	30,200,000,000	-
Công ty CP Cơ khí và Đầu tư Xây dựng số 9	24,899,541,263	-
Công ty CP Xây Dựng Số 14	19,536,322,940	-
Công ty TNHH Thương mại Ha Lô	17,036,498,056	10,429,972,561
Công ty TNHH Schindler Việt Nam	16,539,669,467	-
Công ty TNHH MTV Du lịch Thanh Niên Việt Nam	-	26,550,000,000
Các công ty khác	172,976,943,521	133,442,784,998
Bên liên quan	-	-
	882,436,602,406	283,928,585,866

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY**(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	43,420,000,000	403,441,000,000
Bên thứ ba (*)	2,100,238,593,511	864,175,016,535
	<u>2,143,658,593,511</u>	<u>1,267,616,016,535</u>

(*) Đây là khoản cho vay ngắn hạn, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất 5,0% đến 12,2%/năm. Thời gian đáo hạn của khoản vay này là từ 3 đến 6 tháng.

(b) Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Bên thứ ba (*)	1,170,000,000,000	-

(*) Số dư thể hiện khoản cho vay công ty là bên thứ ba với thời hạn là 5 năm, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất là 12,2%/năm.

9 PHẢI THU KHÁC**(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc mua cổ phần	852,750,000,000	-	2,908,580,000,000	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	951,500,000,000	-	-	-
Phát triển và hợp tác kinh doanh dự án	573,089,733,502	-	943,954,858,809	-
Phải thu lãi tiền gửi và cho vay	182,157,995,996	-	63,387,301,766	-
Đặt cọc, ký quỹ	124,996,829,272	-	167,476,525,000	-
Tạm ứng cho dự án	366,734,361,189	-	300,000,000	-
Phải thu khác	365,291,988,979	-	8,631,227,082	-
	<u>3,416,520,908,938</u>		<u>4,092,329,912,657</u>	

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

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

	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	3,055,835,843,522	-	1,627,708,684,545	-
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	<u>360,685,065,416</u>	<u>-</u>	<u>2,464,621,228,112</u>	<u>-</u>

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	1,855,921,302,246	-	2,337,600,000,000	-
Phát triển và hợp tác kinh doanh dự án	782,536,582,050	-	814,915,200,000	-
Đặt cọc mua cổ phần	13,615,200,000	-	152,536,582,050	-
Phải thu khác	117,981,971,211	-	4,164,604,160	-
	<u>2,770,055,055,507</u>	<u>-</u>	<u>3,309,216,386,210</u>	<u>-</u>

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

Bên thứ ba	2,363,656,279,507	-	2,904,216,386,210	-
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	<u>406,398,776,000</u>	<u>-</u>	<u>405,000,000,000</u>	<u>-</u>

10 HÀNG TỒN KHO

(a) Hàng tồn kho

	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản đang xây dựng (i)	14,962,417,482,719	-	3,238,919,778,815	-
Bất động sản đã xây dựng hoàn thành (ii)	490,997,378,331	(5,532,862,552)	3,714,486,289,961	(42,889,553,945)
Hàng hóa bất động sản	185,009,897,157	-	248,311,958,657	-
Hàng hóa khác	3,389,659,763	-	-	-
	<u>15,641,814,417,970</u>	<u>(5,532,862,552)</u>	<u>7,201,718,027,433</u>	<u>(42,889,553,945)</u>

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	(42,889,553,945)	(8,441,635,222)
Tăng dự phòng	(1,865,650,313)	(41,744,288,054)
Hoàn nhập dự phòng	39,222,341,706	7,296,369,331
Số dư cuối kỳ/năm	<u>(5,532,862,552)</u>	<u>(42,889,553,945)</u>

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

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 3.141.132 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 1.948.497 triệu đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ 111.971 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 21.452 triệu đồng).

10 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(b) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Đây là phần chi phí xây dựng dở dang của các dự án tọa lạc tại Thành phố Hồ Chí Minh. Các dự án này đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai do thay đổi mục đích công năng.

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Công cụ dụng cụ	2,482,258,721	1,851,719,257
Chi phí trả trước ngắn hạn	55,482,900,824	60,525,063,933
	<u>57,965,159,545</u>	<u>62,376,783,190</u>

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Công cụ dụng cụ	21,268,916,161	23,908,525,990
Chi phí trả trước dài hạn	168,254,593,666	136,742,548,580
	<u>189,523,509,827</u>	<u>160,651,074,570</u>

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	160,651,074,570	97,148,602,621
Tăng	130,967,169,395	211,551,302,099
Phân bổ trong kỳ/năm	(102,094,734,138)	(148,048,830,150)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>189,523,509,827</u>	<u>160,651,074,570</u>

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1/1/2016	13,223,361,505	7,304,888,753	49,620,988,474	24,595,738,870	561,728,452	95,306,706,054
Phân loại lại	-	8,168,553,500	(40,000,000)	(8,228,243,500)	99,690,000	-
Mua trong kỳ	44,873,765,284	2,813,789,613	39,304,711,637	7,311,835,413	303,200,000	94,607,301,947
Tăng do mua công ty con	-	54,336,364	1,089,371,818	197,561,881	444,090,909	1,785,360,972
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	1,046,120,759	-	1,046,120,759
Thanh lý, nhượng bán	(9,581,077,800)	(1,082,377,356)	(18,627,470,894)	(397,217,272)	(401,818,182)	(30,089,961,504)
Giảm do bán công ty con	-	-	(335,000,000)	(94,272,727)	(91,818,182)	(521,090,909)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2016	48,516,048,989	17,259,190,874	71,012,601,035	24,431,523,424	915,072,997	162,134,437,319
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1/1/2016	(8,766,741,505)	(2,020,455,123)	(14,847,550,531)	(9,331,495,550)	(254,150,606)	(35,220,393,315)
Phân loại lại	(68,042,248)	(5,548,382,903)	68,042,253	5,581,504,019	(33,121,121)	-
Khấu hao trong kỳ	(1,476,412,670)	(3,199,430,827)	(8,698,687,948)	(5,289,786,262)	(308,259,426)	(18,972,577,133)
Tăng do mua công ty con	-	(54,336,364)	(247,337,925)	(117,949,925)	(91,376,258)	(511,000,472)
Thanh lý, nhượng bán	1,564,971,846	511,824,374	10,197,721,269	150,014,453	207,323,217	12,631,855,159
Giảm do bán công ty con	-	-	27,916,665	10,942,424	79,065,655	117,924,744
Tại ngày 31/12/2016	(8,746,224,577)	(10,310,780,843)	(13,499,896,217)	(8,996,770,841)	(400,518,539)	(41,954,191,017)
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1/1/2016	4,456,620,000	5,284,433,630	34,773,437,943	15,264,243,320	307,577,846	60,086,312,739
Tại ngày 31/12/2016	39,769,824,412	6,948,410,031	57,512,704,818	15,434,752,583	514,554,458	120,180,246,302

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 18.325 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 10.783 triệu đồng).

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyên sử dụng đất VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	25,400,891,068	30,000,000	2,992,791,813	28,423,682,881
Phân loại lại	-	112,225,000	(112,225,000)	-
Mua trong năm	-	-	1,666,646,237	1,666,646,237
Giảm do bán công ty con	-	-	(120,000,000)	(120,000,000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>25,400,891,068</u>	<u>142,225,000</u>	<u>4,427,213,050</u>	<u>29,970,329,118</u>
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	-	(14,999,982)	(702,542,655)	(717,542,637)
Phân loại lại	-	(18,704,168)	18,704,168	-
Khấu hao trong kỳ	-	(66,112,500)	(718,705,128)	(784,817,628)
Giảm do bán công ty con	-	-	120,000,000	120,000,000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>-</u>	<u>(99,816,650)</u>	<u>(1,282,543,615)</u>	<u>(1,382,360,265)</u>
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	25,400,891,068	15,000,018	2,290,249,158	27,706,140,244
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>25,400,891,068</u>	<u>42,408,350</u>	<u>3,144,669,435</u>	<u>28,587,968,853</u>

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất		Nhà và quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Tổng cộng VND
	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa VND			
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	44,138,299,530	85,023,755,031	52,444,906,363	935,044,107,875	1,116,651,068,799
Chuyển từ hàng tồn kho	63,841,776,091	5,764,231,542	37,322,054,568	844,813,884,688	951,741,946,889
Tăng do xây dựng	-	10,819,815,083	-	-	10,819,815,083
Mua trong kỳ	-	36,988,038,545	33,743,350,000	-	70,731,388,545
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(53,371,552,164)	-	(46,762,908,745)	(100,134,460,909)
Thanh lý, nhượng bán	(33,707,700,000)	(1,217,259,635)	-	-	(34,924,959,635)
Giảm khác	-	-	-	1,684,697,047	1,684,697,047
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	74,272,375,621	84,007,028,402	123,510,310,931	1,734,779,780,865	2,016,569,495,819
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	-	(2,692,840,232)	(3,366,317,261)	(27,806,387,633)	(33,865,545,126)
Khấu hao trong kỳ	-	(3,350,765,322)	(4,651,699,386)	(36,894,683,012)	(44,897,147,720)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	1,360,012,761	-	399,456,015	1,759,468,776
Thanh lý, nhượng bán	-	1,217,259,635	-	-	1,217,259,635
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	(3,466,333,158)	(8,018,016,647)	(64,301,614,630)	(75,785,964,435)
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	44,138,299,530	82,330,914,799	49,078,589,102	907,237,720,242	1,082,785,523,673
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	74,272,375,621	80,540,695,244	115,492,294,284	1,670,478,166,235	1,940,783,531,384

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, không có bất động sản đầu tư được thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng và trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 335.159 triệu đồng).

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2016	31/12/2015
	VND	VND
Mua sắm tài sản cố định	6,133,252,000	4,424,673,000
Xây dựng cơ bản dở dang (*)	30,967,899,754	1,059,296,972,604
Sửa chữa lớn tài sản cố định	3,292,862,231	5,429,721,039
	<u>40,394,013,985</u>	<u>1,069,151,366,643</u>

Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016	31/12/2015
	VND	VND
Số dư đầu kỳ/năm	1,069,151,366,643	85,775,562,901
Tăng trong kỳ	483,599,669,249	1,046,091,846,378
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(9,351,349,491)	(59,386,097,912)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(10,819,815,083)	(3,329,944,724)
Chuyển sang hàng tồn kho	(1,468,656,469,624)	-
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(15,667,954,697)	-
Giảm do bán công ty con	(7,861,433,012)	-
Số dư cuối kỳ/năm	<u>40,394,013,985</u>	<u>1,069,151,366,643</u>

16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016	31/12/2015
	VND	VND
Số đầu kỳ/năm	1,119,884,733,917	105,964,266,109
Điều chỉnh (*)	-	98,887,178,510
Tăng trong kỳ/năm (**)	1,917,657,294,240	978,278,012,059
Giảm trong kỳ do bán công ty con	(597,391,461,867)	-
Phân bổ	(222,544,537,238)	(63,244,722,761)
Số cuối kỳ/năm	<u>2,217,606,029,052</u>	<u>1,119,884,733,917</u>

(*) Đây là khoản điều chỉnh lợi thế thương mại do hợp nhất kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2014 được điều chỉnh phi hồi tố trong năm 2015.

16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI (tiếp theo)

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

	Lợi thế thương mại VND	Thời gian phân bổ (Năm)
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	1,343,458,274,347	10
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	205,448,339,075	10
Công ty TNHH Phú Việt Tín	158,530,685,672	10
Công ty TNHH Nova RiverGate	138,103,693,941	10
Công ty Cổ phần Cao Ốc Phương Đông	31,780,744,979	10
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tường Minh	27,449,625,979	10
Công ty TNHH Mega Tie	10,928,628,686	10
Khác	1,957,301,561	10
	<u>1,917,657,294,240</u>	

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Công ty TNHH Henry Enterprise Group	679,680,395,588	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	84,896,786,277	47,320,961,601
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	81,672,729,738	132,393,794,691
Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	42,444,326,009	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova	41,374,058,935	-
Công ty TNHH Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Delta	30,676,894,152	-
Công ty TNHH Xây dựng Tài Việt Tín	30,575,354,224	-
Công ty TNHH Kiến Phú Gia	26,009,925,066	-
Công ty TNHH American General Construction	21,883,830,416	-
Công ty TNHH TM DV Cơ Điện lạnh P&M	21,185,801,357	56,390,952,963
Công ty TNHH Đầu tư XD- PT Nhà Hoàng Phúc	20,000,000,000	104,311,242,881
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	-	25,275,609,131
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Sân bay Tân Sơn Nhất	7,338,988	55,380,000,000
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	-	17,750,000,001
Khác	425,121,766,203	383,868,029,090
	<u>1,505,529,206,953</u>	<u>822,690,590,358</u>

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

Bên thứ ba	1,505,529,206,953	821,529,631,163
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	-	1,160,959,195

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**(a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

Các khoản thuế phải thu Nhà nước chủ yếu đến từ các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% cho tiền thu từ các dự án bất động sản trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 86.801.924.241 Đồng (2015: 93.119.243.617 Đồng).

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	36,630,304,418	126,344,426,169
Thuế giá trị gia tăng	82,859,123,162	61,868,885,936
Thuế thu nhập cá nhân	3,413,359,127	5,157,860,240
Khác	67,461,744	19,602,307
	<u>122,970,248,451</u>	<u>193,390,774,652</u>

20 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Các khoản tiền lương	161,463,623	1,142,118,477
Tiền lương tháng 13 và tiền thưởng	139,101,201,782	91,306,005,298
	<u>139,262,665,405</u>	<u>92,448,123,775</u>

21 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi phí xây dựng	411,382,400,531	685,176,050,333
Chi phí lãi vay phải trả	99,276,480,672	109,408,173,864
Chi phí khác	66,066,359,980	31,994,755,549
	<u>576,725,241,183</u>	<u>826,578,979,746</u>

22 PHẢI TRẢ KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Đặt cọc mua căn hộ, lô thương mại (i)	38,959,181,155	412,957,077,187
Quỹ bảo trì dự phòng phải trả (ii)	250,646,935,707	231,404,553,527
Phải trả do chuyển nhượng dự án (iii)	-	60,000,000,000
Nhận hợp tác kinh doanh (iv)	200,000,000,000	-
Phải trả khác	424,892,022,621	34,479,658,093
	<u>914,498,139,483</u>	<u>738,841,288,807</u>

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

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

(iii) Đây là khoản phải trả cho bên thứ ba do việc chuyển nhượng dự án.

(iv) Đây là khoản phải trả cho bên thứ ba từ việc nhận tiền hợp tác kinh doanh.

(b) Dài hạn

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Hợp tác kinh doanh	2,114,034,432,000	1,472,949,631,299
- Bên thứ ba (*)	1,834,824,432,000	139,990,311,299
- Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	279,210,000,000	1,332,959,320,000
Các khoản phải trả phải nộp khác	4,185,075,098	2,762,167,830
	<u>2,118,219,507,098</u>	<u>1,475,711,799,129</u>

(*) Đây là các khoản tiền nhận hợp tác kinh doanh của các đối tác liên quan đến các dự án bất động sản.

23 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 01/01/2016 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31/12/2016 VND
(a) Vay ngắn hạn				
- Vay bên thứ ba (*)	-	5,760,616,262,200	(2,666,845,896,513)	3,093,770,365,687
- Vay ngân hàng (**)	1,545,800,098,505	2,677,019,053,170	(3,566,784,773,713)	656,034,377,962
- Vay bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	9,940,000,000	891,412,031,882	(891,887,031,882)	9,465,000,000
	1,555,740,098,505	9,329,047,347,252	(7,125,517,702,108)	3,759,269,743,649
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 23(b))	580,989,000,000			596,000,000,004
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 23(b))	376,413,423,140			50,000,000,000
	957,402,423,140			646,000,000,004
	2,513,142,521,645			4,405,269,743,653

(*) Đây là các khoản vay từ bên thứ ba. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo, có thời hạn 5 tháng và chịu lãi suất từ 4,5%/năm đến 5,4%/năm.

23 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

(a) Vay ngắn hạn (tiếp theo)

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Ngân hàng Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (i)	181,200,000,000	440,978,000,000
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Sacombank – Sở giao dịch (ii)	160,000,000,000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (iii)	150,153,000,000	99,997,000,000
Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Gia Định (iv)	98,828,896,087	75,000,000,000
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (v)	65,852,481,875	241,836,098,505
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Sở giao dịch	-	449,989,000,000
Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi - Phòng giao dịch Phú Mỹ Hưng	-	100,000,000,000
Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Đồng Nai	-	75,000,000,000
Ngân hàng TMCP Việt Á - Sở giao dịch	-	63,000,000,000
	656,034,377,962	1,545,800,098,505

(i) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam với lãi suất 6,5%/năm. Dư nợ tín dụng này được đảm bảo bằng các hợp đồng tiền gửi giá trị 354.275.876.194 Đồng, 23.227.868.362 Đồng, 68.638.028.922 Đồng và 6.057.951.380 Đồng thuộc sở hữu của các công ty con trong Tập đoàn.

(ii) Đây là các khoản vay bằng đồng Việt Nam với tổng hạn mức là 200 tỷ Đồng, thời hạn 12 tháng, mục đích vay dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng kế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Tập đoàn có dư nợ là 160 tỷ Đồng với lãi suất là 10%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm một số cổ phần của cổ đông công ty.

(iii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 08 năm 2017, chịu lãi suất điều chỉnh theo từng kế ước nhận nợ, không có tài sản đảm bảo.

(iv) Đây là các khoản vay bằng đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng với tổng hạn mức là 100 tỷ đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2017. Lãi suất được điều chỉnh theo từng kế ước nhận nợ, trong kỳ chịu lãi suất 8.7%/năm, và khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(v) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn tháng 6 năm 2017, chịu lãi suất từ 6.9% đến 9.3%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: một số cổ phần của Công ty Cổ phần Cảng Phú Định thuộc quyền sở hữu của các tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu, Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp; hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á của Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Galaxy và Công ty Cổ phần The Prince Residence với tổng giá trị 164.988.347.327 đồng Việt Nam.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

23 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 01.01.2016 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đến hạn trả VND	Tại ngày 31/12/2015 VND
(b) Vay dài hạn					
- Vay ngân hàng (*)	693,848,181,501	3,348,272,528,505	(965,773,400,000)	(257,454,758,361)	2,442,479,128,505
- Phát hành trái phiếu (**)	5,016,791,093,017	4,146,709,717,517	(3,837,897,380,954)	(596,000,000,004)	4,148,614,429,576
- Vay bên thứ ba (***)	676,200,000,000	2,583,200,000,000	(760,200,000,000)	-	2,499,200,000,000
- Vay bên liên quan	51,151,000,000	-	(51,151,000,000)	-	-
	<u>6,437,990,274,518</u>	<u>10,078,182,246,022</u>	<u>(5,615,021,780,954)</u>	<u>(853,454,758,365)</u>	<u>9,090,293,558,081</u>
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả đầu kỳ (Thuyết minh 23(a))	(580,989,000,000)				
Vay dài hạn đến hạn trả đầu kỳ (Thuyết minh 23(a))	(376,413,423,140)				
Nợ dài hạn đến hạn trả	<u>(957,402,423,140)</u>				
	<u>5,480,587,851,378</u>				

23 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

(b) Vay dài hạn (tiếp theo)

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

	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015		
	Nợ gốc VND	Đến hạn trả VND	Vay dài hạn VND	Nợ gốc VND	Đến hạn trả VND	Vay dài hạn VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (i)	1,206,433,940,112	-	1,206,433,940,112	-	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Sở giao dịch (ii)	500,000,000,000	-	500,000,000,000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Sài Gòn (iii)	350,000,000,000	-	350,000,000,000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TP HCM (iv)	200,000,000,000	-	200,000,000,000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (v)	140,500,000,000	-	140,500,000,000	281,000,000,000	(140,500,000,000)	140,500,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sóc Trăng (vi)	45,545,188,393	-	45,545,188,393	-	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	-	-	412,848,181,501	(235,913,423,140)	176,934,758,361
	<u>2,442,479,128,505</u>	<u>-</u>	<u>2,442,479,128,505</u>	<u>693,848,181,501</u>	<u>(376,413,423,140)</u>	<u>317,434,758,361</u>

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

(b) Vay dài hạn (tiếp theo)

(i) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam với tổng hạn mức không quá 3.400 tỷ Đồng, tài trợ cho một dự án của Tập đoàn. Thời hạn cho vay các khoản nợ là 48 tháng từ ngày giải ngân ban đầu. Lãi suất của khoản vay được quy định trong từng kế ước nhận nợ và được điều chỉnh 3 tháng một lần. Khoản vay có tài sản đảm bảo là Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu dân cư Bình Khánh diện tích 30,224 ha tại phường Bình Khánh, Quận 2, Tp. HCM do Công ty làm chủ đầu tư và các cổ phần thuộc sở hữu của một số cổ đông công ty

(ii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam với tổng hạn mức là 500 tỷ Đồng, thời hạn 24 tháng, tài trợ cho các dự án của Tập đoàn. Lãi suất của khoản vay được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, Tập đoàn có dư nợ là 500 tỷ Đồng với lãi suất là 10%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm một số cổ phần của Công ty Cổ phần NovaGroup với tổng giá trị là 835 tỷ Đồng.

(iii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 4 năm 2019, chịu lãi suất từ 9,5% đến 9,7% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: khoản vốn góp vào Công ty Cổ phần Nova Nam Á và các khoản phải thu liên quan đến một dự án của Tập đoàn.

(iv) Đây là khoản vay có thời hạn vay là 36 tháng, tài trợ cho một dự án của Tập đoàn. Lãi suất của khoản vay tại thời điểm giải ngân ban đầu là 11%/năm, sau đó được điều chỉnh 3 tháng một lần. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư địa ốc No Va thuộc sở hữu của Công ty cổ phần NovaGroup. Bên cạnh đó, biện pháp đảm bảo còn bao gồm thư bảo lãnh cam kết của hai cổ đông Công ty.

(v) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam có thời gian đáo hạn đến năm 2017. Trong kỳ, khoản vay có lãi suất là 10,8%/năm. Khoản vay được thế chấp bằng: bất động sản thuộc sở hữu của bên thứ ba là Công ty TNHH I.V.C tại địa chỉ Thửa đất số 100, Tờ bản đồ số 68, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng; cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va thuộc sở hữu của các Cổ đông Công ty; khoản phải thu từ các hợp đồng đặt cọc, góp vốn, mua bán căn hộ, sàn thương mại thuộc Dự án Khu phức hợp và Thương mại Dịch vụ tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 45, bộ địa chính Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

(vi) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam để tài trợ cho một dự án của Tập đoàn, với tổng hạn mức tối đa 250 tỷ đồng. Thời hạn cho vay các khoản nợ là 60 tháng từ ngày giải ngân ban đầu. Lãi suất của khoản vay được quy định trong từng kế ước nhận nợ, trong kỳ khoản vay có lãi suất 9,4%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo là đất và đất hình thành trong tương lai Dự án Khu du lịch Cồn Ấu.

23 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**(b) Vay dài hạn (tiếp theo)**

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

	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015		
	Nợ gốc VND	Đến hạn trả VND	Vay dài hạn VND	Nợ gốc VND	Đến hạn trả VND	Vay dài hạn VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (i)	1,732,000,000,000	-	1,732,000,000,000	3,280,000,000,000	-	3,280,000,000,000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	-	580,989,000,000	(580,989,000,000)	-
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Bản Việt (i)	300,000,000,000	-	300,000,000,000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (ii)	1,650,000,000,000	-	1,650,000,000,000	250,000,000,000	-	250,000,000,000
Ngân hàng TMCP Quân Đội (iii)	500,000,000,000	-	500,000,000,000	350,000,000,000	-	350,000,000,000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	-	300,000,000,000	-	300,000,000,000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	-	300,000,000,000	-	300,000,000,000
Chi phí phát hành trái phiếu	(33,385,570,424)	-	(33,385,570,424)	(44,197,906,983)	-	(44,197,906,983)
	<u>4,148,614,429,576</u>	<u>-</u>	<u>4,148,614,429,576</u>	<u>5,016,791,093,017</u>	<u>(580,989,000,000)</u>	<u>4,435,802,093,017</u>

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

- Trái phiếu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm: Trái phiếu mệnh giá 2.000 tỷ Đồng đáo hạn vào tháng 5 năm 2019, Trái phiếu mệnh giá 736 tỷ Đồng đáo hạn vào tháng 8 năm 2020, chịu lãi suất 10%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của các Cổ đông Công ty do Công ty phát hành, các khoản phải thu liên quan đến một dự án của Tập đoàn, vốn góp của Tập đoàn tại Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng.

- Trái phiếu mệnh giá 300 tỷ đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt - Hội Sở, đáo hạn ngày 28 tháng 1 năm 2018, chịu mức lãi suất 10.25%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên vào tháng 1 năm 2016 và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng lãi trả sau, kỳ hạn 12 tháng công bố tại Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh của 4 Ngân hàng gồm: Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Ngoại thương Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Ngân Hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng với biên độ 3%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: cổ phần của các Cổ đông Công ty do Công ty phát hành; Tại ngày 8/8/2016, trái phiếu này đã được chuyển nhượng từ Ngân hàng TMCP Bản Việt sang Ngân hàng TMCP Bảo Việt.

23 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**(b) Vay dài hạn (tiếp theo)**

(ii) Đây là các khoản vay trái phiếu bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng thương mại bao gồm:

- Gói Trái phiếu tổng mệnh giá 700 tỷ đồng, lãi suất 0%, đáo hạn tháng 9 năm 2017, tổng số tiền thanh toán là 634.173.582.430 Đồng. Các khoản vay trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần do Công ty phát hành của các cổ đông Công ty.

- Gói Trái phiếu tổng mệnh giá 450 tỷ đồng, lãi suất 0%, đáo hạn tháng 4 năm 2018, tổng số tiền thanh toán là 389.419.211.877 Đồng. Các khoản vay trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần do Công ty phát hành của các cổ đông Công ty.

- Gói Trái phiếu tổng mệnh giá 500 tỷ đồng đáo hạn tháng 12 năm 2018. Lãi suất 10,9%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 4,5%/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 4 Ngân hàng gồm: Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Ngoại thương Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Ngân Hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Các khoản vay trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần do Công ty phát hành của các cổ đông Công ty.

(iii) Trái phiếu mệnh giá 500 tỷ đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Bắc Sài Gòn, đáo hạn năm 2019, chịu mức lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, năm thứ hai và thứ ba 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, kỳ hạn 12 tháng công bố website chính thức của 4 Ngân hàng gồm: Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội và Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: quyền tài sản phát sinh từ dự án Golden Mansion và cổ phần của các Cổ đông Công ty do Công ty phát hành.

(***) Số dư cuối kỳ vay dài hạn từ bên thứ ba bao gồm:

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

Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ, tương đương với số lượng cổ phần có thể được chuyển đổi là 33.457.190 cổ phần.

(ii) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng 50.000.000 đô la Mỹ với GW Supernova PTE Ltd., thời hạn vay là 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (tháng 12 năm 2016), bao gồm gói vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 đô la Mỹ và gói vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 đô la Mỹ. Lãi suất 6%/năm và được trả định kỳ sáu tháng một lần. Gốc trả một lần vào cuối kỳ. Bên cho vay có thể chuyển đổi gói vay chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại bất kỳ thời điểm nào sau 10 tháng kể từ ngày giải ngân hoặc 6 tháng kể từ ngày chuyển đổi của gói vay Credit Suisse tùy thuộc vào điều khoản nào đến trước.

Tại ngày của báo cáo tài chính này, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ, số cổ phần có thể chuyển đổi tối đa theo gói vay chuyển đổi là 15.723.325 cổ phần.

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phần

	31/12/2016		31/12/2015	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phần đăng ký	<u>589,369,234</u>	<u>6,830,000</u>	<u>350,465,761</u>	<u>17,830,000</u>
Số lượng cổ phần đã phát hành	<u>589,369,234</u>	<u>6,830,000</u>	<u>350,465,761</u>	<u>17,830,000</u>
Số lượng cổ phần đang lưu hành	<u>589,369,234</u>	<u>6,830,000</u>	<u>350,465,761</u>	<u>17,830,000</u>

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phần	Cổ phần thường (10.000 VND)	Cổ phần ưu đãi (10.000 VND)	Tổng cộng (10.000 VND)
Tại ngày 01/01/2015	230,000,000	230,000,000	-	230,000,000
Cổ phiếu mới phát hành	<u>138,295,761</u>	<u>120,465,761</u>	<u>17,830,000</u>	<u>138,295,761</u>
Tại ngày 31/12/2015	368,295,761	350,465,761	17,830,000	368,295,761
Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi	11,000,000	22,000,000	(11,000,000)	11,000,000
Cổ phiếu mới phát hành	<u>216,903,473</u>	<u>216,903,473</u>	-	<u>216,903,473</u>
Tại ngày 31/12/2016	<u>596,199,234</u>	<u>589,369,234</u>	<u>6,830,000</u>	<u>596,199,234</u>

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

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	2,300,000,000,000	35,718,605,400	331,007,731,063	2,666,726,336,463
Phát hành cổ phần phổ thông	974,657,610,000	-	-	974,657,610,000
Phát hành cổ phần ưu đãi	178,300,000,000	881,380,000,000	-	1,059,680,000,000
Chia cổ phiếu thưởng	34,500,000,000	(34,500,000,000)	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	195,500,000,000	-	(195,500,000,000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	415,422,664,012	415,422,664,012
Giảm khác	-	-	(559,617,378)	(559,617,378)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	3,682,957,610,000	882,598,605,400	550,370,777,697	5,115,926,993,097
Phát hành cổ phần phổ thông (i)	1,537,034,730,000	(519,995,160,000)	-	1,017,039,570,000
Chào bán riêng lẻ (ii)	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 (iii)	220,000,000,000	(220,000,000,000)	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	1,661,806,939,423	1,661,806,939,423
Chia cổ tức	-	-	(53,490,000,000)	(53,490,000,000)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát (iv)	-	-	(1,205,800,347,798)	(1,205,800,347,798)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	5,961,992,340,000	2,174,026,445,400	952,887,369,322	9,088,906,154,722

- (i) Theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 3 tháng 2 năm 2016, Công ty đã phát hành 101.703.957 cổ phần phổ thông bằng tiền, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 3.682.957.610.000 đồng Việt Nam lên thành 4.699.997.180.000 đồng Việt Nam để bổ sung vốn đầu tư và kinh doanh, tăng năng lực thực hiện dự án. Sau đó, theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 21 tháng 7 năm 2016, Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt phương án phát hành tăng vốn điều lệ từ nguồn thặng dư vốn của Công ty, cụ thể là phát hành thêm 51.999.516 cổ phiếu phổ thông. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 4.699.997.180.000 đồng Việt Nam lên thành 5.219.992.340.000 đồng Việt Nam.
- (ii) Theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 3 tháng 11 năm 2016, Công ty đã phát hành 52.200.000 cổ phần phổ thông theo phương thức phát hành riêng lẻ cho dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp để đầu tư phát triển các dự án đang triển khai của Công ty và bổ sung vốn lưu động. Ngoài ra, cũng theo nghị quyết này, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua kế hoạch huy động vốn để tăng vốn điều lệ thông qua việc chào bán cổ phần ra công chúng với số lượng tối đa là 57.420.000 cổ phần và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty với số lượng tối đa là 28.380.765 cổ phần.

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

- (iii) Theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 21 tháng 7 năm 2016, Công ty phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông theo yêu cầu của người sở hữu cổ phần ưu đãi theo tỷ lệ 1 cổ phần ưu đãi sẽ được nhận 3 cổ phần phổ thông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã có 11.000.000 cổ phần ưu đãi được chuyển đổi sang cổ phần phổ thông.
- (iv) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối do thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát chủ yếu bao gồm:

Công ty	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng/(giảm) VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	(1,067,808,947,798)
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	(70,000,000,000)
Công ty Cổ phần The Prince Residence	(36,000,000,000)
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	(32,000,000,000)
Công ty TNHH Nova Sasco	8,600,000

26 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con tại ngày kết thúc niên độ.

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	953,881,974,186	979,282,422,321
Chi tiết như sau:		
Vốn điều lệ	871,671,325,519	906,263,386,453
Các quỹ khác	406,052	406,052
Lợi nhuận chưa phân phối	82,210,242,615	73,018,629,816

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	979,282,422,321	695,618,952,488
(Lỗ)/lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong kỳ/năm	(6,559,634,608)	26,337,286,515
Mua thêm công ty con	940,280,003,133	122,002,167,784
Thay đổi tỷ lệ lợi ích cổ đông không kiểm soát	(657,070,955,688)	128,370,663,429
Giảm do thoái vốn cty con	(301,792,904,795)	-
Giảm do nhận cổ tức	(1,149,219,932)	-
Khác	892,263,755	6,953,352,105
Số dư cuối kỳ/năm	953,881,974,186	979,282,422,321

27 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ.

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016	31/12/2015
	VND	VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	1,661,806,939,423	415,422,664,012
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	(53,490,000,000)	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	<u>1,608,316,939,423</u>	<u>415,422,664,012</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	<u>474,606,674</u>	<u>302,268,407</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>3,389</u>	<u>1,374</u>

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho tổng của số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm trong năm đến từ việc chuyển đổi công cụ tài chính khác sang cổ phiếu phổ thông.

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016	31/12/2015
	VND	VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	1,661,806,939,423	415,422,664,012
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	<u>1,661,806,939,423</u>	<u>415,422,664,012</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	474,606,674	302,268,407
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (*)	69,670,515	53,490,000
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng	<u>544,277,189</u>	<u>355,758,407</u>
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>3,053</u>	<u>1,168</u>

(*) Đây là số lượng cổ phiếu tiềm năng giả định được chuyển đổi từ cổ phiếu ưu đãi được Tập đoàn phát hành trong năm 2015 (Thuyết minh 24).

28 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2016	31/12/2015
Kim khí quý, đá quý	44 chỉ vàng	24 chỉ vàng
Ngoại tệ các loại	13.854.560 USD	2.361 USD

29 DOANH THU

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016	31/12/2015
	VND	VND
Doanh thu thuần		
Doanh thu bán bất động sản	6,631,343,270,678	6,010,212,193,135
Doanh thu cung cấp dịch vụ	720,175,832,091	150,523,558,438
Doanh thu khác	7,661,818,046	512,699,274,417
	<u>7,359,180,920,815</u>	<u>6,673,435,025,990</u>

30 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016	31/12/2015
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	5,097,209,200,358	4,571,608,087,441
Giá vốn cung cấp dịch vụ	652,268,422,807	247,972,043,216
Giá vốn khác	5,699,422,870	513,992,022,525
	<u>5,755,177,046,035</u>	<u>5,333,572,153,182</u>

31 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016	31/12/2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi tiết kiệm	136,685,945,010	163,607,462,979
Lãi tiền gửi thanh toán	47,523,719,915	2,704,922,658
Lãi tiền cho vay	146,581,034,453	166,424,941,603
Lãi do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	25,757,947,102	1,274,535,046
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1,469,040,000	106,608,200
Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn (*)	1,597,491,943,722	-
Lãi chuyển nhượng vốn	457,456,249,634	-
Lãi từ giao dịch mua rẻ	3,593,546,233	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	109,365,701,694	492,039,616
	<u>2,525,925,127,763</u>	<u>334,610,510,102</u>

(*) Đây là khoản đánh giá lại đầu tư ban đầu của Tập đoàn vào Thế kỷ 21, Nhà Rông và Ngôi nhà Mega vào ngày có được quyền kiểm soát (Thuyết minh số 3).

32 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Lãi vay ngân hàng	778,653,074,815	351,425,428,041
Lãi vay vốn huy động các cá nhân và tổ chức	84,420,188,703	-
Lãi hợp tác kinh doanh	55,285,496,805	20,954,977,441
Chiết khấu thanh toán cho người mua	17,124,316,699	29,731,722,799
Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	866,018,806	21,879,821,943
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	42,081,285,776	5,920,632,148
Chi phí phát hành trái phiếu	47,314,457,775	-
Lỗ từ thoái vốn công ty con	38,772,079,697	-
Chi phí tài chính khác	78,719,345,128	10,561,966,779
	1,143,236,264,204	440,474,549,151

33 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi phí nhân viên	13,719,450,202	60,386,828,013
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	370,452,973	1,014,398,957
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1,971,773,920	5,378,422,000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,272,371,828	2,012,031,499
Chi phí dịch vụ mua ngoài	125,103,282,825	140,135,898,409
Chi phí bằng tiền khác	19,883,567,286	29,986,771,465
	163,320,899,034	238,914,350,343

34 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	75,315,489,490	141,503,990,849
Chi phí vật liệu quản lý	710,598,349	2,187,934,766
Chi phí đồ dùng văn phòng	3,807,245,822	11,226,489,499
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6,105,750,777	6,729,874,325
Thuế, phí và lệ phí	4,622,911,716	2,488,407,311
Chi phí dự phòng	(962,925,331)	17,524,734,473
Chi phí dịch vụ mua ngoài	212,815,087,811	59,186,633,189
Chi phí bằng tiền khác	122,860,134,529	67,684,024,786
Lợi thế thương mại phân bổ	222,544,537,238	51,292,373,856
	647,818,830,401	359,824,463,054

35 THU NHẬP KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	23,476,937,215	19,215,879,748
Thu nhập thanh lý tài sản cố định	7,414,917,304	913,331,955
Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ	10,913,701,191	-
Các khoản thu nhập khác	16,209,244,151	12,627,793,295
	58,014,799,861	32,757,004,998

36 CHI PHÍ KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	17,059,304,466	36,847,509,988
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	9,437,062,145	913,711,815
Các khoản chi phí khác	26,119,420,215	23,135,585,911
	52,615,786,826	60,896,807,714

37 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25,612,519,257	5,193,698,958
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(91,879,543,160)	-
Số dư đầu năm	(66,267,023,903)	5,193,698,958
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(210,273,742,250)	37,959,337,948
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong kỳ/năm (*)	(1,151,094,415,656)	(10,372,053,367)
Phát sinh do thoái vốn công ty con	9,445,191,457	-
Điều chỉnh ghi nhận do hợp nhất kinh doanh năm trước (**)	-	(98,887,178,510)
Khác	-	(160,828,932)
Số dư cuối năm	(1,418,189,990,352)	(66,267,023,903)
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	59,660,336,325	25,612,519,257
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1,477,850,326,677)	(91,879,543,160)

37 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh chủ yếu từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh khi hợp nhất kinh doanh.

- (*) Đây là thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ hợp nhất kinh doanh trong kỳ (Thuyết minh 3).
- (**) Đây là khoản điều chỉnh ghi nhận thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh do chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty con được mua do hợp nhất kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2014 được điều chỉnh phi hồi tố trong năm 2015.

(b) Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2,193,189,530,997	608,112,963,781
Thuế tính ở thuế suất 20% (2015: 22%)	438,637,906,199	133,784,852,032
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(293,808,000)	-
Lợi thế thương mại phân bổ	33,513,574,009	10,258,474,771
Chi phí không được khấu trừ	15,177,715,582	4,440,249,774
Sử dụng lỗ tính thuế	(8,632,161,914)	(3,752,294,375)
Chênh lệch tạm thời các năm trước chưa ghi nhận thuế hoãn lại	201,821,498	2,768,343,205
Dự phòng thiếu các năm trước	-	1,895,942,297
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	81,274,210,952	16,229,693,211
Ảnh hưởng của thay đổi thuế suất	(6,621,042,363)	727,752,339
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất so với báo cáo tài chính riêng	(12,787,554,553)	-
Phần lãi lỗ trong công ty liên kết	(2,447,501,812)	-
Lãi từ mua công ty con trong kỳ	(718,709,247)	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	637,775,831	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	537,942,226,182	166,353,013,254
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	327,668,483,932	204,312,351,202
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 37(a))	210,273,742,250	(37,959,337,948)
	537,942,226,182	166,353,013,254

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

38 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi phí xây dựng và giá trị đất	13,773,908,976,706	4,571,608,087,441
Chi phí nhân công	89,034,939,692	261,184,110,040
Chi phí dịch vụ mua ngoài	337,918,370,636	199,960,756,638
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	287,199,079,719	8,741,905,824
Các chi phí khác bằng tiền	154,223,054,595	89,695,679,329
	<u>14,642,284,421,348</u>	<u>5,131,190,539,272</u>

39 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(a) Các khoản tiền thế chấp và tiền bị quản lý

Khoản tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 1.137.281 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 730.339 triệu Đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 943.271 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 863.455 triệu Đồng).

(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Vay theo kế ước thông thường	9,510,269,130,252	2,760,552,454,579
Phát hành trái phiếu thường	4,086,000,000,000	4,259,791,093,017

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(9,544,373,283,609)	(2,133,694,880,779)
Tiền trả nợ vay trái phiếu	(3,784,000,000,000)	(580,989,000,000)

40 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Tập đoàn có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Mối quan hệ	Tên
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Nova Đông Hải
Công ty liên kết	Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn
Cổ đông	Công ty Cổ phần Đầu tư No Va
Cổ đông	Ông Bùi Thành Nhơn
Cổ đông	Ông Bùi Cao Nhật Quân
Người liên quan của cổ đông	Bà Cao Thị Ngọc Thương
Người liên quan của cổ đông	Ông Bùi Phan Phú Lộc
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Bất Động Sản BNP Global
Công ty là cổ đông lớn của công ty con	Công ty Cổ phần Him Lam

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	357,045,455	137,500,000
Công ty Cổ phần Xây dựng Nova Bắc Nam 79	(**)	2,200,000,000
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	(*)	15,400,000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản BNP Global	-	158,400,000
Công ty Cổ phần Đầu tư No Va	29,700,000	29,568,000
	<u>386,745,455</u>	<u>2,540,868,000</u>
ii) Mua dịch vụ		
Công ty TNHH Một thành viên Phát Triển Nhà Bến Thành	25,873,944,785	9,584,604,740
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	2,249,984,346	5,788,102,947
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	9,880,143,090	-
Công ty Cổ phần Đầu tư No Va	-	3,964,300,000
	<u>38,004,072,221</u>	<u>19,337,007,687</u>

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
iii) Cho vay		
Công ty Cổ phần Bất Động Sản BNP Global	-	538,150,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư No Va	-	250,445,000,000
Công ty Cổ phần Xây dựng Nova Bắc Nam 79	(**)	172,800,000,000
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	(*)	4,600,000,000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	43,420,000,000	1,560,000,000
Ông Bùi Cao Nhật Quân	-	66,550,555,278
Ông Bùi Thành Nhơn	-	-
Huỳnh Phương Thảo	-	43,000,000,000
Nguyễn Hiếu Liêm	-	30,000,000,000
Huỳnh Thị Phương Thảo	-	5,940,000,000
	<u>43,420,000,000</u>	<u>1,113,045,555,278</u>
iv) Chi hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	(*)	160,000,000,000
Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành	-	40,660,000,000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	-	5,950,239,160
	<u>-</u>	<u>206,610,239,160</u>
v) Chi tiền đặt cọc		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	5,000,000,000	-
Ông Bùi Cao Nhật Quân	57,436,400,000	-
	<u>62,436,400,000</u>	<u>-</u>
vi) Chi tạm ứng		
Ông Bùi Cao Nhật Quân	-	267,492,788,594
Ông Bùi Thành Nhơn	10,144,530	627,067,955
	<u>10,144,530</u>	<u>268,119,856,549</u>
vii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	25,579,078,297	8,622,219,185

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

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
i) Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	-	-
Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	(**)	2,200,000,000
	-	2,200,000,000
ii) Các khoản phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8)		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	43,420,000,000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hạnh Phúc	(**)	315,821,000,000
Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	(**)	87,620,000,000
	43,420,000,000	403,441,000,000
iii) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))		
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	(*)	2,405,380,000,000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn	300,000,000,000	(***)
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	41,330,603,446	42,457,801,723
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	19,354,461,970	15,150,239,160
Ông Bùi Cao Nhật Quân	-	733,855,130
Ông Bùi Thành Nhơn	-	899,332,099
	360,685,065,416	2,464,621,228,112

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

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
iv) Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))		
Công ty Cổ phần Him Lam	405,000,000,000	405,000,000,000
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	1,398,776,000	-
	<u>406,398,776,000</u>	<u>405,000,000,000</u>
v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17)		
Công ty Cổ phần Đầu tư No Va	-	622,600,000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	-	407,198,000
Công ty TNHH Một thành viên Phát Triển Nhà Bến Thành	-	131,161,195
	<u>-</u>	<u>1,160,959,195</u>
vi) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 22(a))		
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	-	9,940,000,000
	<u>-</u>	<u>9,940,000,000</u>
vii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 22(b))		
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	(*)	1,332,959,320,000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn	279,210,000,000	-
	<u>279,210,000,000</u>	<u>1,332,959,320,000</u>
viii) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 23(a))		
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	9,465,000,000	9,940,000,000
ix) Vay dài hạn (Thuyết minh 23(b))		
Ông Bùi Thành Nhơn	-	14,581,000,000
Ông Bùi Cao Nhật Quân	-	16,550,000,000
Bà Cao Thị Ngọc Thương	-	9,000,000,000
Ông Bùi Phan Phú Lộc	-	11,020,000,000
	<u>-</u>	<u>51,151,000,000</u>

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

- (*) Trong kỳ và đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, các công ty này trở thành công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Tập đoàn.
- (**) Trong kỳ và đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, các công ty này không còn là bên liên quan của Tập đoàn.
- (***) Trong kỳ và đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, các công ty này không còn là công ty con trong Tập đoàn, trở thành công ty liên kết.

41 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Trong vòng một năm	14,000,248,525	42,755,249,786
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	70,053,886,979	114,836,627,948
Sau năm thứ 5	380,290,442,841	348,676,662,697
	464,344,578,345	506,268,540,431

42 CAM KẾT VỐN

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi phí công trình xây dựng dự án	9,552,696,563,626	1,018,544,721,194

43 SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ BÁO CÁO

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 cho đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

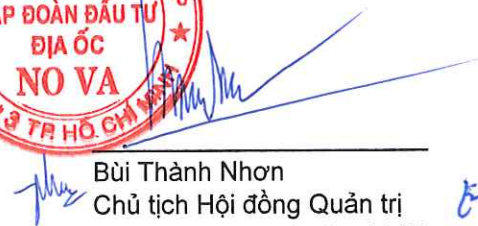
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc duyệt ngày 25 tháng 01 năm 2017.



Nguyễn Ngọc Bằng
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng

Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 25 tháng 01 năm 2017