

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2016**

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

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

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

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp

Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 35 ngày 5 tháng 2 năm 2016.

Hội đồng Quản trị

Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hiếu Liêm	Thành viên
Ông Võ Đình Cường	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)
Ông Bùi Cao Nhật Quân	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 21 tháng 7 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)

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Trưởng Ban Kiểm soát
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)
Ông Nguyễn Vũ Duy	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 21 tháng 7 năm 2016)
Bà Nguyễn Anh Thi	Thành viên (bổ 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

Người đại diện theo pháp luật

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

Trụ sở chính

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Văn phòng giao dịch

65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Công ty Kiểm toán

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam

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

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

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

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 66. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của kỳ 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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

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

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 6 năm 2016 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt vào ngày 12 tháng 8 năm 2016. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ 6 tháng kết thúc vào ngày nêu trên cùng các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 66.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này căn cứ vào việc soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề nào đáng lưu ý để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đây là không phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ tại Việt Nam.



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



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

Số hiệu báo cáo soát xét : HCM5545
TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 8 năm 2016

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		25.002.490.481.056	18.133.289.908.529
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	3.373.940.292.154	3.859.710.163.282
111	Tiền		1.004.403.669.575	805.375.183.664
112	Các khoản tương đương tiền		2.369.536.622.579	3.054.334.979.618
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		136.591.798.449	818.888.056.357
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	136.591.798.449	818.888.056.357
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		6.632.935.482.540	6.058.945.996.358
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	464.782.744.265	420.931.792.461
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.172.395.806.627	283.928.585.866
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	1.394.889.408.814	1.267.616.016.535
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	3.606.727.833.995	4.092.329.912.657
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.860.311.161)	(5.860.311.161)
140	Hàng tồn kho	10(a)	14.504.950.004.631	7.158.828.473.488
141	Hàng tồn kho		14.524.400.855.744	7.201.718.027.433
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(19.450.851.113)	(42.889.553.945)
150	Tài sản ngắn hạn khác		354.072.903.282	236.917.219.044
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	48.451.997.587	62.376.783.190
152	Thuế GTGT được khấu trừ		196.496.257.629	54.629.597.515
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19(a)	109.124.648.066	119.910.838.339

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 66 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

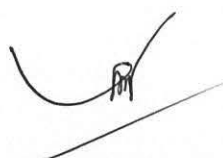
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		6.892.220.998.723	8.437.118.726.514
210	Các khoản phải thu dài hạn		1.904.481.270.050	3.309.363.386.210
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	147.000.000
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	780.000.000.000	-
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	1.124.481.270.050	3.309.216.386.210
220	Tài sản cố định		88.039.356.925	87.792.452.983
221	Tài sản cố định hữu hình	12	60.129.260.014	60.086.312.739
222	Nguyên giá		96.606.700.550	95.306.706.054
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.477.440.536)	(35.220.393.315)
227	Tài sản cố định vô hình	13	27.910.096.911	27.706.140.244
228	Nguyên giá		28.979.411.118	28.423.682.881
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.069.314.207)	(717.542.637)
230	Bất động sản đầu tư	14	1.472.871.800.861	1.082.785.523.673
231	Nguyên giá		1.520.190.011.855	1.116.651.068.799
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(47.318.210.994)	(33.865.545.126)
240	Tài sản dở dang dài hạn		266.228.920.174	1.069.151.366.643
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	10(b)	233.703.798.551	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	32.525.121.623	1.069.151.366.643
250	Đầu tư tài chính dài hạn	5(b)	232.524.027.251	1.581.877.669.261
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		181.940.277.251	1.526.233.919.261
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		50.583.750.000	55.643.750.000
260	Tài sản dài hạn khác		2.928.075.623.462	1.306.148.327.744
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	127.135.160.542	160.651.074.570
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	37(a)	27.476.334.671	25.612.519.257
269	Lợi thế thương mại	16	2.773.464.128.249	1.119.884.733.917
270	TỔNG TÀI SẢN		31.894.711.479.779	26.570.408.635.043

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 66 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		22.558.478.652.519	20.475.199.219.625
310	Nợ ngắn hạn		14.756.039.537.753	13.354.623.721.533
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	545.250.319.039	822.690.590.358
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	5.923.786.865.174	8.146.870.114.590
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19(b)	234.858.426.475	193.390.774.652
314	Phải trả người lao động	20	73.632.642.248	92.448.123.775
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	21	493.467.755.492	826.578.979.746
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.668.604.700	2.300.539.353
319	Phải trả ngắn hạn khác	22(a)	2.148.819.005.617	738.841.288.807
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23(a)	5.316.195.130.401	2.513.142.521.645
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		11.664.423.312	11.664.423.312
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.696.365.295	6.696.365.295
330	Nợ dài hạn		7.802.439.114.766	7.120.575.498.092
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		41.607.309.734	72.396.304.425
337	Phải trả dài hạn khác	22(b)	1.958.446.691.180	1.475.711.799.129
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23(b)	4.607.849.468.539	5.480.587.851.378
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37(a)	1.194.535.645.313	91.879.543.160
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.336.232.827.260	6.095.209.415.418
410	Vốn chủ sở hữu		9.336.232.827.260	6.095.209.415.418
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	4.699.997.180.000	3.682.957.610.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.521.697.180.000	3.504.657.610.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		178.300.000.000	178.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	25	882.598.605.400	882.598.605.400
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25	1.860.038.604.577	550.370.777.697
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		517.370.777.697	134.948.113.685
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.342.667.826.880	415.422.664.012
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	1.893.598.437.283	979.282.422.321
440	TỔNG NGUỒN VỐN		31.894.711.479.779	26.570.408.635.043


Trần Thị Thanh Vân
Người lập – Kế toán trưởng




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

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 66 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.966.961.924.958	1.511.695.092.986
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(808.448.080)	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.966.153.476.878	1.511.695.092.986
11	Giá vốn hàng bán	(3.712.382.824.816)	(1.199.974.569.589)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.253.770.652.062	311.720.523.397
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.433.897.314.962	90.214.576.607
22	Chi phí tài chính	(345.229.796.923)	(110.264.348.134)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(319.350.251.988)	(90.442.879.507)
24	Phân lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	521.333.251	(480.478.679)
25	Chi phí bán hàng	(110.110.460.641)	(98.010.562.497)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(250.492.054.861)	(91.248.131.475)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.982.356.987.850	101.931.579.219
31	Thu nhập khác	33.043.589.184	13.172.434.666
32	Chi phí khác	(30.582.085.583)	(23.665.819.350)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	2.461.503.601	(10.493.384.684)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.984.818.491.451	91.438.194.535
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(241.148.673.400)	(25.793.569.534)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(204.619.129.619)	40.660.330
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.539.050.688.432	65.685.285.331
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	1.553.725.771.099	55.795.714.050
62	(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(14.675.082.667)	9.889.571.281
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.504	243
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.487	243

Trần Thị Thanh Vân
Người lập – Kế toán trưởng



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

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 66 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

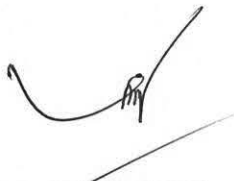
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	1.984.818.491.451	91.438.194.535
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	108.767.196.995	9.778.657.367
03	Các khoản dự phòng	(23.438.702.832)	(5.786.263.092)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	(5.985.653.717)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.423.265.200.530)	(124.366.438.935)
06	Chi phí lãi vay	319.350.251.988	90.442.879.507
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	960.246.383.354	61.507.029.383
09	Giảm các khoản phải thu	4.503.042.704.405	782.096.955.243
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	1.545.241.459.133	(1.331.129.851.477)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(2.736.573.024.082)	4.345.846.825.513
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	50.547.212.435	(34.952.670.966)
14	Tiền lãi vay đã trả	(275.505.922.177)	(382.669.613.812)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(163.499.659.312)	(67.063.402.743)
16	Thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	76.559.676.102
17	Chi khác từ hoạt động kinh doanh	-	(22.605.042.822)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	3.883.499.153.756	3.427.589.904.421
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	(24.391.179.092)	(70.308.100.393)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn	9.809.973.485	49.057.046.006
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(3.610.162.008.978)	(3.760.004.230.089)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	5.124.136.117.679	133.430.856.911
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(4.256.536.206.234)	(544.786.518.112)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.000.000.000	4.000.000.000
27	Thu lãi tiền gửi	29.177.790.277	74.295.561.800
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(2.724.965.512.863)	(4.114.315.383.877)

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 66 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	1.326.059.570.000	1.615.847.990.000
33	Vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	1.234.646.708.623	3.069.657.005.844
34	Chi trả nợ gốc vay	(4.171.995.444.361)	(1.939.229.868.192)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(33.000.000.000)	-
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(1.644.289.165.738)	2.746.275.127.652
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(485.755.524.845)	2.059.549.648.196
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	(14.346.283)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4 3.373.940.292.154	4.838.964.281.548


Trần Thị Thanh Vân
Người lập - Kế toán trưởng




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

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 66 là một phần cấu thành các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2016**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

Hoạt động chính của 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 30 tháng 6 năm 2016, Tập đoàn có 39 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	30.6.2016		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	99,98	99,98	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	100	100	100
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	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 No Va Lucky Palace	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	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 Sài Gòn Gôn	TP Hồ Chí Minh	Sân Gôn, văn phòng cho thuê	78,40	80,00	77,42	79,00
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	100	100	100
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 Attiland	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	60,40	60,41	99,62	99,99
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại và Dịch Vụ Hà An	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100	99,63	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100	99,63	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	80,59	100	74,00	74,00
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,86	92,86	65,00	65,00

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	30.6.2016		31.12.2015	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)						
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy Sản Tân Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,97	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 A	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	74,00	74,00
Công ty TNHH Nova Saso	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	74,00	74,00
Công ty Cổ phần Địa Ốc No Va 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	69,99	70,00	69,94	70,00
Công ty TNHH Một thành viên Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,00	100	98,00	100
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 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 Kỳ 21	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	82,45	82,46	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	-	-
II - Công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,98	49,98	49,90	49,90
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,39	25,39	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

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

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

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 giữa niên độ giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

Nghịệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghịệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghịệp 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 giữa niên độ 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
Cơ sở hạ tầng	5 - 25 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 cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

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 tỉ 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)**2.20 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 hóa, 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, thuế 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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			138.103.693.941
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(5.844.610.554)
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			157.712.308.284
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			15.772.808
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)**(c) 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	2.925.665.498	-	2.925.665.498
	<u>480.903.928.896</u>		<u>639.631.800.384</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	-	31.745.574.298	31.745.574.298
	<u>341.080.235.389</u>		<u>372.825.809.687</u>
Tài sản thuần mua được	<u>139.823.693.507</u>		<u>266.805.990.697</u>
Lợi thế thương mại			59.152.590.528
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(292.977.225)
Tổng giá phí			<u>325.665.604.000</u>
Khoản tiền thu được			<u>(5.521.815.805)</u>
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 mua được	<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			<u>366.707.530.000</u>
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	2.822.674.263.679	4.927.611.506.142
Các khoản phải thu dài hạn khác	1.332.959.320.000	-	1.332.959.320.000
Tài sản khác	203.349.930.440	-	203.349.930.440
	<u>4.943.272.297.714</u>		<u>7.765.946.561.393</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	1.184.925.960.840	-	1.184.925.960.840
Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	564.534.852.736	564.534.852.736
	<u>2.541.359.900.951</u>		<u>3.105.894.753.687</u>
Tài sản thuần mua được	<u>2.401.912.396.763</u>		<u>4.660.051.807.706</u>
Lợi thế thương mại			1.378.195.317.572
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			(816.839.260.776)
Tổng giá phí			<u>5.221.407.864.502</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Giá mua lần 1 trong năm 2015</i>			1.340.822.229.126
<i>Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua (*)</i>			1.272.287.934.450
<i>Giá mua lần 2 trong năm 2016</i>			2.608.297.700.926
Khoản tiền thu được			(376.257.092.308)
Tiền thuần chi ra mua công ty (**)			<u>3.572.862.837.744</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 1.340.822.229.126 Đồng chi ra trong năm 2015.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Tiền mặt	857.361.453	436.098.315
Tiền gửi ngân hàng	1.003.546.308.122	804.939.085.349
Các khoản tương đương tiền (*)	2.369.536.622.579	3.054.334.979.618
	<u>3.373.940.292.154</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 30 tháng 6 năm 2016, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 620.303 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 1.453.313 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 863.455 triệu Đồng).

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Ngắn hạn

	30.6.2016			31.12.2015		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	136.591.798.449	-	136.591.798.449	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%/năm đến 5,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: từ 5%/năm đến 7,3%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng để đảm bảo thanh toán cho một số nhà thầu của Tập đoàn là 120.272 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 42.783 triệu Đồng).

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30.6.2016		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)	181.940.277.251	-	1.526.233.919.261	-
Đầu tư vào đơn vị khác (ii)	50.583.750.000	-	55.643.750.000	-
	232.524.027.251	-	1.581.877.669.261	-

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(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	30.6.2016		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	93.943.494.866	(*)	93.097.780.664	(*)
Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	61.308.380.728	(*)	60.600.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	14.313.281.414	(*)	14.999.154.301	(*)
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	Kinh doanh bất động sản	10.020.239.658	(*)	10.003.418.179	(*)
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	2.354.880.585	(*)	2.929.644.563	(*)
Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	Kinh doanh bất động sản	-		1.968.405.512	(*)
		<u>181.940.277.251</u>		<u>1.526.233.919.261</u>	

(*) Tại ngày 30 tháng 6 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.

(ii) Đầu tư vào đơn vị khác

	30.6.2016		31.12.2015	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	50.583.750.000	(*)	50.583.750.000	(*)
Công ty khác	-		5.060.000.000	(*)
	<u>50.583.750.000</u>		<u>55.643.750.000</u>	
			<u>-</u>	

(*) Tại ngày 30 tháng 6 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.

30.6.2016	31.12.2015
VND	VND

Bên thứ ba	121.733.025.539	87.710.248.983
Trong đó:		
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova	116.156.359.216	32.261.749.675
- Bên thứ ba khác	5.576.666.323	55.448.499.308
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	-	2.200.000.000

Bền thứ ba (*)	343.049.718.726	331.021.543.478
	<u>464.782.744.265</u>	<u>420.931.792.461</u>

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

30.6.2016	31.12.2015
VND	VND

Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hoà Bình	203.257.495.433	-
Công Ty Cổ phần Bất động sản Zen (*)	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Tân Kỳ	132.130.649.375	-
Công Ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận	104.494.515.330	1.026.849.207
Công ty TNHH MTV Địa ốc An Phú An	100.188.100.000	188.100.000
Công ty TNHH American General Construction	79.585.362.007	69.707.013.747
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	43.685.745.906	43.610.714.560
Công ty TNHH MTV Du lịch Thanh Niên Việt Nam	36.577.500.000	26.550.000.000
Các công ty khác	322.476.438.576	142.845.908.352
	<u>1.172.395.806.627</u>	<u>283.928.585.866</u>

30

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

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Bên liên quan (*) (Thuyết minh 40(b))	43.420.000.000	403.441.000.000
Bên thứ ba (**)	1.351.469.408.814	864.175.016.535
	<u>1.394.889.408.814</u>	<u>1.267.616.016.535</u>

(*) Đây là khoản cho vay ngắn hạn cho bên liên quan, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất 9%/năm. Thời gian đáo hạn của khoản vay này là 12 tháng.

(**) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất 9% đến 12%/năm. Thời gian đáo hạn của các khoản vay này từ 5 đến 12 tháng.

(b) Phải thu về cho vay dài hạn

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Bên thứ ba (*)	<u>780.000.000.000</u>	<u>-</u>

(*) 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%/năm.

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

	30.6.2016		31.12.2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc mua cổ phần	1.035.986.974.771	-	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	635.987.000.000	-	943.954.858.809	-
Phải thu lãi tiền gửi và cho vay	109.205.573.148	-	63.387.301.766	-
Đặt cọc, ký quỹ	219.214.247.222	-	167.476.525.000	-
Tạm ứng cho dự án (*)	425.515.763.557	-	300.000.000	-
Phải thu khác	229.318.275.297	-	8.631.227.082	-
	<u>3.606.727.833.995</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:

	30.6.2016		31.12.2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	3.546.265.579.820	-	1.627.708.684.545	-
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	60.462.254.175	-	2.464.621.228.112	-

(*) Đây là khoản tiền Thế kỷ 21 đã chi tạm ứng để phát triển dự án trước khi Khải Hưng đầu tư vào Thế kỷ 21. Khoản này sẽ được quyết toán dứt điểm khi Henry Enterprise Group, Ltd., một trong những cổ đông của Thế kỷ 21 hoàn tất giao dịch chuyển nhượng cổ phần của Thế kỷ 21 cho Khải Hưng.

(b) Phải thu dài hạn khác

	30.6.2016		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	265.520.250.000	-	2.337.600.000.000	-
Phát triển và hợp tác kinh doanh dự án	703.115.200.000	-	814.915.200.000	-
Đặt cọc mua cổ phần	152.536.582.050	-	152.536.582.050	-
Phải thu khác	3.309.238.000	-	4.164.604.160	-
	1.124.481.270.050		3.309.216.386.210	

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

Bên thứ ba	719.481.270.050	-	2.904.216.386.210	-
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	405.000.000.000	-	405.000.000.000	-

10 HÀNG TỒN KHO**(a) Hàng tồn kho**

	30.6.2016		31.12.2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản đang xây dựng (i)	12.610.536.778.173	-	3.238.919.778.815	-
Bất động sản đã xây dựng hoàn thành (ii)	1.681.150.339.981	(19.450.851.113)	3.714.486.289.961	(42.889.553.945)
Hàng hóa bất động sản	232.624.164.863	-	248.311.958.657	-
Công cụ, dụng cụ	89.572.727	-	-	-
	<u>14.524.400.855.744</u>	<u>(19.450.851.113)</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:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2016 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	(42.889.553.945)	(8.441.635.222)
Tăng dự phòng	-	(41.744.288.054)
Hoàn nhập dự phòng	23.438.702.832	7.296.369.331
Số dư cuối kỳ/năm	<u>(19.450.851.113)</u>	<u>(42.889.553.945)</u>

(i) Tại ngày 30 tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2016, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 967.875 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 1.948.497 triệu Đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ 66.638.290.365 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 21.452 triệu Đồng).

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

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

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

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Công cụ dụng cụ	1.192.564.254	1.851.719.257
Chi phí trả trước ngắn hạn	47.259.433.333	60.525.063.933
	<u>48.451.997.587</u>	<u>62.376.783.190</u>

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Công cụ dụng cụ	19.687.419.673	23.908.525.990
Chi phí trả trước dài hạn	107.447.740.869	136.742.548.580
	<u>127.135.160.542</u>	<u>160.651.074.570</u>

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2016 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	55.223.048.844	211.551.302.099
Phân bổ trong kỳ/năm	(88.738.962.872)	(148.048.830.150)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>127.135.160.542</u>	<u>160.651.074.570</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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 tháng 1 năm 2016	13.223.361.505	15.576.714.980	49.620.988.474	16.224.222.643	661.418.452	95.306.706.054
Mua trong kỳ	9.809.728.332	1.208.775.810	9.204.330.182	582.766.000	-	20.805.600.324
Tặng khác	-	-	1.089.371.818	197.561.881	444.090.909	1.731.024.608
Thanh lý, nhượng bán	(9.581.077.800)	(145.007.743)	(11.235.999.439)	(42.727.272)	(140.000.000)	(21.144.812.254)
Giảm khác	-	-	-	-	(91.818.182)	(91.818.182)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	13.452.012.037	16.640.483.047	48.678.691.035	16.961.823.252	873.691.179	96.606.700.550
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	(8.310.077.397)	(7.584.075.400)	(15.094.888.456)	(3.852.704.077)	(378.647.985)	(35.220.393.315)
Khấu hao trong kỳ	(530.111.679)	(1.673.252.141)	(3.968.017.262)	(2.302.408.642)	(162.612.789)	(8.636.402.513)
Tặng khác	(456.664.108)	-	-	-	-	(456.664.108)
Thanh lý, nhượng bán	1.564.971.846	38.861.591	6.053.712.940	4.450.757	87.499.988	7.749.497.122
Giảm khác	-	7.456.623	-	-	79.065.655	86.522.278
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	(7.731.881.338)	(9.211.009.327)	(13.009.192.778)	(6.150.661.962)	(374.695.131)	(36.477.440.536)
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	4.913.284.108	7.992.639.580	34.526.100.018	12.371.518.566	282.770.467	60.086.312.739
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	5.720.130.699	7.429.473.720	35.669.498.257	10.811.161.290	498.996.048	60.129.260.014

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 7.785.570.731 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 10.783 triệu đồng).

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền 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
Mua trong năm	-	-	555.728.237	555.728.237
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	25.400.891.068	30.000.000	3.548.520.050	28.979.411.118
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	-	(14.999.982)	(702.542.655)	(717.542.637)
Khấu hao trong kỳ	-	(4.999.998)	(346.771.572)	(351.771.570)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	-	(19.999.980)	(1.049.314.227)	(1.069.314.207)
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 30 tháng 6 năm 2016	25.400.891.068	10.000.020	2.499.205.823	27.910.096.911

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa VND	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Tổng cộng 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	17.308.512.000	42.597.981.463	229.629.779.685	162.002.332.251	451.538.605.399
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(47.999.656.299)	-	-	(47.999.656.299)
Giảm khác	-	(6.044)	-	-	(6.044)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	61.446.811.530	79.622.074.151	282.074.686.048	1.097.046.440.126	1.520.190.011.855
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	-	(1.523.216.054)	-	(13.136.549.301)	(14.659.765.355)
Giảm khác	-	1.207.099.487	-	-	1.207.099.487
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	-	(3.008.956.799)	(3.366.317.261)	(40.942.936.934)	(47.318.210.994)
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 30 tháng 6 năm 2016	61.446.811.530	76.613.117.352	278.708.368.787	1.056.103.503.192	1.472.871.800.861

Tại ngày 30 tháng 6 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).

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số đầu kỳ VND	Chi phí phát sinh trong năm VND	Kết chuyển VND	Phân loại lại VND	Số cuối kỳ VND
Mua sắm tài sản cố định	4.424.673.000	2.615.621.931	(1.496.500.000)	(357.416.931)	5.186.378.000
Xây dựng cơ bản dở dang (*)	1.059.296.972.604	1.440.012.674.055	(10.035.305.436)	(2.468.079.748.818)	21.194.592.405
Sửa chữa lớn tài sản cố định	5.429.721.039	714.430.179	-	-	6.144.151.218
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	1.069.151.366.643	1.443.342.726.165	(11.531.805.436)	(2.468.437.165.749)	32.525.121.623

(*) Đây là chủ yếu là một dự án lớn của Tập đoàn đã được thay đổi kế hoạch phát triển dự án từ xây trung tâm thương mại sang nhà ở thương mại và một số dự án khác chuyển từ dự án tái định cư sang chung cư thương mại.

16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2016 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2015 VND
Số đầu kỳ/năm	1.119.884.733.917	1.183.129.456.678
Điều chỉnh (*)	-	98.887.178.510
Tăng trong kỳ/năm (**)	1.738.698.651.889	978.278.012.059
Phân bổ	(85.119.257.556)	(63.244.722.761)
Số cuối kỳ/năm	2.773.464.128.249	1.119.884.733.917

(*) 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.

(**) 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 Kỷ 21	1.378.195.317.572	10
Công ty TNHH Phú Việt Tín	157.712.308.284	10
Công ty TNHH Nova RiverGate	138.103.693.941	10
Công ty Cổ phần Cao Ốc Phương Đông	31.748.007.979	10
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tường Minh	27.404.582.549	10
Khác	5.534.741.564	10
	1.738.698.651.889	

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	58.228.354.924	132.393.794.691
Công ty TNHH Đầu tư XD- PT Nhà Hoàng Phúc	9.736.354.222	104.311.242.881
Công ty TNHH TM DV Cơ Điện lạnh P&M	12.649.880.630	56.390.952.963
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	108.626.107.158	47.320.961.601
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Sân bay Tân Sơn Nhất	-	55.380.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	21.132.168.944	25.275.609.131
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	-	17.750.000.001
Vietnam Ventures Limited	57.000.000.000	-
Khác	277.877.453.161	383.868.029.090
	<u>545.250.319.039</u>	<u>822.690.590.358</u>

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

Bên thứ ba	545.250.319.039	821.529.631.163
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	-	1.160.959.195
	<u>545.250.319.039</u>	<u>821.529.631.163</u>

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 kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 là 90.738.170.344 Đồng (2015: 93.119.243.617 Đồng).

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	202.030.574.287	126.344.426.169
Thuế giá trị gia tăng	28.800.694.527	61.868.885.936
Thuế thu nhập cá nhân	3.867.321.858	5.157.860.240
Khác	159.835.803	19.602.307
	<u>234.858.426.475</u>	<u>193.390.774.652</u>

20 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Các khoản tiền lương	9.221.556.921	1.142.118.477
Tiền lương tháng 13 và tiền thưởng	64.411.085.327	91.306.005.298
	<u>73.632.642.248</u>	<u>92.448.123.775</u>

21 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Chi phí xây dựng	314.374.513.308	685.176.050.333
Chi phí lãi vay phải trả	153.252.503.675	109.408.173.864
Chi phí khác	25.840.738.509	31.994.755.549
	<u>493.467.755.492</u>	<u>826.578.979.746</u>

22 PHẢI TRẢ KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Nhận tiền đặt cọc bán công ty con (i)	1.259.855.000.000	-
Đặt cọc mua căn hộ, lô thương mại (ii)	223.265.821.420	412.957.077.187
Phải trả do chuyển nhượng dự án (iii)	60.000.000.000	60.000.000.000
Quỹ bảo trì dự phòng phải trả (iv)	245.903.134.662	231.404.553.527
Nhận ký quỹ thực hiện hợp đồng	200.000.000.000	-
Phải trả khác (v)	159.795.049.535	34.479.658.093
	<u>2.148.819.005.617</u>	<u>738.841.288.807</u>

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, khoản tiền này thể hiện khoản tạm ứng nhận được từ các đối tác liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng vốn mà Tập đoàn có kế hoạch thoái vốn tại một số công ty trong Tập đoàn.

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

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

(iv) 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.

(v) Phải trả khác chủ yếu là khoản mượn từ một bên liên quan với số dư là 81.220.555.278 Đồng (31.12.2015: 9.940.000.000 Đồng) (Thuyết minh 40(b)).

22 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**(b) Dài hạn**

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Đặt cọc mua cổ phần	1.500.000.000	-
Hợp tác kinh doanh	1.954.757.099.299	1.472.949.631.299
- Bên thứ ba (*)	1.954.757.099.299	139.990.311.299
- Bên liên quan (Thuyết minh 40(b)) (**)	-	1.332.959.320.000
Các khoản phải trả phải nộp khác	2.189.591.881	2.762.167.830
	<u>1.958.446.691.180</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.

(**) Đây là khoản tiền nhận hợp tác kinh doanh của Thế kỷ 21 – nay đã là một công ty con của Tập đoàn (31.12.2015: công ty liên kết).

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 1.1.2016 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 30.6.2016 VND
(a) Vay ngắn hạn				
- Vay bên thứ ba (*)	-	1.965.258.629.415	(439.791.000.000)	1.525.467.629.415
- Vay bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	9.940.000.000	-	(195.000.000)	9.745.000.000
- Vay ngân hàng (**)	1.545.800.098.505	1.709.136.742.376	(552.331.053.465)	2.702.605.787.416
	1.555.740.098.505	3.674.395.371.791	(992.317.053.465)	4.237.818.416.831
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 23(b))	580.989.000.000			-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 23(b))	376.413.423.140			1.078.376.713.570
Nợ dài hạn đến hạn trả	957.402.423.140			1.078.376.713.570
	2.513.142.521.645			5.316.195.130.401

(*) 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 4,8%/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:

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Ngân Hàng Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - BIDV - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (i)	1.206.433.940.111	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân - Sở giao dịch (ii)	449.989.000.000	449.989.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á (iii)	231.485.526.915	241.836.098.505
Ngân hàng Đông Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (iv)	215.000.000.000	440.978.000.000
Ngân hàng Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (v)	151.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (vi)	142.942.922.040	99.997.000.000
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân - Chi Nhánh Sài Gòn (vii)	100.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt - Chi nhánh Gia Định (viii)	75.000.000.000	75.000.000.000
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Hội Sở (ix)	67.754.398.350	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á - Sở giao dịch (x)	63.000.000.000	63.000.000.000
Ngân hàng Nam Á- Chi nhánh Đồng Nai	-	75.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi - Phòng giao dịch Phú Mỹ Hưng	-	100.000.000.000
	<u>2.702.605.787.416</u>	<u>1.545.800.098.505</u>

- (i) Vào ngày 27 tháng 2 năm 2014, một công ty con đã được Ngân hàng Đầu tư và Phát triển cấp một khoản vay trung hạn với hạn mức tín dụng 4.914 tỷ đồng và thời gian của khoản vay là 24 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên ngày 27 tháng 2 năm 2014. Khoản cho vay được bảo đảm bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai trong dự án 4.200 Căn hộ Tái Định cư tại Phường Bình Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Lãi suất cho vay trong kỳ là 12,5%/năm đến 12,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 13%/năm đến 14%/năm). Theo Phụ lục hợp đồng lần 4 của Hợp đồng vay, khoản vay được gia hạn đến ngày 25 tháng 7 năm 2016. Khoản vay này đã tắt toán vào ngày 3 tháng 8 năm 2016.
- (ii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 9 năm 2016 với lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ, được điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần, biên độ 2,3% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BL 787867: 50.765.000.000 Đồng; cổ phần sở hữu của Cổ đông Công ty do Công ty phát hành.

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

(a) Vay ngắn hạn (tiếp theo)

- (iii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất từ 6,9% đến 8,8% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: một số cổ phần của Công ty Cổ phần Cảng Phú Định thuộc quyền sở hữu của các tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cần Âu, Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp; Hợp đồng tiền gửi do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á phát hành của Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Galaxy và Công ty Cổ phần The Prince Residence với tổng giá trị là 164.988.347.327 Đồng.
- (iv) 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.
- (v) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 9 năm 2016, chịu lãi suất 5%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh phát hành giá trị 154.440.000.000 đồng Việt Nam.
- (vi) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất điều chỉnh theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (vii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 2 năm 2017, khoản vay có lãi suất thả nổi bằng trung bình lãi suất tiền gửi cộng 1,5%/năm. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (viii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất điều chỉnh theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (ix) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất 9,2%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va thuộc sở hữu của cổ đông Công ty.
- (x) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất 6,5% một năm với tần suất điều chỉnh một tháng một lần. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Nova giá trị 3.872.839.990 Đồng; Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần The Prince Residence giá trị 27.300.227.460 Đồng; Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington giá trị 18.315.791.165 Đồng. Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Địa Ốc NoVa Galaxy giá trị 15.400.000.000 Đồng

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 (tiếp theo)

	Tại ngày 1.1.2016 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đến hạn trả VND	Tại ngày 30.6.2016 VND
(b) Vay dài hạn					
- Vay ngân hàng (*)	693.848.181.501	1.525.390.677.326	(339.717.390.896)	(408.176.713.570)	1.471.344.754.361
- Phát hành trái phiếu (**)	5.016.791.093.017	908.523.621.161	(2.830.364.000.000)	-	3.094.950.714.178
- Vay bên thứ ba (***)	676.200.000.000	-	(6.000.000.000)	(670.200.000.000)	-
- Vay bên liên quan (****)	51.151.000.000	-	(9.597.000.000)	-	41.554.000.000
	<u>6.437.990.274.518</u>	<u>2.433.914.298.487</u>	<u>(3.185.678.390.896)</u>	<u>(1.078.376.713.570)</u>	<u>4.607.849.468.539</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>				

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

(b) Vay dài hạn (tiếp theo)

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

	Tại ngày 30 tháng 6 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 Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	450.000.000.000	-	450.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Sài Gòn (ii)	400.000.000.000	(50.000.000.000)	350.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - CN Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	428.750.000.000	(161.250.000.000)	267.500.000.000	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (iv)	316.691.467.931	(126.676.713.570)	190.014.754.361	412.848.181.501	(235.913.423.140)	176.934.758.361
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (v)	210.750.000.000	(70.250.000.000)	140.500.000.000	281.000.000.000	(140.500.000.000)	140.500.000.000
Ngân Hàng Thương Mại Cổ phần Đông Nam Á – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (vi)	73.330.000.000	-	73.330.000.000	-	-	-
	1.879.521.467.931	(408.176.713.570)	1.471.344.754.361	693.848.181.501	(376.413.423.140)	317.434.758.361

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, đáo hạn vào tháng 4 năm 2018, chịu lãi suất 10%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va thuộc sở hữu của Cổ đông Công ty do Công ty phát hành.
- (ii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 4 năm 2019, chịu lãi suất 9,5%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: bất động sản thuộc sở hữu của bên thứ ba là Công ty TNHH I.V.C tại vị trí thửa đất số 100; tờ bản đồ số 68, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng trị giá 125.190.000.000 đồng Việt Nam; cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va thuộc sở hữu của Cổ đông Công ty do Công ty phát hành theo định giá của ngân hàng là 1.000.024.473.000 đồng Việt Nam; toàn bộ quyền phát sinh từ dự án thuộc Công ty TNHH Nova Nam Á bao gồm tài sản hình thành trên đất, khoản phải thu và các quyền khác phát sinh từ Dự án hình thành trong tương lai; toàn bộ vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Nova Nam Á.
- (iii) Đây là các khoản vay ngân hàng cho Tập đoàn với nội dung như sau:
- Khoản vay với tổng hạn mức là 690 tỷ Đồng dành cho một công ty con trong Tập đoàn và hai công ty khác với thời hạn vay là 36 tháng, tài trợ cho một dự án của Tập đoàn. Lãi suất của khoản vay được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Tập đoàn có dư nợ là 76 tỷ Đồng với lãi suất là 10,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 75, 106 tờ bản đồ số 36, bộ địa chính Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho khoản vay của Tập đoàn và hai công ty khác. Bên cạnh đó, tài sản đảm bảo còn bao gồm quyền tài sản hình thành trong tương lai, khoản phải thu của dự án trên, thư bảo lãnh cam kết của hai cổ đông Công ty. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, số dư nợ này đã được Tập đoàn thanh toán.
 - Khoản vay với tổng hạn mức là 450 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, tài trợ cho dự án của Tập đoàn. Lãi suất của khoản vay được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Tập đoàn có dư nợ là 268.750.000.000 Đồng với lãi suất là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 20, 47, 401, tờ bản đồ số 03 bộ địa chính Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Bên cạnh đó, tài sản đảm bảo còn bao gồm quyền tài sản hình thành trong tương lai, khoản phải thu của các dự án trên, cổ phần của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hạnh Phúc, thư bảo lãnh cam kết cá nhân của 2 cổ đông Công ty. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, số dư nợ này đã được Tập đoàn thanh toán và toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hạnh Phúc đã được giải chấp.
 - Khoản vay với tổng hạn mức là 200 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, tài trợ cho dự án của Tập đoàn. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Tập đoàn có dư nợ là 84 tỷ Đồng với lãi suất là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trong tương lai, khoản phải thu của dự án Khu phức hợp Thương mại – Dịch vụ – Văn phòng và Căn hộ tại thửa đất số 76, 134, 138, tờ bản đồ số 14, bộ địa chính Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, số dư nợ này đã được Tập đoàn thanh toán.

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

- (iv) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn hoàn toàn trong năm 2017 với lãi suất 10,5%/năm đến 10,55%/năm. Dư nợ tín dụng này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất dự án Sunrise City North trị giá 377.910.000.000 Đồng và công trình xây dựng trên đất này. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, số dư nợ này đã được Tập đoàn thanh toán và tài sản đảm bảo đã được giải chấp.
- (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) Khoản vay với tổng hạn mức là 300 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, tài trợ cho dự án của Tập đoàn. Lãi suất của khoản vay được quy định là 11%/năm cho 12 tháng đầu tiên và thả nổi cho thời gian vay còn lại. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Tập đoàn có dư nợ là 73.330.000.000 Đồng với lãi suất là 11%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất, công trình dự án, toàn bộ tài sản gắn liền với đất và toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp liên quan đến dự án tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 24, bộ địa chính Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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 30 tháng 6 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)	2.000.000.000.000	-	2.000.000.000.000		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	-	-		-	-	-	
Ngân hàng TMCP Quân đội (ii)	600.000.000.000	-	300.000.000.000		-	-	-	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iii)	45.000.000.000	-	600.000.000.000		-	-	-	
Ngân hàng TMCP Quân đội (iii)	150.000.000.000	-	45.000.000.000		300.000.000.000	-	300.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (iii)	-	-	150.000.000.000		350.000.000.000	-	350.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii)	45.000.000.000	-	-		250.000.000.000	-	250.000.000.000	
Chi phí phát hành trái phiếu	(45.049.285.822)	-	(45.049.285.822)		300.000.000.000	-	300.000.000.000	
	3.094.950.714.178	-	3.094.950.714.178		(44.197.906.983)	-	(44.197.906.983)	
					5.016.791.093.017	(580.989.000.000)	4.435.802.093.017	

(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 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1, đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, chịu lãi suất 10% một năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo là cổ phần của các Cổ đông Công ty do Công ty phát hành.
- Trái phiếu mệnh giá 300 tỷ đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt - Hội Sở, đáo hạn vào ngày 28 tháng 1 năm 2018, chịu mức lãi suất 10,25%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên vào tháng 1 năm 2016 và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng lãi trả sau, kỳ hạn 12 tháng công bố tại Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh của 4 Ngân hàng gồm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam, và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng với biên độ 3%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo gồm cổ phần của các Cổ đông Công ty do Công ty phát hành.

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

- (ii) Đây là khoản vay trái phiếu bằng Đồng Việt Nam tại ngân hàng thương mại với lãi suất từ 10%/năm tại thời điểm giải ngân, năm thứ hai và thứ ba bằng trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng cộng biên độ 3,5%/năm, đáo hạn vào năm 2019. Các khoản vay và trái phiếu này được bảo đảm bằng nguồn thu của dự án Sunrise City Central.
- (iii) Đây là các khoản vay trái phiếu bằng Đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 10% đến 11%/năm, đáo hạn vào năm 2018. Các khoản vay và trái phiếu này được bảo đảm bằng hàng tồn kho, bất động sản đầu tư và nguồn thu của dự án Sunrise City South, nguồn thu từ dự án Tropic Garden 1. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, số dư nợ vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong đã được thanh toán và một phần tài sản đảm bảo của hai khoản vay này đã được giải chấp. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, giá trị ghi sổ của hàng tồn kho và bất động sản đầu tư đảm bảo cho các khoản vay và phát hành trái phiếu của dự án Sunrise City South(V), Central(W), North(X) là 967.875 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 1.948.497 triệu Đồng).

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

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

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

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

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

	Số cổ phần	Cổ phần thường (10.000 VND)	Cổ phần ưu đãi (10.000 VND)	Tổng cộng (10.000 VND)
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	230.000.000	230.000.000	-	230.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	138.295.761	120.465.761	17.830.000	138.295.761
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	368.295.761	350.465.761	17.830.000	368.295.761
Cổ phiếu mới phát hành	101.703.957	101.703.957	-	101.703.957
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	469.999.718	452.169.718	17.830.000	469.999.718

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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
Tăng vốn điều lệ (*)	1.017.039.570.000	-	-	1.017.039.570.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	1.553.725.771.099	1.553.725.771.099
Chia cổ tức (**)	-	-	(33.000.000.000)	(33.000.000.000)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát (***)	-	-	(211.057.944.219)	(211.057.944.219)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	4.699.997.180.000	882.598.605.400	1.860.038.604.577	7.442.634.389.977

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

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

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

(***) 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 Bất động sản Nova Lexington	(70.000.000.000)
Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn	(50.000.000.000)
Công ty Cổ phần The Prince Residence	(36.000.000.000)
Công ty Địa ốc Nova Galaxy	(32.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl	(23.057.944.219)

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.

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	1.893.598.437.283	979.282.422.321
Chi tiết như sau:		
Vốn điều lệ	1.885.293.033.316	906.263.386.453
Các quỹ khác	198.275	406.052
Lợi nhuận chưa phân phối	8.305.205.692	73.018.629.816

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2016 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 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	(14.675.082.667)	26.337.286.515
Mua thêm công ty con	781.762.580.518	122.002.167.784
Thay đổi tỷ lệ lợi ích cổ đông không kiểm soát	146.923.004.994	128.370.663.429
Khác	305.512.117	6.953.352.105
Số dư cuối kỳ/năm	1.893.598.437.283	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.

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016	30.6.2015
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	1.553.725.771.099	55.795.714.050
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	(33.000.000.000)	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	1.520.725.771.099	55.795.714.050
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	433.965.295	230.000.000
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.504	243

(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.

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016	30.6.2015
		Trình bày lại
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	1.553.725.771.099	55.795.714.050
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	1.553.725.771.099	55.795.714.050
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	433.965.295	230.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (*)	53.490.000	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng	487.455.295	230.000.000
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.187	243

(*) 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

	30.6.2016	31.12.2015
Kim khí quý, đá quý	24 chỉ vàng	24 chỉ vàng
Ngoại tệ các loại	2.631 USD	2.631 USD
	<u> </u>	<u> </u>

29 DOANH THU

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016	30.6.2015
	VND	VND
Doanh thu thuần		
Doanh thu bán bất động sản	4.495.258.590.593	1.316.023.254.540
Doanh thu cung cấp dịch vụ	442.039.960.858	195.528.974.810
Doanh thu khác	28.854.925.427	142.863.636
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>4.966.153.476.878</u>	<u>1.511.695.092.986</u>

30 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016	30.6.2015
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	3.336.255.031.462	1.004.183.235.632
Giá vốn cung cấp dịch vụ	367.109.482.862	195.791.333.957
Giá vốn khác	9.018.310.492	-
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>3.712.382.824.816</u>	<u>1.199.974.569.589</u>

31 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Lãi tiền gửi tiết kiệm	79.045.212.817	1.155.978.124
Lãi tiền cho vay	74.996.061.659	88.665.132.656
Lãi do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	13.124.023	13.293.957
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	5.985.653.717	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.384.080.000	49.968.200
Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn (*)	1.272.287.934.450	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	185.248.296	330.203.670
	<u>1.433.897.314.962</u>	<u>90.214.576.607</u>

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

32 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Lãi vay ngân hàng	312.792.739.221	73.802.857.366
Lãi vay vốn huy động các cá nhân và tổ chức	6.557.512.767	16.640.022.141
Chiết khấu thanh toán cho người mua	6.411.102.399	12.631.547.003
Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	20.027.125	-
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	27.917.448	4.914.868.878
Chi phí tài chính khác	19.420.497.963	2.275.052.746
	<u>345.229.796.923</u>	<u>110.264.348.134</u>

33 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Chi phí nhân viên	20.442.849.052	42.374.132.553
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	235.185.200	1.578.610.393
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.142.101.338	982.054.523
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.191.187.596	914.473.749
Chi phí dịch vụ mua ngoài	77.751.443.521	40.254.748.224
Chi phí bằng tiền khác	8.347.693.934	11.906.543.055
	<u>110.110.460.641</u>	<u>98.010.562.497</u>

34 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	97.921.646.294	46.121.984.017
Chi phí vật liệu quản lý	843.963.237	388.652.973
Chi phí đồ dùng văn phòng	6.607.157.465	5.164.867.887
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.773.922.551	3.343.163.342
Thuế, phí và lệ phí	2.527.637.154	992.173.014
Chi phí dịch vụ mua ngoài	75.144.000.707	18.166.524.777
Chi phí bằng tiền khác	62.673.727.453	17.070.765.465
	<u>250.492.054.861</u>	<u>91.248.131.475</u>

35 THU NHẬP KHÁC

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	4.303.710.433	3.786.053.086
Thu nhập thanh lý tài sản cố định	9.809.973.485	4.311.141.461
Các khoản thu nhập khác	18.929.905.266	5.075.240.119
	<u>33.043.589.184</u>	<u>13.172.434.666</u>

36 CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	9.996.415.069	13.131.252.682
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	13.395.315.132	5.185.089.228
Các khoản chi phí khác	7.190.355.382	5.349.477.440
	<u>30.582.085.583</u>	<u>23.665.819.350</u>

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:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2016 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 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	(204.619.129.619)	37.959.337.948
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong kỳ/năm (*)	(896.173.157.120)	(10.372.053.367)
Điều chỉnh ghi nhận do hợp nhất kinh doanh năm trước (**)	-	(98.887.178.510)
Khác	-	(160.828.931)
Số dư cuối năm	(1.167.059.310.642)	(66.267.023.902)
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.476.334.671	25.612.519.257
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.194.535.645.313)	(91.879.543.160)

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.

37 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**(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:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.984.818.491.451	91.438.194.535
Thuế tính ở thuế suất 20% (2015: 22%)	396.963.698.290	20.116.402.798
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(822.975.897)	-
Chi phí không được khấu trừ	32.556.798.730	5.636.506.406
Chênh lệch tạm thời các năm trước chưa ghi nhận thuế hoãn lại	11.243.563.727	-
Lỗi tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	5.826.718.169	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	445.767.803.019	25.752.909.204
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	241.148.673.400	25.793.569.534
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 37(a))	204.619.129.619	(40.660.330)
	445.767.803.019	25.752.909.204

(*) 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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Chi phí xây dựng và giá trị đất	10.738.999.406.153	2.624.434.719.072
Chi phí nhân công	487.442.275.719	88.496.116.570
Chi phí dịch vụ mua ngoài	245.431.977.212	66.535.458.777
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	108.767.196.995	9.778.657.367
Các chi phí khác bằng tiền	91.620.665.046	29.969.481.534
	<u>11.672.261.521.125</u>	<u>2.819.214.433.320</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 620.303 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 1.453.313 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 863.455 triệu Đồng).

(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Vay theo khế ước thông thường	326.123.087.462	618.181.053.465
Phát hành trái phiếu thường	908.523.621.161	2.451.475.952.379

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

	30.6.2016 VND	30.6.2015 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(1.341.631.444.361)	(1.939.229.868.192)
Tiền trả nợ vay trái phiếu	(2.830.364.000.000)	-

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 Ngôi Nhà Mega
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
Cổ đông	Công ty Cổ phần Đầu tư No Va
Cổ đông	Ông Bùi Thành Nhơn
Cổ đông	Ông Bùi Cao Nhật Quân
Cổ đông	Ông Bùi Phan Phú Lộc
Cổ đông	Bà Cao Thị Ngọc Sương
Công ty thuộc sở hữu của Cổ đông Công ty	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:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2016	30.6.2015
	VND	VND
i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	165.000.000	
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	13.200.000	15.400.000
	<u>178.200.000</u>	<u>15.400.000</u>
ii) Mua dịch vụ		
Công ty TNHH Một thành viên Phát Triển Nhà Bến Thành	5.196.526.830	6.644.662.515
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	2.249.984.346	1.913.593.000
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	4.900.711.200	-
	<u>12.347.222.376</u>	<u>8.558.255.515</u>

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

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

		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2016	30.6.2015
		VND	VND
iii) Cho vay			
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp			
Sài Gòn	43.420.000.000	1.560.000.000	
Bùi Thành Nhơn	-	36.126.000.000	
Bùi Cao Nhật Quân	-	66.550.555.278	
	<u>43.420.000.000</u>	<u>104.236.555.278</u>	
iv) Lãi vay			
Bùi Cao Nhật Quân	792.586.161	1.096.851.184	
Bùi Thành Nhơn	863.148.747	1.224.738.344	
	<u>1.655.734.908</u>	<u>2.321.589.528</u>	
v) Lãi cho vay			
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp			
Sài Gòn	1.785.983.333		
Bùi Cao Nhật Quân	-	1.821.335.217	
	<u>1.785.983.333</u>	<u>1.821.335.217</u>	
vi) Chi tiền đặt cọc			
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp			
Sài Gòn	5.000.000.000	-	
Bùi Cao Nhật Quân	57.436.400.000	-	
	<u>62.436.400.000</u>	<u>-</u>	
vii) Chi tạm ứng			
Bùi Cao Nhật Quân	10.144.530	110.321.000	
Bùi Thành Nhơn	-	24.470.177.697	
	<u>10.144.530</u>	<u>24.580.498.697</u>	
viii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt			
Lương và các quyền lợi gộp khác	<u>9.185.805.228</u>	<u>3.864.782.186</u>	

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

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

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
i) Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	-	2.200.000.000
ii) Các khoản phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8)		
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
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	43.420.000.000	-
	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 TNHH Một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	43.105.112.205	42.457.801.723
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	17.357.141.970	15.150.239.160
Bùi Thành Nhơn	-	899.332.099
Bùi Cao Nhật Quân	-	733.855.130
	60.462.254.175	2.464.621.228.112
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
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
	-	1.160.959.195

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

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
vi) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 22(a))		
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	-	9.940.000.000
Bùi Cao Nhật Quân	81.220.555.278	-
	<u>81.220.555.278</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
	<u>-</u>	<u>1.332.959.320.000</u>
viii) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 23(a))		
Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	9.745.000.000	9.940.000.000
	<u>9.745.000.000</u>	<u>9.940.000.000</u>
ix) Vay dài hạn (Thuyết minh 23(b))		
Bùi Thành Nhơn	13.200.000.000	14.581.000.000
Bùi Cao Nhật Quân	11.664.000.000	16.550.000.000
Cao Thị Ngọc Sương	7.500.000.000	9.000.000.000
Bùi Phan Phú Lộc	9.190.000.000	11.020.000.000
	<u>41.554.000.000</u>	<u>51.151.000.000</u>

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:

	30.6.2016 VND	31.12.2015 VND
Trong vòng một năm	65.556.463.090	42.755.249.786
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	135.247.052.748	114.836.627.948
Sau năm thứ 5	348.676.662.697	348.676.662.697
	<u>549.480.178.535</u>	<u>506.268.540.431</u>

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:

	30.6.2016	31.12.2015
	VND	VND
Chi phí công trình xây dựng dự án	5.750.731.538.263	1.018.544.721.194

43 SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ BÁO CÁO**(a) Phát hành cổ phần phổ thông mới**

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa kỳ đã được Ban Tổng Giám đốc duyệt ngày 12 tháng 8 năm 2016.

Trần Thị Thanh Vân
Người lập - Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị