

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2016**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2016**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 – DN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 – DN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 – DN)	7
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ (Mẫu số B 09 – DN)	9

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.483.546.922.827</b>	<b>6.606.632.855.495</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.399.915.644.077	1.811.176.648.805
111	Tiền		102.288.240.151	337.493.760.746
112	Các khoản tương đương tiền		1.297.627.403.926	1.473.682.888.059
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>6.186.675.000</b>	<b>223.896.934.838</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	6.186.675.000	223.896.934.838
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.089.135.996.326</b>	<b>2.805.659.735.055</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	276.272.100.380	209.914.924.417
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn		280.565.611.882	139.184.645.057
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	1.124.696.634.243	954.840.832.154
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	3.407.601.649.821	1.501.719.333.427
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	8	<b>1.836.568.360.487</b>	<b>1.685.560.987.384</b>
141	Hàng tồn kho		1.836.568.360.487	1.685.560.987.384
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>151.740.246.937</b>	<b>80.338.549.413</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	9(a)	39.744.483.913	46.895.847.541
152	Thuế GTGT được khấu trừ		52.072.255.287	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Ngân sách Nhà nước	10	59.923.507.737	33.442.701.872

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>13.519.436.769.945</b>	<b>9.704.973.709.760</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>922.193.105.606</b>	<b>1.903.914.429.210</b>
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	922.193.105.606	1.903.914.429.210
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>66.511.688.639</b>	<b>61.948.280.736</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	38.591.907.299	34.273.807.170
222	Nguyên giá		59.485.593.711	55.066.397.021
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(20.893.686.412)	(20.792.589.851)
<b>227</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>		<b>27.919.781.340</b>	<b>27.674.473.566</b>
228	Nguyên giá	11(b)	28.885.155.718	28.106.427.481
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(965.374.378)	(431.953.915)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>		<b>312.651.718.787</b>	<b>49.078.589.102</b>
231	Nguyên giá	12	316.018.036.048	52.444.906.363
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.366.317.261)	(3.366.317.261)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>309.998.354.560</b>	<b>14.194.103.852</b>
241	Chi phí sản xuất dở dang dài hạn	13	233.703.798.551	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	76.294.556.009	14.194.103.852
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>11.861.902.387.895</b>	<b>7.604.976.703.895</b>
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	11.691.896.042.895	7.428.970.958.895
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	170.006.345.000	176.005.745.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>46.179.514.458</b>	<b>70.861.602.965</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	9(b)	45.885.764.799	69.885.729.393
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	21	293.749.659	975.873.572
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>22.002.983.692.772</b>	<b>16.311.606.565.255</b>

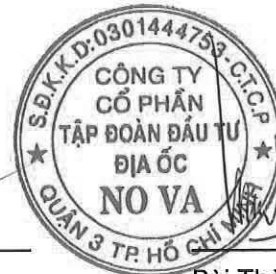
Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>15.383.629.972.655</b>	<b>11.470.011.244.577</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>7.613.928.931.511</b>	<b>5.441.559.622.026</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	144.248.718.195	116.212.349.069
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	2.914.738.905.898	3.851.807.461.235
313	Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	17	4.497.761.393	80.241.814.047
314	Phải trả người lao động		87.398.224.847	68.894.417.127
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	160.922.831.841	146.458.103.401
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		400.391.993	141.291.993
319	Phải trả ngắn hạn khác	19(a)	1.601.951.271.444	128.985.721.354
320	Vay ngắn hạn	20(a)	2.693.074.460.605	1.042.122.098.505
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.696.365.295	6.696.365.295
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>7.769.701.041.144</b>	<b>6.028.451.622.551</b>
337	Phải trả dài hạn khác	19(b)	1.843.962.079.430	2.050.403.529.529
338	Vay dài hạn	20(b)	5.925.738.961.714	3.978.048.093.022
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.619.353.720.117</b>	<b>4.841.595.320.678</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>6.619.353.720.117</b>	<b>4.841.595.320.678</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu		5.219.992.340.000	3.682.957.610.000
411	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	22, 23	5.041.692.340.000	3.504.657.610.000
411	- Cổ phiếu ưu đãi		178.300.000.000	178.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	23	362.603.445.400	882.598.605.400
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.036.757.934.717	276.039.105.278
421	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	23	225.939.105.278	42.849.468.355
421	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ/năm nay		810.818.829.439	233.189.636.923
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>22.002.983.692.772</b>	<b>16.311.606.565.255</b>

Đỗ Phương Thùy  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 15 tháng 10 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
			30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	2.546.233.397.182	748.649.142.508
2	Các khoản giảm trừ doanh thu		(5.889.298.133)	
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.540.344.099.049	748.649.142.508
11	Giá vốn hàng bán	26	(1.939.580.281.374)	(443.404.256.518)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		600.763.817.675	305.244.885.990
21	Doanh thu hoạt động tài chính	27	1.039.519.500.030	109.682.384.050
22	Chi phí tài chính	28	(541.425.859.960)	(130.391.668.978)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(442.687.422.391)	(125.928.950.206)
25	Chi phí bán hàng	29	(60.180.809.756)	(100.557.754.648)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(229.741.584.082)	(95.032.619.439)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		808.935.063.907	88.945.226.975
31	Thu nhập khác		24.925.294.159	6.753.636.824
32	Chi phí khác		(21.610.791.588)	(8.950.921.852)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	31	3.314.502.571	(2.197.285.028)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		812.249.566.478	86.747.941.947
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	(748.613.126)	(18.679.359.206)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	21, 32	(682.123.913)	(1.171.047.931)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		810.818.829.439	66.897.534.810

Đỗ Phương Thùy  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 15 tháng 10 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.


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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
			30.9.2016	30.9.2015
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>		<b>812.249.566.478</b>	<b>86.747.941.947</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		(634.517.024)	2.520.500.732
- Các khoản dự phòng	3		-	-
- (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		55.652.598	(829.589.729)
- Lãi/Lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(957.278.860.427)	(102.141.339.162)
- Chi phí lãi vay	6		461.559.674.508	125.928.950.206
- Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>315.951.516.133</b>	<b>112.226.463.994</b>
- (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	9		(972.658.140.536)	(622.847.442.620)
- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		(330.179.633.476)	(318.973.610.377)
- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(1.674.839.343.900)	3.928.986.207.202
- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12		31.151.328.222	(35.246.201.167)
- (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(499.755.180.435)	(73.422.992.906)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(90.065.222.767)	(52.422.117.233)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(393.114.414.112)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(3.220.394.676.759)</b>	<b>2.545.185.892.781</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(330.871.506.769)	(38.665.609.442)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		10.503.270.729	200.500.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.785.337.272.603)	(2.787.594.658.793)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.609.294.795.514	515.273.151.125
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.034.138.384.000)	(2.203.381.145.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.288.363.250.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		967.878.810.485	52.105.209.593
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(2.274.307.036.644)</b>	<b>(4.462.062.552.517)</b>

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
			30.9.2016	30.9.2015
			VND	VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.537.034.730.000	1.957.847.990.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		7.179.740.666.475	2.401.154.660.981
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(3.583.234.687.800)	(356.445.683.088)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(50.100.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>5.083.440.708.675</b>	<b>4.002.556.967.893</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(411.261.004.728)</b>	<b>2.085.680.308.157</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>1.811.176.648.805</b>	<b>421.020.198.624</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	829.589.729
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>1.399.915.644.077</b>	<b>2.507.530.096.510</b>

  
Đỗ Phương Thùy  
Người lập

  
Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng

  
  
Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ngày 15 tháng 10 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỶ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2016**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016, Công ty có 28 công ty con trực tiếp và 4 công ty liên kết trực tiếp như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư tài chính dài hạn. Ngoài ra, Công ty có 12 công ty con gián tiếp như sau:

**Công ty con gián tiếp:**

ST T	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ kiểm soát	Vốn điều lệ
1	Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn	Sân Gòn, văn phòng cho thuê	80,00	500.000.000.000
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	Kinh doanh bất động sản	99,90	367.500.000.000
3	Công ty Cổ phần Attland	Kinh doanh bất động sản	60,41	496.600.000.000
4	Công ty Cổ Phần Nova Richstar	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	724.000.000.000
5	Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức	Kinh doanh bất động sản	70,00	6.000.000.000
6	Công ty TNHH MTV Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	100,00	5.000.000.000
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	Kinh doanh bất động sản	98,97	2.534.458.265.952
8	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	Kinh doanh bất động sản	99,90	182.000.000.000
9	Công ty Cổ Phần Bất động sản Thanh Niên	Kinh doanh bất động sản	99,80	530.000.000.000
10	Công ty TNHH Phú Việt Tín	Kinh doanh bất động sản	99,90	190.000.000.000
11	Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	Kinh doanh bất động sản	99,97	327.426.000.000
12	Công ty TNHH Mega Tie	Kinh doanh bất động sản	74,00	210.000.000.000

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, Công ty có 2.024 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 1.374 nhân viên).

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****2.1 Cơ sở của việc soạn lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

**2.2 Năm tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

**2.5 Khoản phải thu khách hàng**

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

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

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

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

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

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

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

**(b) Đầu tư vào công ty con**

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

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

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

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

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.8 Tài sản cố định**

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

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

*Khấu hao*

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

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

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

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

*Thanh lý*

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

**2.9 Thuê tài sản**

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

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

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

### 2.10 Bất động sản đầu tư

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

#### *Khấu hao*

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

Nhà cửa 20 – 50 năm

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

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

#### *Thanh lý*

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

### 2.11 Chi phí trả trước

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

### 2.12 Nợ phải trả

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

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

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

### 2.13 Chi phí đi vay

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.14 Chi phí phải trả**

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

**2.15 Các khoản dự phòng**

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

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

**2.16 Doanh thu chưa thực hiện**

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

**2.17 Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

**2.18 Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

**2.19 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(b) Doanh thu dịch vụ**

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

**(c) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**(d) Thu nhập từ cổ tức**

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

**2.20 Giá vốn hàng bán**

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

**2.21 Chi phí tài chính**

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

**2.22 Chi phí bán hàng**

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

**2.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**2.24 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

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

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

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

**2.25 Chia cổ tức**

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

**2.26 Các bên liên quan**

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

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

	<b>30.9.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	328.670.787	165.228.056
Tiền gửi ngân hàng	101.959.569.364	337.328.532.690
Các khoản tương đương tiền (*)	1.297.627.403.926	1.473.682.888.059
	<hr/>	<hr/>
	<b>1.399.915.644.077</b>	<b>1.811.176.648.805</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(\*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4.5%-5.5%/năm (2015: từ 4.5%-5.5%/năm).



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

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30.9.2016		31.12.2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị ghi sổ VND	
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	6.186.675.000	-	223.896.934.838	-
		6.186.675.000		223.896.934.838

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng bằng đồng Việt Nam và hưởng lãi suất từ 6.8% - 7.1%/năm. (2015: từ 5.5% - 7.1%/năm)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, Công ty không dùng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để làm tài sản thế chấp, đảm bảo, bảo lãnh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: không có).

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

**Mẫu số B 09 – DN**

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

**(b) Đầu tư tài chính dài hạn**

*(i) Đầu tư vào công ty con*

S	T	Tên công ty	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và biểu quyết %	30.9.2016		31.12.2015		Quyền sở hữu và biểu quyết	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Dự phòng
					Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND				
1	T	Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Phúc Nguyên	Kinh doanh bất động sản	99,99	189.981.000.000	(*)	100	5.880.000.000	(*)	-	-	
2	T	Công Ty TNHH Đầu Tư Bức Vương Cung	Kinh doanh bất động sản	98,00	19.998.000.000							
3	T	Công Ty Cp Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	95,14	5.880.000.000	(*)	99,9	586.712.700.000	(*)	-	-	
4	T	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Nova Lexington	Kinh doanh bất động sản		-	(*)	74,0	2.260.000.000	(*)	-	-	
5	T	Công Ty Cổ Phần Nova Nippon	Kinh doanh bất động sản	90,00	19.996.000.000	(*)	60,0	12.000.000.000	(*)	-	-	
6	T	Công Ty TNHH Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	73,00	18.000.000.000	(*)	74,0	20.080.000.000	(*)	-	-	
7	T	Công Ty TNHH Nova Sagel	Kinh doanh bất động sản	74,00	267.910.000.000	(*)	99,9	251.999.698.895	(*)	-	-	
8	T	Công Ty TNHH Nova Sasco	Kinh doanh bất động sản	99,90	204.800.000.000		99,0	5.940.000.000		-	-	
9	T	Công Ty Cp Địa Ốc Nova Galaxy	Kinh doanh bất động sản	99,9	292.126.098.895	(*)			(*)			
10	T	Cty TNHH Phát Triển Sân Gôn No Va Côn Ấu	Kinh doanh bất động sản	99,98	5.940.000.000	(*)	99,91	2.790.627.860.000	(*)	-	-	
11	T	Công Ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	99,99	3.773.925.000.000	(*)	69,9	1.188.300.000.000	(*)	-	-	
12	T	Công Ty Cp Địa Ốc No Va Mỹ Đình	Kinh doanh bất động sản	99,99	19.996.000.000		99,0	5.940.000.000		-	-	

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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

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

S	T	Tên công ty	Hoạt động chính	30.9.2016		31.12.2015		Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
				Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND								
13		Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	100,00	1.188.300.000.000	(*)						(*)			
14		Công Ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	Kinh doanh bất động sản	69,90	327.393.300.000	(*)		98,00	151.376.700.000			(*)			
15		Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	99,98	151.376.700.000	(*)		78,00	39.000.000.000			(*)			
16		Công Ty Cổ Phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	98,00	173.000.000.000	(*)		-	-			(*)			
17		Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	94,02	1.605.839.400.000	(*)		-	-			(*)			
18		Công Ty TNHH Mtv Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100,00	20.000.000.000	(*)		-	-			(*)			
19		Cty Cp Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	100,00	29.250.000.000										
20		Công Ty Cổ Phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	65,00	338.947.200.000										
21		Công Ty Cổ Phần Ngôi Nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	99,81	16.998.000.000										
22		Công Ty TNHH Đầu Tư Và Bất Động Sản Tường Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	325.665.604.000										
23		Công Ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	74,00	216.080.000.000										
24		Công Ty Cp Đầu Tư Và Phát Triển Nova Phú Sa	Kinh doanh bất động sản	99,98	5.998.800.000										
25		Công Ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	100,00	81.600.000.000										

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**  
**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

S	T	Tên công ty	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và biểu quyết		30.9.2016		31.12.2015	
				hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
26	Công Ty TNHH Nova Rivergate	Kinh doanh bất động sản	99,90	936.201.410.000					
27	Công Ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	99,99	199.990.000.000					
28	Công Ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	99,98	889.996.000.000					
29	Công Ty Cổ Phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	366.707.530.000					
					<b>11.691.896.042.895</b>			<b>7.428.970.958.895</b>	

(\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

Mẫu số B 09a – DN

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

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

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

S T T	Tên công ty	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và biểu quyết	30.9.2016		31.12.2015	
				Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	(*)	14.792.060.000	-	14.792.060.000 (*)
2	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	27,91	(*)	84.616.285.000	-	84.616.285.000 (*)
3	Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	Kinh doanh bất động sản	49,00	(*)	9.998.000.000	-	9.998.000.000 (*)
4	Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	25,00	(*)	60.600.000.000	-	60.600.000.000 (*)
5	Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	-	3.000.000.000 (*)
6	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	-	2.999.400.000
						<u>170.006.345.000</u>	<u>176.005.745.000</u>

(\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA**

Mẫu số B 09 – DN

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

	<b>30.9.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bên thứ ba:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova	133.311.521.144	32.261.749.675
Phải thu khách hàng mua căn hộ	77.735.809.995	84.360.220.720
Khác	26.191.734.890	62.111.267.310
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	39.033.034.351	31.181.686.712
	<b>276.272.100.380</b>	<b>209.914.924.417</b>

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**6 PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN**

	<b>30.9.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bên thứ ba (*)	534.000.408.814	799.395.016.535
Bên liên quan (**) (Thuyết minh 35(b))	590.696.225.429	155.445.815.619
	<b>1.124.696.634.243</b>	<b>954.840.832.154</b>

(\*) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn cho các bên thứ ba, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 6% đến 12%/năm (2015: từ 5.3% đến 12%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản vay này là trong năm 2016.

(\*\*) Đây là khoản cho vay ngắn hạn cho các công ty liên quan, không có tài sản đảm bảo và có lãi suất từ 6% đến 12.5%/năm (2015: từ 5.3% đến 12.5%/năm). Thời gian đáo hạn của khoản vay này là trong năm 2016.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không có khoản phải thu cho vay ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

**7 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

**(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	30.9.2016		31.12.2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Phải thu hoạt động hợp tác kinh doanh dự án	1.853.498.351.877	-	677.122.961.237	-
- Đặt cọc mua cổ phần	1.328.174.250.596	-	663.200.000.000	-
- Lãi cho vay phải thu	151.011.696.880	-	86.244.347.054	-
- Lãi tiền gửi ngân hàng	3.122.376.503	-	6.049.772.404	-
- Tạm ứng	3.693.305.362	-	1.377.743.855	-
- Khác	68.101.668.603	-	67.724.508.877	-
	<b>3.407.601.649.821</b>	<b>-</b>	<b>1.501.719.333.427</b>	<b>-</b>

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

	30.9.2016		31.12.2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	1.673.901.147.617	-	1.300.863.411.648	-
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	1.733.700.502.204	-	200.855.921.779	-
	<b>3.407.601.649.821</b>	<b>-</b>	<b>1.501.719.333.427</b>	<b>-</b>

**(b) Phải thu dài hạn khác**

	30.9.2016		31.12.2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Bên thứ ba:</b>				
Đặt cọc mua cổ phần	152.536.582.050	-	152.536.582.050	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	265.520.250.000	-	1.744.300.000.000	-
Phải thu khác	504.136.273.556	-	7.077.847.160	-
	<b>922.193.105.606</b>	<b>-</b>	<b>1.903.914.429.210</b>	<b>-</b>

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**8 HÀNG TỒN KHO**

	<b>30.9.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Công cụ, dụng cụ	45.418.182	-
- Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	1.426.609.155.273	1.337.361.432.964
- Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	224.454.632.738	164.074.828.399
- Hàng hóa bất động sản	185.459.154.294	184.124.726.021
	<b>1.836.568.360.487</b>	<b>1.685.560.987.384</b>
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
	<b>1.836.568.360.487</b>	<b>1.685.560.987.384</b>

(i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, các dự án trong giai đoạn xây dựng và sẽ dự kiến hoàn thành và bàn giao trong năm 2016 và 2017.

(ii) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu của dự án Tropic Garden tháp A1, tọa lạc tại số 49, đường 66, giáp trục Nguyễn Văn Hưởng, phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, quyền phải thu từ dự án Tropic Garden được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ 54.531 triệu Đồng (kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015: 4.344 triệu Đồng).

**9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<b>30.9.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>(a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	36.309.867.681	40.289.798.274
Chi phí chờ phân bổ	2.971.346.512	5.329.052.924
Công cụ, dụng cụ	463.269.720	1.276.996.343
	<b>39.744.483.913</b>	<b>46.895.847.541</b>
<b>(b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Chi phí chờ phân bổ	31.361.262.963	47.651.694.724
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	6.194.870.926	11.104.457.213
Công cụ, dụng cụ	8.329.630.910	11.129.577.456
	<b>45.885.764.799</b>	<b>69.885.729.393</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA****Mẫu số B 09 – DN**

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc ngày</b>	<b>Năm kết thúc ngày</b>
	<b>30.9.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	69.885.729.393	32.343.419.680
Tăng	7.722.218.434	98.282.558.299
Phân bổ trong kỳ/năm	(31.722.183.028)	(60.740.248.586)
Số dư cuối kỳ/năm	<b>45.885.764.799</b>	<b>69.885.729.393</b>

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

<b>11 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH</b>							
<b>(a)</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>Nhà cửa VND</b>	<b>Máy móc VND</b>	<b>Phương tiện vận tải VND</b>	<b>Thiết bị quản lý VND</b>	<b>Tài sản có định khác VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
	<b>Nguyên giá</b>						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	6.534.955.668	3.701.566.926	37.451.806.671	7.279.067.756	99.000.000	55.066.397.021
	Mua trong kỳ	9.809.728.332	1.455.769.213	9.292.209.091	661.410.382	-	21.219.117.018
	Thanh lý, nhượng bán	(4.682.035.600)		(12.117.884.728)	-	-	(16.799.920.328)
	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	<b>11.662.648.400</b>	<b>5.157.336.139</b>	<b>34.626.131.034</b>	<b>7.940.478.138</b>	<b>99.000.000</b>	<b>59.485.593.711</b>
	<b>Khấu hao lũy kế</b>						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	(6.502.466.780)	(1.434.594.996)	(11.358.987.803)	(1.444.456.950)	(52.083.322)	(20.792.589.851)
	Khấu hao trong kỳ	(436.445.232)	(753.359.235)	(4.571.941.116)	(1.670.515.815)	(32.874.993)	(7.465.136.391)
	Thanh lý, nhượng bán	-	-	7.364.039.830	-	-	7.364.039.830
	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	<b>(6.938.912.012)</b>	<b>(2.187.954.231)</b>	<b>(8.566.889.089)</b>	<b>(3.114.972.765)</b>	<b>(84.958.315)</b>	<b>(20.893.686.412)</b>
	<b>Giá trị còn lại</b>						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	32.488.888	2.266.971.930	26.092.818.868	5.834.610.806	46.916.678	34.273.807.170
	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	<b>4.723.736.388</b>	<b>2.969.381.908</b>	<b>26.059.241.945</b>	<b>4.825.505.373</b>	<b>14.041.685</b>	<b>38.591.907.299</b>

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

Mẫu số B 09 – DN

Nguyên giá của tài sản cố định (“TSCĐ”) hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 8.269 triệu đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 8.269 triệu đồng Việt Nam).  
 Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không thể chấp tài sản cố định hữu hình cho các khoản vay ngân hàng.

(b) Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	25.400.891.068	2.705.536.413	28.106.427.481
Mua trong kỳ	-	778.728.237	778.728.237
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	25.400.891.068	3.484.264.650	28.885.155.718
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	-	(431.953.915)	(431.953.915)
Khấu hao trong kỳ	-	(533.420.463)	(533.420.463)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	-	(965.374.378)	(965.374.378)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	25.400.891.068	2.273.582.498	27.674.473.566
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	25.400.891.068	2.518.890.272	27.919.781.340

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, Công ty không thể chấp tài sản cố định vô hình cho các khoản vay ngân hàng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: không có).

**12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<b>Nhà và quyền sử dụng đất VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	52.444.906.363
Mua trong kỳ	33.943.350.000
Chuyển từ hàng tồn kho (**)	229.629.779.685
	<hr/>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	<b>316.018.036.048</b>
	<hr/>
<b>Khấu hao lũy kế</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	3.366.317.261
Khấu hao trong kỳ	-
	<hr/>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	<b>3.366.317.261</b>
	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	49.078.589.102
	<hr/> <hr/>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	<b>312.651.718.787</b>
	<hr/> <hr/>

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, Công ty không thể chấp bất động sản đầu tư cho các khoản vay ngân hàng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: không có).

Công ty không thu thập được thông tin về các bất động sản tương tự làm cơ sở so sánh nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 9 năm 2016 chưa được trình bày trên báo cáo tài chính.

**13 CHI PHÍ SẢN XUẤT DỜ 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA**

Mẫu số B 09 – DN

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

	<b>30.9.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phí sửa chữa văn phòng	33.687.078.897	5.429.721.039
Khác	40.539.941.112	5.605.624.500
	<u><b>76.294.556.009</b></u>	<u><b>14.194.103.852</b></u>

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

	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc ngày</b>	<b>Năm tài chính kết thúc ngày</b>
	<b>30.9.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	14.194.103.852	21.479.616.124
Mua sắm	784.073.786.620	41.187.717.906
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(6.237.692.732)	(48.473.230.178)
Chuyển sang BĐS đầu tư	(714.856.064.231)	
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(879.577.500)	
	<u><b>76.294.556.009</b></u>	<u><b>14.194.103.852</b></u>

**15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>30.9.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bên thứ ba:		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	47.120.488.268	27.843.604.748
Công ty TNHH Kiến Phú Gia	15.434.458.304	-
Khác	58.524.172.527	71.920.602.610
Bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	23.169.599.096	16.448.141.711
	<u><b>144.248.718.195</b></u>	<u><b>116.212.349.069</b></u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA****Mẫu số B 09 – DN**

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, tất cả các khoản phải trả người bán ngắn hạn chưa quá hạn và Công ty có khả năng chi trả cho các khoản này.

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

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

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

	<b>30.9.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	39.426.553.469
Thuế thu nhập cá nhân	4.348.994.003	4.526.861.206
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	-	36.288.399.372
Thuế khác	148.767.390	
	<u>4.497.761.393</u>	<u>80.241.814.047</u>

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

	<b>Tại ngày</b>	<b>Phải nộp</b>	<b>Đã nộp</b>	<b>Tại ngày</b>
	<b>1.1.2016</b>	<b>trong kỳ</b>	<b>trong kỳ</b>	<b>30.09.2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng				-
– nhập khẩu	-	243.593.212	243.593.212	
Thuế xuất nhập khẩu	-	122.648.930	122.648.930	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.426.553.469	20.403.958.727	59.830.512.196	-
Thuế nhà đất	-	26.360.103.262	26.360.103.262	-
Thuế thu nhập cá nhân	4.526.861.206	46.792.961.142	46.970.828.345	4.348.994.003
Khác	-	3.958.057.005	4.106.824.395	148.767.390
	<u>43.953.414.675</u>	<u>97.881.322.278</u>	<u>137.634.510.340</u>	<u>4.497.761.393</u>

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

	Tại ngày 1.1.2016 VND	Phải nộp trong kỳ VND	Đã nộp trong kỳ VND	Tại ngày 30.09.2016 VND
Thuế giá trị gia tăng				
– nội địa		91.486.431.121	(143.558.686.408)	(52.072.255.287)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	(33.442.701.872)	3.753.904.706	(10.980.158.819)	(40.668.955.985)
Thuế TNDN theo KQHĐKD (nộp thừa)			(19.254.551.752)	(19.254.551.752)
	<b>(33.442.701.872)</b>	<b>95.240.335.827</b>	<b>(173.793.396.979)</b>	<b>(111.995.763.024)</b>

**18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Chi phí lãi vay trích trước	51.014.777.684	53.524.592.358
Chi phí xây dựng	100.011.187.507	62.414.289.416
Chi phí trích trước khác	9.896.866.650	30.519.221.627
	<b>160.922.831.841</b>	<b>146.458.103.401</b>

**19 PHẢI TRẢ KHÁC**

**(a) Ngắn hạn**

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
- Ứng trước từ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long (i)	1.219.855.000.000	-
- Quỹ bảo trì phải trả (ii)	54.789.285.138	43.915.224.523
- Nhận ký quỹ, đặt cọc (iii)	13.976.478.355	78.274.918.244
- Phải trả, phải nộp khác	313.330.507.951	6.795.578.587
	<b>1.601.951.271.444</b>	<b>128.985.721.354</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA****Mẫu số B 09 – DN**

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

Bên thứ ba	95.020.638.475	128.985.721.354
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	1.506.930.632.969	-

- (i) Đây là khoản tiền tạm ứng thu từ việc thu hồi vốn đầu tư của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long ("Phước Long") theo Biên bản họp Hội đồng Thành viên của Phước Long ngày 2 tháng 6 năm 2016. Theo đó, Hội đồng Thành Viên của Phước Long đã thông qua quyết định cho Phước Long sử dụng tiền thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần để thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ nợ hiện tại trong Phước Long và hoàn trả phần vốn đã đầu tư cho Công ty căn cứ vào việc Phước Long không tiếp tục đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh. Công ty Cổ phần Attland và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An.
- (ii) Quỹ bảo tri phải trả thể hiện số tiền 2% tổng giá trị Hợp đồng thuận mà Công ty đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị căn hộ khi thành lập.
- (iii) Đây là khoản tiền đặt cọc nhận từ khách hàng để mua căn hộ, lô thương mại.

**(b) Dài hạn**

	<b>30.9.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Hợp tác kinh doanh	1.693.408.752.000	2.049.949.631.299
- Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	1.508.584.320.000	2.019.959.320.000
- Bên thứ ba	184.824.432.000	29.990.311.299
Các khoản phải trả, phải nộp khác	150.553.327.430	453.898.230
	<u>1.843.962.079.430</u>	<u>2.050.403.529.529</u>

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, tất cả các khoản phải trả khác chưa quá hạn và Công ty có khả năng chi trả cho các khoản này khi đến hạn.



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

Mẫu số B 09 – DN

20 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 1.1.2016 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 30.9.2016 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>				
- Vay ngân hàng (*)	1.029.822.098.505	669.759.880.225	(648.797.518.125)	<b>1.050.784.460.605</b>
- Vay bên liên quan (**)	12.300.000.000	2.027.513.836.342	(803.473.836.342)	<b>1.236.340.000.000</b>
- Vay bên thứ ba	-	793.122.333.333	(437.172.333.333)	<b>355.950.000.000</b>
	<b>1.042.122.098.505</b>	<b>3.490.396.049.900</b>	<b>(1.889.443.687.800)</b>	<b>2.643.074.460.605</b>
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 20(b))	-			50.000.000.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	-			<b>50.000.000.000</b>
	<b>1.042.122.098.505</b>			<b>2.693.074.460.605</b>

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

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân - Sở giao dịch (i)	207.989.000.000	449.989.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á (ii)	227.541.062.255	241.836.098.505
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi - Phòng Giao dịch Phú Mỹ Hưng	-	100.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (iii)	249.500.000.000	99.997.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt - Chi nhánh Gia Định (iv)	75.000.000.000	75.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á - Sở Giao dịch (v)	63.000.000.000	63.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao dịch (vi)	160.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Hội sở (vii)	67.754.398.350	-
	<b>1.050.784.460.605</b>	<b>1.029.822.098.505</b>

20 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(a) Vay ngắn hạn (tiếp theo):

- (i) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn tháng 11 năm 2016 với lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ, được điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần, biên độ 2.3%/năm, Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 787867 với số tiền là 50.765.000.000 đồng Việt Nam; cổ phần sở hữu của Cổ đông Công ty do Công ty phát hành.
- (ii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn tháng 6 năm 2017, chịu lãi suất từ 6.9% đến 9.3%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: một số cổ phần của Công ty Cổ phần Cảng Phú Định thuộc quyền sở hữu của các tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cần Âu, Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp; hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á của Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Galaxy và Công ty Cổ phần The Prince Residence với tổng giá trị 164.988.347.327 đồng Việt Nam.
- (iii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 08 năm 2017, chịu lãi suất điều chỉnh theo từng kế ước nhận nợ, không có tài sản đảm bảo.
- (iv) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất điều chỉnh theo từng kế ước nhận nợ, không có tài sản đảm bảo.
- (v) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất 6.5%/năm với tần suất điều chỉnh một tháng một lần. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Nova giá trị 3.872.839.990 đồng Việt Nam; Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần The Prince Residence giá trị 27.300.227.460 đồng Việt Nam; Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington giá trị 18.315.791.165 đồng Việt Nam. Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Địa Ốc NoVa Galaxy giá trị 15.400.000.000 đồng Việt Nam.
- (vi) Đây là các khoản vay bằng đồng Việt Nam với tổng hạn mức là 200 tỷ Đồng, thời hạn 12 tháng, mục đích vay dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng kế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, Tập đoàn có dư nợ là 160 tỷ Đồng với lãi suất là 10%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm một số cổ phần của cổ đông Công ty.
- (vii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn tháng 12 năm 2016, chịu lãi suất từ 9% đến 9.2%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va thuộc sở hữu của cổ đông Công ty.
- (\*\*) Đây là khoản vay từ các công ty liên quan, chịu lãi suất từ 4,5%-12%/năm và không có tài sản đảm bảo.

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

Mẫu số B 09 – DN

(b) Vay Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2016 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đến hạn trả VND	Tại ngày 30.9.2016 VND
- Phát hành trái phiếu (*)	3.250.697.093.022	1.738.137.252.117	(1.280.000.000.000)	-	3.708.834.345.139
- Vay ngân hàng (**)	-	904.744.616.575		(50.000.000.000)	854.744.616.575
- Vay bên liên quan (***)	51.151.000.000	-	(24.591.000.000)	-	26.560.000.000
- Vay bên thứ ba (****)	676.200.000.000	1.335.600.000.000	(676.200.000.000)		1.335.600.000.000
	<u>3.978.048.093.022</u>	<u>3.978.481.868.692</u>	<u>(1.980.791.000.000)</u>	<u>(50.000.000.000)</u>	<u>5.925.738.961.714</u>

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

- Trái phiếu mệnh giá 300 tỷ đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt - Hội Sở, đáo hạn ngày 28 tháng 1 năm 2018, chịu mức lãi suất 10.25%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên vào tháng 1 năm 2016 và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng lãi trả sau, kỳ hạn 12 tháng công bố tại Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh của 4 Ngân hàng gồm: Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Ngoại thương Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Ngân Hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng với biên độ 3%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: cổ phần của các Cổ đông Công ty do Công ty phát hành; Tại ngày 8/8/2016, trái phiếu này đã được chuyển nhượng từ Ngân hàng TMCP Bản Việt sang Ngân hàng TMCP Bảo Việt.
- 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 tại Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương tổng mệnh giá 700 tỷ đồng, lãi suất 0%, đáo hạn tháng 9 năm 2017, tổng số tiền thanh toán là 634.173.582.430 Đồng. Các khoản vay trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần do Công ty phát hành của các cổ đông Công ty.

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

	30.9.2016			31.12.2015		
	Nợ gốc	Đến hạn trả	Vay dài hạn	Nợ gốc	Đến hạn trả	Vay dài hạn
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong						
- Chi nhánh Sài Gòn (i)	400.000.000.000	50.000.000.000	350.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao dịch (ii)	500.000.000.000	-	500.000.000.000			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng (iii)	4.744.616.575		4.744.616.575	-	-	-
	<u>904.744.616.575</u>	<u>50.000.000.000</u>	<u>854.744.616.575</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- (i) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 4 năm 2019, chịu lãi suất từ 9.5% đến 9.7%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo bao gồm: bất động sản thuộc sở hữu của bên thứ ba là Công ty TNHH I.V.C tại vị trí thửa đất số 100; tờ bản đồ số 68, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng trị giá 125.190.000.000 đồng Việt Nam; cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va thuộc sở hữu của Cổ đông Công ty do Công ty phát hành theo định giá của ngân hàng là 1.000.024.473.000 đồng Việt Nam; toàn bộ quyền phát sinh từ dự án thuộc Công ty TNHH Nova Nam Á bao gồm tài sản hình thành trên đất, khoản phải thu và các quyền khác phát sinh từ Dự án hình thành trong tương lai; toàn bộ vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Nova Nam Á. Trong đó, khoản vay dài hạn đến hạn trả là 50.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn vào tháng 6 năm 2017.
- (ii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, đáo hạn tháng 4 năm 2018 chịu lãi suất 10%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No va thuộc sở hữu của cổ đông Công ty.
- (iii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân ban đầu. Lãi suất của khoản vay được quy định trong từng kế ước nhận nợ, trong kỳ khoản vay có lãi suất 9,4%/năm. Khoản vay có tài sản đảm bảo là đất và đất hình thành trong tương lai Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Cồn Ấu.
- (\*\*\*) Đây là khoản vay từ các cá nhân bên liên quan với lãi suất 11.5%/năm và không có tài sản đảm bảo.
- (\*\*\*\*) 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.

**21 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI**

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30.9.2016 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	975.873.572	2.716.864.882
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(682.123.913)	(1.740.991.310)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>293.749.659</u>	<u>975.873.572</u>

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

Mẫu số B 09– DN

**21 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI (tiếp theo)**

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

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

	30.9.2016		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	504.169.234	17.830.000	350.465.761	17.830.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	504.169.234	17.830.000	350.465.761	17.830.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	504.169.234	17.830.000	350.465.761	17.830.000

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

	Số cổ phần	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	230.000.000	230.000.000	-	230.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	138.295.761	120.465.761	17.830.000	138.295.761
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	368.295.761	350.465.761	17.830.000	368.295.761
Cổ phiếu mới phát hành	153.703.473	153.703.473	-	153.703.473
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	521.999.234	504.169.234	17.830.000	521.999.234

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

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

Mẫu số B 09- DN

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	2.300.000.000.000	35.718.605.400	238.909.085.733	<b>2.574.627.691.133</b>
Phát hành cổ phần phổ thông	974.657.610.000	-	-	<b>974.657.610.000</b>
Phát hành cổ phần ưu đãi	178.300.000.000	881.380.000.000	-	<b>1.059.680.000.000</b>
Chia cổ phiếu thưởng	34.500.000.000	(34.500.000.000)	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	195.500.000.000	-	(195.500.000.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	233.189.636.923	<b>233.189.636.923</b>
Giảm khác	-	-	(559.617.378)	<b>(559.617.378)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	3.682.957.610.000	882.598.605.400	276.039.105.278	<b>4.841.595.320.678</b>
Phát hành cổ phần phổ thông (*)	1.537.034.730.000	(519.995.160.000)	-	<b>1.017.039.570.000</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	810.818.829.439	<b>810.818.829.439</b>
Chia cổ tức (**)	-	-	(50.100.000.000)	<b>(50.100.000.000)</b>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	<u>5.219.992.340.000</u>	<u>362.603.445.400</u>	<u>1.036.757.934.717</u>	<u><b>6.619.353.720.117</b></u>

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

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

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

	30.9.2016	31.12.2015
Vàng	24 chỉ vàng	24 chỉ vàng
Đô la Mỹ	2.631 đô la Mỹ	2.631 đô la Mỹ

25 DOANH THU

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.474.349.874.876	116.083.533.244
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.028.913.919.140	618.744.630.687
Doanh thu cho thuê tài sản	37.080.305.033	13.820.978.577
	<u>2.540.344.099.049</u>	<u>748.649.142.508</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần về bán hàng	1.028.913.919.140	618.744.630.687
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	1.511.430.179.909	129.904.511.821
	<u>2.540.344.099.049</u>	<u>748.649.142.508</u>

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.091.930.355.456	68.014.188.660
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	833.419.521.064	371.560.374.167
Giá vốn cho thuê tài sản	14.230.404.854	3.829.693.691
	<u>1.939.580.281.374</u>	<u>443.404.256.518</u>

27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	177.175.351.391	108.697.441.266
Cổ tức, lợi nhuận được chia	825.114.692.465	106.608.200
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	9.614.952.486	875.414.729
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	27.614.503.688	2.919.855
	<u>1.039.519.500.030</u>	<u>109.682.384.050</u>

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

**Mẫu số B 09- DN**

**28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.9.2016</b>	<b>30.9.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền vay	357.995.378.039	51.583.431.347
Lãi vay từ các cá nhân và tổ chức	84.692.044.352	74.345.518.859
Chiết khấu thanh toán cho người mua	7.173.134.055	3.874.452.045
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	82.057.790	46.123.872
Chi phí tài chính khác	91.483.245.724	542.142.855
	<u>541.425.859.960</u>	<u>130.391.668.978</u>

**29 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.9.2016</b>	<b>30.9.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên	13.010.087.404	52.652.784.130
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	140.307.950	230.569.162
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.668.004.417	2.431.819.945
Chi phí khấu hao TSCĐ	934.563.786	744.074.888
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.421.804.892	29.248.665.342
Chi phí bằng tiền khác	6.006.041.307	15.249.841.181
	<u>60.180.809.756</u>	<u>100.557.754.648</u>

**30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.9.2016</b>	<b>30.9.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	119.100.167.396	50.367.947.489
Chi phí vật liệu quản lý	760.647.956	469.229.188
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.445.822.852	4.256.911.657
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.968.467.000	2.313.281.759
Thuế, phí và lệ phí	247.353.355	97.622.588
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.869.658.320	19.851.129.696
Chi phí bằng tiền khác	38.349.467.203	17.676.497.062
	<u>229.741.584.082</u>	<u>95.032.619.439</u>



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

**Mẫu số B 09- DN**

**31 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ thanh lý tài sản	10.503.270.729	290.000.000
Tiền phạt thu được	8.802.516.524	3.084.803.766
Khác	5.619.506.906	3.378.833.058
	<u>24.925.294.159</u>	<u>6.753.636.824</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	4.765.631.572	391.263.929
Các khoản tiền phạt	6.682.713.598	5.615.008.312
Khác	10.162.446.418	2.944.649.611
	<u>21.610.791.588</u>	<u>8.950.921.852</u>
Lợi nhuận/(lỗ) khác. số thuần	<u>3.314.502.571</u>	<u>(2.197.285.028)</u>

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

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	812.249.566.478	86.747.941.947
Thuế tính ở thuế suất 20% (2015: 22%)	162.449.913.295	19.084.547.228
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	16.608.191.619	(1.841.763.737)
Thu nhập không chịu thuế	(825.114.692.465)	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	<u>1.042.362.785</u>	<u>20.225.176.157</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	748.613.126	18.679.359.206
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 21)	293.749.659	1.545.816.951
	<u>1.042.362.785</u>	<u>20.225.176.157</u>

(\*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ 9 tháng được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Chi phí xây dựng và giá trị đất	4.062.252.830.941	2.447.098.766.244
Chi phí nhân công	132.110.254.800	103.020.731.619
Chi phí khấu hao TSCĐ	28.257.726.242	20.792.589.851
Chi phí dịch vụ mua ngoài	97.291.463.212	49.099.795.038
Các chi phí khác bằng tiền	38.009.453.421	40.412.490.783
	<u>4.357.921.728.616</u>	<u>2.660.424.373.535</u>

### 34 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

#### (a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Chuyển hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	229.629.779.685	-
Vốn hóa chi phí lãi vay	54.531.538.178	-

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp là 213.681.738.530 đồng Việt Nam; tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 945.675.429.354 đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 lần lượt là 14.929.008.607 đồng Việt Nam và 152.973.272.468 đồng Việt Nam).

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Vay theo kế ước thông thường	5.730.740.666.475	1.088.647.518.125
Phát hành trái phiếu thường	1.738.137.252.117	-

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

Mẫu số B 09- DN

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	2.590.234.687.800	670.300.000.000
Tiền trả trái phiếu phát hành thường	1.280.000.000.000	-

**35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Mối quan hệ	Tên
Công ty con	Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va
Công ty con	Công ty Cổ phần No Va Thảo Điền
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu
Công ty con	Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phú Sa
Công ty con	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Festival
Công ty con	Công ty TNHH Nova Lucky Palace
Công ty con	Công ty Cổ phần The Prince Residence
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa
Công ty con	Công ty TNHH Nova Sagel
Công ty con	Công ty TNHH Một Thành Viên Novaland Agent
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long
Công ty con	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu
Công ty con	Công ty TNHH Bất Động sản Khải Hưng
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Nippon
Công ty con	Công ty TNHH Nova Nam Á
Công ty con	Công ty Cổ phần Attland
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh
Công ty con	Công ty Cổ phần Sài Gòn Gôn
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Richstar
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức
Công ty con	Công ty Cổ phần Sabeco Pearl
Công ty con	Công ty TNHH Nova Sasco
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa Ốc No Va Mỹ Đình
Công ty con	Công ty TNHH Nova An Phú
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển Bất động sản Phúc Nguyên
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư & Bất động sản Tường Minh
Công ty con	Công ty Cổ phần Phát Triển Quốc Tế Thế kỷ 21
Công ty con	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông
Công ty con	Công ty TNHH Nova Rivergate
Công ty con	Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh niên
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence
Công ty con	Công ty TNHH Phú Việt Tin
Công ty con	Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và DVCS Sài Gòn

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

Trong kỳ Công ty 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 Cảng Phú Định
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Nova Đông Hải
Công ty liên kết	Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Nhà Bến Thành
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Xây dựng Nova Bắc Nam 79
Cổ đông	Bùi Thành Nhơn
Cổ đông	Bùi Cao Nhật Quân
Cổ đông	Bùi Phan Phú Lộc
Cổ đông	Cao Thị Ngọc Sương
Công ty thuộc sở hữu của Cổ đồng Công ty	Công ty Cổ phần Bất Động Sản BNP Global

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

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
<b>i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT)</b>		
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	32.431.955.829	-
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Quốc Tế Thế Kỳ 21	14.969.097.000	-
Công Ty Cp Đầu Tư Và Phát Triển Nova Phú Sa	160.600.000	33.000.000
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Thành Nhơn	13.200.000	26.400.000
Công Ty Cổ Phần Du Lịch Và Nghỉ Dưỡng Nova Phú Sa	250.800.000	19.800.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại Và Dịch Vụ Hà An	27.500.000	-
Công Ty Cp Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn	211.200.000	19.800.000
Công Ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc No Va Cồn Ấu	224.400.000	-
Công Ty Cổ Phần Nova Festival	19.392.999.131	66.000.000
Công Ty CP Địa Ốc Nova Galaxy	4.748.222.260	14.507.336.439
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Nova Lexington	11.588.014.278	28.414.214.036
Công Ty TNHH Nova Lucky Palace	37.433.811.095	9.899.681.285
Công Ty CP Địa Ốc No Va Mỹ Định	6.600.000	15.400.000
Công Ty TNHH Nova Nam Á	20.643.117.000	-
Công Ty Cổ Phần Nova Nippon	154.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Nova Princess Residence	9.728.752.000	495.000.000
Công Ty TNHH Nova Rivergate	16.500.000	165.000.000
Công Ty TNHH Nova Sagel	41.748.064.160	-
Công Ty TNHH Nova Sasco	26.575.692.000	-
Công Ty TNHH No Va Thảo Điền	9.900.000	13.200.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	14.131.049.267	55.651.599.083
Công Ty TNHH Mtv Novaland Agent	5.629.579.798	2.224.008.000
Công Ty TNHH Phú Việt Tín	20.838.074.623	-
Công Ty Cổ Phần Cao Ốc Phương Đông	13.743.079.156	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Sabeco Pearl	1.132.674	-
Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Sài Gòn Gòn	1.627.617.461	2.439.290.700
Công Ty CP Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu	121.000.000	-
Công Ty Cổ Phần The Prince Residence	8.773.879.255	21.986.978.517
Công Ty Cổ Phần Nova Richstar	40.651.083.000	-
	<b>325.850.919.987</b>	<b>135.976.708.060</b>

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

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
<b>ii) Cho vay</b>		
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	153.337.331.961	342.605.539.014
Công Ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	177.370.000.000	1.088.500.000.000
Công Ty TNHH Nova An Phú	68.330.000.000	
Công Ty Cổ Phần Nova Festival	85.632.630.000	23.879.207.400
Công Ty TNHH Nova Rivergate	10.320.000.000	-
Công Ty TNHH No Va Thảo Điền	12.700.000.000	272.000.000.000
Công Ty TNHH Phú Việt Tín	306.779.302.070	157.840.234.404
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Phúc Nguyên	136.120.000.000	
Công Ty Cổ Phần Ngôi Nhà Mega	130.881.000.000	
	<u>1.081.470.264.031</u>	<u>1.884.824.980.818</u>
<b>iii) Đi vay</b>		
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	604.000.000.000	-
Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Nova Phù Sa	5.700.000.000	-
Công Ty TNHH Nova An Phú	8.750.000.000	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc No Va Cồn Ấu	33.600.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Nova Lexington	84.000.000.000	56.000.000.000
Công Ty TNHH Nova Lucky Palace	21.020.000.000	55.000.000.000
Công Ty TNHH Nova Nam Á	249.730.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Nova Princess Residence	8.813.836.342	-
Công Ty TNHH Nova Sagel	28.000.000.000	-
Công Ty TNHH Nova Sasco	130.000.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	68.300.000.000	-
Công Ty TNHH MTV Novaland Agent	1.000.000.000	90.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Cao Ốc Phương Đông	246.600.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Sabeco Pearl	38.000.000.000	-
Công Ty Cổ Phần The Prince Residence	305.000.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Nova Richstar	159.000.000.000	30.000.000.000
	<u>1.991.513.836.342</u>	<u>231.000.000.000</u>

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

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	30.9.2015 VND
<b>iv) Chi tiền hợp tác kinh doanh</b>		
Công ty TNHH Nova Sasco	588.235.000.000	-
Công ty TNHH Nova Nam Á	400.000.000.000	-
	<u>988.235.000.000</u>	<u>-</u>
<b>v) Chuyển nhượng bất động sản từ công ty con</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	113.102.861.499	
Công Ty Cổ Phần Nova Festival	128.128.929.184	
Công Ty TNHH Phú Việt Tín	291.224.073.476	
	<u>532.455.864.159</u>	<u>0</u>
<b>vi) Lãi thu từ cho vay</b>		
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	22.456.405.127	2.857.063.371
Công Ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	953.953.726	15.182.954.168
Công Ty TNHH Nova An Phú	1.758.548.472	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc No Va Cồn Ấu	6.647.318.181	-
Công Ty Cổ Phần Nova Festival	5.663.960.136	-
Công Ty TNHH Nova Nam Á	22.933.333.332	-
Công Ty TNHH Nova Rivergate	290.594.001	423.774.928
Công Ty TNHH Nova Sasco	22.277.686.110	-
Công Ty TNHH No Va Thảo Điền	46.864.999	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	1.056.694.444	1.991.319.444
Công Ty TNHH Phú Việt Tín	27.330.652.200	4.904.998.906
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Phúc Nguyên	3.696.856.111	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Sabeco Pearl	5.450.000	-
Công Ty Cổ Phần Ngôi Nhà Mega	2.368.665.375	-
	<u>117.486.982.214</u>	<u>25.360.110.817</u>

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

**Mẫu số B 09 – DN**

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

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016	30.9.2015
	VND	VND
<b>vii) Lãi chi cho các khoản đi vay</b>		
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	-	-
Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Nova Phú Sa	-	-
Công Ty TNHH Nova An Phú	101.111.111	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc No Va Côn Ấu	648.958.334	59.885.002
Công Ty CP Địa Ốc Nova Galaxy	204.791.667	321.444.444
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Nova Lexington	-	558.555.555
Công Ty TNHH Nova Lucky Palace	-	-
Công Ty TNHH Nova Nam Á	-	-
Công Ty Cổ Phần Nova Princess Residence	86.179.733	4.787.247.405
Công Ty TNHH Nova Sagel	58.333.334	-
Công Ty TNHH Nova Sasco	-	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	443.333.333	12.927.851.840
Công Ty TNHH Mtv Novaland Agent	22.763.889	-
Công Ty Cổ Phần Cao Ốc Phương Đông	-	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Sabeco Pearl	-	-
Công Ty Cổ Phần The Prince Residence	-	233.750.000
Công Ty Cổ Phần Nova Richstar	-	-
	<u>1.565.471.401</u>	<u>18.888.734.246</u>
<b>viii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>		
Lương và các quyền lợi gộp khác	<u>53.354.665.172</u>	<u>26.483.791.305</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
<b>ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va	-	26.842.800.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	3.075.630.864	
	<u>3.075.630.864</u>	<u>26.842.800.000</u>
<b>iii) Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>		
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Phúc Nguyên	136.120.000.000	-
Công Ty TNHH Nova An Phú	68.330.000.000	-
Công Ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	-	111.014.505.595
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	50.000.000.000	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	18.050.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	-	264.578.474.492
Công Ty Cổ Phần Nova Festival	-	44.431.310.024
Công Ty TNHH Phú Việt Tín	176.995.225.429	160.716.923.359
Công Ty TNHH Nova Rivergate	10.320.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Ngôi Nhà Mega	130.881.000.000	-
	<u>590.696.225.429</u>	<u>580.741.213.470</u>
<b>iv) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))</b>		
Công Ty CP Địa Ốc Nova Galaxy	170.351.367.567	-
Công Ty Cổ Phần Cao Ốc Phương Đông	-	111.489.180
Công Ty TNHH Nova Sages	36.653.100	36.653.100
Công Ty Cổ Phần Cao Ốc Phương Đông	-	33.400.000
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Phúc Nguyên	3.696.856.111	-
Công Ty TNHH Nova An Phú	1.758.548.472	-
Công Ty TNHH Nova Sasco	22.277.686.110	-
Công Ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	-	39.406.608.839
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	1.056.694.444	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc No Va Cồn Ấu	6.647.318.181	-
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	36.091.034.544	13.634.629.417
Công Ty Cổ Phần Nova Festival	0	1.106.020.385
Công Ty TNHH Phú Việt Tín	25.274.062.823	8.643.410.623
Công Ty TNHH Nova Rivergate	290.594.001	-



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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>iv) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a)) (tiếp theo)</b>		
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	99.096.832	-
Công Ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc No Va	1.139.924.240	288.112.720
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Quốc Tế Thế Kỷ 21	469.924.250.596	160.000.000.000
Công Ty TNHH Nova Sasco	588.235.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	499.000	-
Công Ty TNHH Nova Nam Á	400.000.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Quốc Tế Thế Kỷ 21	4.452.250.808	-
Công Ty Cổ Phần Ngôi Nhà Mega	2.368.665.375	-
	<u>1.733.700.502.204</u>	<u>223.260.324.264</u>
<b>v) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 19(a))</b>		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	1.219.855.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No va	41.873.969	-
Công ty Cổ phần The Prince Residence	287.033.427.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	332.000	-
	<u>1.506.930.632.969</u>	<u>-</u>
<b>vi) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 19(b))</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	1.332.959.320.000	1.332.959.320.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	175.625.000.000	281.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	406.000.000.000
	<u>1.508.584.320.000</u>	<u>2.019.959.320.000</u>
<b>vii) Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Công Ty TNHH Nova An Phú	-	-
Công Ty TNHH Nova Sagel	411.111.112	-
Công Ty Cổ Phần Cao Ốc Phương Đông	4.208.640.000	-
Công Ty TNHH Nova Sasco	4.662.277.775	-
Công Ty CP Địa Ốc Nova Galaxy	-	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	-	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	-	-
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	18.200.804.860	-
Công Ty TNHH Mtv Novaland Agent	-	-
Công Ty Cổ Phần The Prince Residence	962.500.000	-

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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	<b>30.9.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>i) Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 5)</b>		
Công Ty TNHH Nova Sagel	4.066.425.000	-
Công Ty Cổ Phần Cao Ốc Phương Đông	367.772.156	-
Công Ty TNHH Nova Sasco	2.949.188.000	-
Công Ty CP Địa Ốc Nova Galaxy	11.664.915	-
Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Sài Gòn Gòn	271.032.300	-
Công Ty CP Địa Ốc No Va Mỹ Đình	6.600.000	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	5.553.583.414	3052633961
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	2.407.070.304	-
Công Ty Cổ Phần Nova Festival	2.531.650.000	9.441.960.000
Công Ty TNHH Mtv Novaland Agent	904.869.448	-
Công Ty TNHH Phú Việt Tín	1.469.205.671	-
Công Ty Cổ Phần The Prince Residence	-	2.404.294.394
Công Ty TNHH Nova Nam Á	2.290.013.000	-
Công Ty TNHH Nova Lucky Palace	1.390.062.143	10.183.175.704
Công Ty Cổ Phần Nova Princess Residence	2.432.188.000	-
Công Ty Cổ Phần Nova Richstar	4.516.787.000	-
Công Ty CP Đầu Tư Và Thương Mại Nhà Rộng	7.864.923.000	-
Công Ty TNHH Nova Sagel	-	2.520.167.179
Công Ty Cổ Phần Cao Ốc Phương Đông	-	5.012.061.600
Công Ty CP Địa Ốc Nova Galaxy	-	1.290.325.148
Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Sài Gòn Gòn	-	271.032.300
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	-	9.886.407.500
Công Ty TNHH Phú Việt Tín	-	9.441.960.000
Công Ty TNHH Nova Nam Á	-	2.200.000.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Sabeco Pearl	-	176.000.000
Công Ty Cổ Phần Nova Princess Residence	-	6.562.845.658
Công Ty Cổ Phần Nova Richstar	-	660.000.000
	<b>39.033.034.351</b>	<b>63.102.863.444</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA**

Công Ty TNHH Nova Nam Á

6.601.626.389

Mẫu số B 09 – DN

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

	<b>30.9.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>vii) Chi phí phải trả ngắn hạn (tiếp theo)</b>		
Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Nova Phú Sa	189.236.113	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Sabeco Pearl	574.600.000	-
Công Ty TNHH Nova Lucky Palace	1.296.174.945	-
Công Ty Cổ Phần Nova Princess Residence	-	-
Công Ty Cổ Phần Nova Richstar	3.097.950.000	-
Công Ty CP Đầu Tư Và Thương Mại Nhà Rông	33.333.333	-
Công Ty CP Địa Ốc Nova Galaxy	222.458.333	1.372.833.333
	<u>40.460.712.860</u>	<u>1.372.833.333</u>

**viii) Các khoản vay****(a) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 20(a))**

Công Ty CP Đầu Tư Và Thương Mại Nhà Rông	-	-
Công Ty TNHH Nova An Phú	-	-
Công Ty TNHH Nova Sagel	12.000.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Cao Ốc Phương Đông	246.600.000.000	-
Công Ty TNHH Nova Sasco	114.200.000.000	-
Công Ty CP Địa Ốc Nova Galaxy	-	12.300.000.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	-	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc No Va Cồn Ấu	-	-
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thanh Niên	527.690.000.000	-
Công Ty TNHH Mtv Novaland Agent	-	-
Công Ty Cổ Phần The Prince Residence	0	-
Công Ty TNHH Nova Nam Á	156.330.000.000	-
Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Nova Phú Sa	5.500.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Sabeco Pearl	36.000.000.000	-
Công Ty TNHH Nova Lucky Palace	21.020.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Nova Princess Residence	3.000.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Nova Richstar	114.000.000.000	-
	<u>1.236.340.000.000</u>	<u>12.300.000.000</u>

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

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

Kỳ 9 tháng kết thúc ngày

30.9.2016

30.9.2015

VND

VND

**viii) Các khoản vay (tiếp theo)**

**(b) Vay dài hạn (Thuyết minh 20(b))**

Bùi Cao Nhật Quân	-	16.550.000.000
Bùi Thành Nhơn	13.200.000.000	14.581.000.000
Bùi Phan Phú Lộc	7.360.000.000	11.020.000.000
Cao Thị Ngọc Sương	6.000.000.000	9.000.000.000
	<u>26.560.000.000</u>	<u>51.151.000.000</u>

**36 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Dưới 1 năm	50.493.040.400	52.519.328.400
Từ 1 năm đến 5 năm	75.456.805.200	97.338.686.000
	<u>125.949.845.600</u>	<u>149.858.014.400</u>

**37 CAM KẾT VỐN**


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

	30.9.2016 VND	31.12.2015 VND
Chi phí công trình xây dựng dự án	<u>952.656.236.974</u>	<u>84.780.368.907</u>

**38 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016 cho đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 15 tháng 10 năm 2016.



Đỗ Phương Thùy  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

*Eric*