

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

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 40



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi tắt là “Công ty mẹ”) và các công ty con (Công ty mẹ và các công ty con được gọi chung là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hiếu Liêm	Thành viên
Ông Võ Đình Cường	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Bùi Thành Nhơn	Tổng Giám đốc
Ông Bùi Cao Nhật Quân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Thành Huy	Phó Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Thu Châu	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Bùi Thành Nhơn

Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 4 năm 2015

Số: 694 /VNIA-HC-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi tắt là “Công ty mẹ”) và các công ty con (Công ty mẹ và các công ty con được gọi chung là “Công ty”), được lập ngày 13 tháng 4 năm 2015, từ trang 4 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là “báo cáo tài chính hợp nhất”).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 20 tháng 5 năm 2014 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Lê Chí Nguyễn

Phó Tổng Giám đốc

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0049-2013-001-1

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

Ngày 13 tháng 4 năm 2015

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Nguyễn Tuấn Ngọc

Kiểm toán viên

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 2110-2013-001-1

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu số B 01-DN/HN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	31/12/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		14.353.286.656.692	7.565.139.355.598
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	2.779.414.633.352	248.980.514.988
1. Tiền	111		232.674.099.233	73.765.644.653
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.546.740.534.119	175.214.870.335
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		760.551.873.298	148.035.131.589
1. Đầu tư ngắn hạn	121	6	760.551.873.298	148.035.131.589
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.287.315.587.641	1.288.348.567.485
1. Phải thu khách hàng	131		621.403.198.096	220.581.361.386
2. Trả trước cho người bán	132	7	603.546.276.742	637.041.447.597
3. Các khoản phải thu khác	135	8	1.062.366.112.803	430.725.758.502
IV. Hàng tồn kho	140	9	8.151.084.883.345	5.837.374.366.239
1. Hàng tồn kho	141		8.159.526.518.567	5.840.196.239.155
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(8.441.635.222)	(2.821.872.916)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		374.919.679.056	42.400.775.297
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.098.037.155	1.051.177.734
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		13.537.700.848	223.921.645
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	10	62.279.208.829	40.178.853.151
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	11	294.004.732.224	946.822.767
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260+269)	200		1.740.423.717.632	1.262.625.731.318
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	6.000.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	6.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		154.814.072.366	122.891.690.589
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	33.908.173.966	14.807.080.956
- Nguyên giá	222		60.463.296.711	36.096.130.651
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.555.122.745)	(21.289.049.695)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	35.130.335.499	34.774.485.270
- Nguyên giá	228		35.544.328.831	34.993.854.831
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(413.993.332)	(219.369.561)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	14	85.775.562.901	73.310.124.363
III. Bất động sản đầu tư	240	15	394.784.440.061	645.567.858.867
- Nguyên giá	241		416.636.488.235	669.983.715.453
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(21.852.048.174)	(24.415.856.586)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		425.879.773.973	62.522.481.345
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	16	15.787.773.973	62.522.181.345
2. Đầu tư dài hạn khác	258	17	410.092.000.000	300.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		662.574.120.541	425.643.700.517
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	18	97.148.602.621	13.685.316.399
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	19	5.193.698.958	5.558.006.006
3. Tài sản dài hạn khác	268	20	560.231.818.962	406.400.378.112
VI. Lợi thế thương mại	269	21	102.371.310.691	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		16.093.710.374.324	8.827.765.086.916

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 40 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu số B 01-DN/HN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	31/12/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		12.731.365.085.373	7.388.996.568.112
I. Nợ ngắn hạn	310		9.953.543.548.194	4.923.606.860.286
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	22	1.716.184.010.685	1.647.166.033.470
2. Phải trả người bán	312		414.518.180.026	73.799.830.552
3. Người mua trả tiền trước	313	23	3.441.450.179.630	1.941.079.014.136
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	24	391.921.719.430	8.254.251.831
5. Phải trả người lao động	315		35.963.861.055	2.115.917.914
6. Chi phí phải trả	316	25	853.399.675.729	636.063.819.516
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	26	3.093.281.356.344	608.303.427.572
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.824.565.295	6.824.565.295
II. Nợ dài hạn	330		2.777.821.537.179	2.465.389.707.826
1. Phải trả dài hạn khác	333	27	804.738.984.627	132.595.210.260
2. Vay và nợ dài hạn	334	28	1.950.006.873.578	2.266.305.717.363
3. Doanh thu chưa thực hiện	338		23.075.678.974	66.488.780.203
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	400		2.666.726.336.463	878.500.725.525
I. Vốn chủ sở hữu	410	29	2.666.726.336.463	878.500.725.525
1. Vốn điều lệ	411		2.300.000.000.000	1.200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		35.718.605.400	35.259.460.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		-	(594.070.340.200)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		331.007.731.063	237.311.605.725
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	30	695.618.952.488	560.267.793.279
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400+439)	440		16.093.710.374.324	8.827.765.086.916

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Ngoại tệ các loại**

- Đô la Mỹ
- Vàng
- Kim cương

Đơn vị

USD
Chi
Viên

31/12/2014

31/12/2013

168.148

370.557

44

24

1

10011
CHP
CỔ
RÁCH N
DEL
VIỆ
VI-T


Hoàng Trọng Minh Trí
Người lập biểu


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng


Bùi Thành Nhơn
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 4 năm 2015

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 40 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 02-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		2014	2013
	số	minh		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		2.817.025.925.662	1.600.397.507.425
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		(15.215.239.979)	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10	31	2.801.810.685.683	1.600.397.507.425
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	32	2.326.439.908.411	1.279.848.252.047
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		475.370.777.272	320.549.255.378
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	60.441.149.247	22.428.580.931
7. Chi phí tài chính	22	35	188.275.019.428	217.556.785.040
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		134.768.642.888	194.282.057.122
8. Chi phí bán hàng	24		126.412.978.255	63.645.090.903
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		105.086.584.754	50.859.101.722
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		116.037.344.082	10.916.858.644
11. Thu nhập khác	31		20.919.082.816	13.648.971.056
12. Chi phí khác	32		7.236.216.960	5.700.723.265
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		13.682.865.856	7.948.247.791
14. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	45	16	588.463.940	(1.867.200.886)
15. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		130.308.673.878	16.997.905.549
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	32.465.521.262	9.014.903.985
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	1.663.242.430	424.394.684
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		96.179.910.186	7.558.606.880
Phân bổ cho:				
- Lợi ích của cổ đông thiểu số	61		2.483.784.848	266.180.759
- Cổ đông của Tổng Công ty	62		93.696.125.338	7.292.426.121
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		781,29	78,45


Hoàng Trọng Minh Trí
Người lập biểu


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng


Bùi Thành Nhơn
Tổng Giám đốc
Ngày 13 tháng 4 năm 2015



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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 03-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2014	2013
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	130.308.673.878	16.997.905.549
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	14.834.391.109	14.800.833.747
Các khoản dự phòng	03	5.619.762.306	2.821.872.916
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	10.441.515.618	11.126.255.475
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(59.798.012.145)	(19.958.084.489)
Chi phí lãi vay	06	134.768.642.888	194.282.057.122
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi về vốn lưu động	08	236.174.973.654	220.070.840.320
Thay đổi các khoản phải thu	09	(1.139.332.768.856)	(322.420.570.232)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(1.803.999.910.006)	691.294.734.970
Thay đổi các khoản phải trả	11	5.502.600.882.532	(9.121.553.522)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(79.671.047.706)	(6.580.145.382)
Tiền lãi vay đã trả	13	(509.351.630.239)	(367.304.671.459)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(28.165.756.837)	(21.124.840.485)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	904.654.767.203	155.960.832.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(930.272.801.796)	(112.415.847.202)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.152.636.707.949	228.358.779.008
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(61.503.102.781)	(11.234.001.396)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	2.209.090.909	474.300.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(956.994.281.158)	(504.390.569.724)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	344.477.539.449	576.164.335.135
5. Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác	25	(424.884.060.000)	(1.200.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	300.000	50.784.026.463
7. Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	37.684.820.584	48.522.331.696
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.059.009.692.997)	159.120.422.174
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền nhận vốn góp của cổ đông	31	1.694.529.485.600	-
2. Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	(988.170.000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.666.623.272.204	564.869.811.283
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.924.345.654.392)	(978.266.852.234)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.436.807.103.412	(414.385.210.951)
Lưu chuyển tiền và tương đương tiền trong năm (50=20+30+40)	50	2.530.434.118.364	(26.906.009.769)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	248.980.514.988	275.990.740.231
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(104.215.474)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	2.779.414.633.352	248.980.514.988

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 40 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ được trình bày tại Thuyết minh số 37.



Hoàng Trọng Minh Trí
Người lập biểu



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Thành Nhơn
Tổng Giám đốc
Ngày 13 tháng 4 năm 2015

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Công ty bao gồm Công ty mẹ và 13 công ty con, cụ thể như sau:

Công ty mẹ được thành lập theo hình thức công ty trách nhiệm hữu hạn tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 054350 ngày 18 tháng 9 năm 1992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty chuyển đổi sang hình thức công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008074 ngày 10 tháng 10 năm 2007. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới nhất của Công ty là Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 30 số 0301444753 ngày 17 tháng 10 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng nhà các loại; Điều hành tua du lịch; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; hoạt động thiết kế chuyên dụng; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính; Hoạt động tư vấn quản lý; Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Cho thuê xe có động cơ; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Phá dỡ; Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Thoát nước và xử lý nước thải; Khai thác, xử lý và cung cấp nước; Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Tái chế phế liệu; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học; và hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác.

Các công ty con

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi tắt là "No Va Land") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303579474 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05 tháng 11 năm 2004 và Giấy chứng nhận sửa đổi lần thứ 13 ngày 02 tháng 7 năm 2014. Trụ sở đăng ký của Novaland đặt tại số 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 7, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của No Va Land là phát triển các dự án dân cư, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ quản lý dự án. Dự án chính là Dự án Sunrise City tại số 23 - 25 - 27 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.
2. Công ty Cổ phần No Va Thảo Điền (sau đây gọi tắt là "No Va Thảo Điền") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305703102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 5 năm 2008 và Giấy chứng nhận sửa đổi lần thứ hai ngày 05 tháng 6 năm 2014. Trụ sở đăng ký của No Va Thảo Điền đặt tại số 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 7, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của No Va Thảo Điền là kinh doanh bất động sản; dịch vụ quản lý và môi giới bất động sản.
3. Công ty Cổ phần Nova Festival (sau đây gọi tắt là "Nova Festival") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312705566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 3 năm 2014. Trụ sở đăng ký của No Va Festival đặt tại số 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 7, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Nova Festival là hoạt động kinh doanh bất động sản.
4. Công ty TNHH MTV Địa ốc No Va (sau đây gọi tắt là "MTV Địa ốc No Va") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310042377 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 6 năm 2010 và Giấy chứng nhận sửa đổi lần thứ nhất ngày 04 tháng 8 năm 2011. Trụ sở đăng ký của MTV Địa ốc No Va đặt tại số 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 7, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MTV Địa ốc No Va là hoạt động thiết kế nội thất, tư vấn và đấu giá bất động sản (ngoại trừ thủ tục pháp lý liên quan bất động sản); quản lý kinh doanh bất động sản.
5. Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Còn Ấu (sau đây gọi tắt là "Đầu tư Còn Ấu") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0311931153 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 8 năm 2012 và Giấy chứng nhận sửa đổi lần thứ nhất ngày 05 tháng 9 năm 2012. Trụ sở đăng ký của Đầu tư Còn Ấu đặt tại số 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 7, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Còn Ấu là kinh doanh bất động sản.

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

6. Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phú Sa, tên cũ là Công ty TNHH Phát triển Sân Gôn No Va Cồn Ấu (sau đây gọi tắt là “Nova Phú Sa”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312101194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 2012 và Giấy chứng nhận sửa đổi lần thứ năm ngày 04 tháng 12 năm 2014. Trụ sở đăng ký của Nova Phú Sa đặt tại số 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 7, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Nova Phú Sa là hoạt động kinh doanh bất động sản.
7. Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn (sau đây gọi tắt là “Hạ tầng Sài Gòn”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312458589 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2013. Trụ sở đăng ký của Hạ tầng Sài Gòn đặt tại số 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 7, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Hạ tầng Sài Gòn là hoạt động kinh doanh bất động sản.
8. Công ty TNHH No Va Lucky Palace (sau đây gọi tắt là “Lucky Palace”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312884971 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 8 năm 2014. Trụ sở đăng ký của Lucky Palace đặt tại số 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 7, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Lucky Palace là hoạt động kinh doanh bất động sản.
9. Công ty Cổ phần The Prince Residence (sau đây gọi tắt là “Prince Residence”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310337846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 9 năm 2010 và Giấy chứng nhận sửa đổi lần thứ năm ngày 06 tháng 12 năm 2012. Trụ sở đăng ký của Prince Residence đặt tại số 19-21 Nguyễn Văn Trỗi, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Prince Residence là hoạt động kinh doanh bất động sản.
10. Công ty Cổ phần Bất động sản Lexington, tên cũ là Công ty TNHH Bất động sản Hưng Phú (sau đây gọi tắt là “Lexington”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309366923 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 6 năm 2010 và Giấy chứng nhận sửa đổi lần thứ 10 ngày 18 tháng 9 năm 2014. Trụ sở đăng ký của Lexington đặt tại số 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 7, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Lexington là hoạt động kinh doanh bất động sản.
11. Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy, tên cũ là Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Tân Thuận Việt (sau đây gọi tắt là “Galaxy”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310057327 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04 tháng 6 năm 2010 và Giấy chứng nhận sửa đổi lần thứ sáu ngày 14 tháng 01 năm 2015. Trụ sở đăng ký của Galaxy đặt tại số 9 Nguyễn Khoái, phường 1, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Galaxy là hoạt động kinh doanh bất động sản.
12. Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn (sau đây gọi tắt là “Địa ốc Thành Nhơn”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303645127 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 01 năm 2005 và Giấy chứng nhận sửa đổi lần thứ năm ngày 01 tháng 10 năm 2013. Trụ sở đăng ký của Địa ốc Thành Nhơn đặt tại số 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 7, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Địa ốc Thành Nhơn là hoạt động kinh doanh bất động sản.
13. Công ty Cổ phần Sài Gòn Gôn (sau đây gọi tắt là “Sài Gòn Gôn”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 411032000010 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 9 năm 2007. Trụ sở đăng ký của Sài Gòn Gôn đặt tại số 41 Nguyễn Văn Bá, phường Bình Thới, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Sài Gòn Gôn là hoạt động kinh doanh sân gôn.

300-00
HÀNH
G TY
M HUU
JTTE
NAM
10 CH

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

Vốn góp, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ của Công ty mẹ tại các công ty con như sau:

Tên Công ty con	Vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ
	VND	%	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	1.188.300.000.000	69,90	69,90
Công ty Cổ phần No Va Thảo Điền	3.060.000.000	51,00	51,00
Công ty Cổ phần Nova Festival	4.680.000.000	78,00	78,00
Công ty TNHH MTV Địa ốc No Va	81.600.000.000	100,00	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cồn Ấu	5.940.000.000	99,00	99,00
Công ty Cổ phần Du lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phú Sa	5.940.000.000	99,00	99,00
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	5.880.000.000	98,00	98,00
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	99.990.000.000	99,99	99,99
Công ty Cổ phần The Prince Residence	293.947.200.000	99,80	99,80
Công ty Cổ phần Bất động sản Lexington	586.712.700.000	99,90	99,90
Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy	192.059.698.895	99,90	99,90
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	151.376.700.000	98,00	98,00
Công ty Cổ phần Sài Gòn Gòn	85.000.000.000	58,80	58,80

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ BAN HÀNH NHƯNG CHƯA ÁP DỤNG

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Những thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 202 thay thế cho các quy định trong phần XIII của Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con".

Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng các thông tư này đến các báo cáo tài chính hợp nhất trong tương lai của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. 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, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty mẹ trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó tối đa là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, 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.

Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu**

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính và các khoản ký quỹ, ký cược.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, phải trả người bán và phải trả khác, và chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền mặt xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư ngắn hạn

Các khoản đầu tư ngắn hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng và các khoản đầu tư khác. Các khoản đầu tư ngắn hạn được trình bày theo giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá các khoản đầu tư (nếu có).

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***Dự phòng phải thu khó đòi**

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho thể hiện các tài sản được xây dựng, mua sắm với mục đích để bán trong phạm vi kinh doanh theo giấy phép và được phân loại là tài sản ngắn hạn. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm tiền đất, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung 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 được xác định ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ các chi phí ước tính để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Số năm

Nhà cửa và vật kiến trúc	03 - 25
Máy móc và thiết bị	03 - 07
Thiết bị văn phòng	02 - 07
Phương tiện vận tải	06 - 10
Tài sản khác	02 - 07

Các khoản lãi/lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thuê hoạt động

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính 07 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí mua sắm tài sản, chi phí thi công xây dựng, chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao, phân bổ của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây dựng bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 06 đến 50 năm. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không xác định không tính khấu hao.

Đầu tư dài hạn khác

Đầu tư dài hạn khác là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 12 tháng và các khoản đầu tư vào đơn vị khác mà Công ty chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu (dưới 20% quyền biểu quyết) và không có ảnh hưởng đáng kể, có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán vốn trên 1 năm. Các khoản đầu tư dài hạn khác được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư và được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc và các chi phí liên quan đến các khoản đầu tư. Tại các năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư dài hạn khác được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn là khoản dự phòng lỗ đầu tư tài chính do hoạt động kinh doanh thua lỗ của các công ty đầu tư dài hạn khác. Khoản dự phòng này được trích lập theo các quy định hiện hành có liên quan.

Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí dịch vụ, giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng từ 02 năm đến 33 năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán căn hộ đã được thiết kế mà không yêu cầu thay đổi đáng kể cho mỗi khách hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu. Việc chuyển giao phần lớn các rủi ro và lợi ích được xác định tại thời điểm bán hoặc hoàn thành các tài sản, tùy theo điều kiện nào đến sau.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

1-002
ÁNH
TY
HỮU
H
ITE
AM
5 CH

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**Mẫu số B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***Doanh thu từ tiền lãi**

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” và Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài chính quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho cổ đông.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay không thuộc trường hợp trên được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

Việc xác định thuế thu nhập phải trả và thuế thu nhập hoãn lại của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Vốn điều lệ**Cổ phần phổ thông**

Cổ phiếu phổ thông được phân loại là vốn chủ sở hữu. Các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phần phổ thông được ghi nhận như một khoản giảm trừ vào vốn chủ sở hữu.

Cổ phiếu quỹ

Khi vốn điều lệ được ghi nhận là vốn chủ sở hữu được mua lại, thì khoản tiền đã trả, bao gồm cả các chi phí liên quan trực tiếp, đã cản trở ảnh hưởng của bất kỳ khoản thuế nào, được ghi nhận là khoản giảm trừ vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ và được trình bày như một khoản giảm trừ của tổng vốn chủ sở hữu.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	809.119.792	4.756.227.207
Tiền gửi ngân hàng	231.864.979.441	69.009.417.446
Các khoản tương đương tiền	2.546.740.534.119	175.214.870.335
	<u>2.779.414.633.352</u>	<u>248.980.514.988</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 với lãi suất hàng năm được hưởng từ 4,7%/năm đến 7%/năm (31 tháng 12 năm 2013: từ 6%/năm đến 8%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản tương đương tiền bao gồm 76.645 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2013: 0 triệu đồng) được sử dụng để đảm bảo thanh toán khoản vay ngắn hạn của một số nhà thầu của Công ty, 163.502 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2013: 6.577 triệu đồng) đã được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và 181.416 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2013: 0 triệu đồng) để đảm bảo cho khoản vay của một cá nhân. Các hợp đồng tiền gửi đảm bảo cho khoản vay của một cá nhân đã được giải chấp vào ngày 26 tháng 01 năm 2015.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền gửi có kỳ hạn (a)	208.075.016.934	123.035.131.589
Khoản cho vay ngắn hạn (b)	552.476.856.364	25.000.000.000
	<u>760.551.873.298</u>	<u>148.035.131.589</u>

(a) Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn trên ba tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất hàng năm được hưởng từ 5% đến 9% (31 tháng 12 năm 2013: 8,4%/năm đến 9,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản tiền gửi có kỳ hạn bao gồm 107.966 triệu đồng được sử dụng để đảm bảo thanh toán cho một số nhà thầu của Công ty (31 tháng 12 năm 2013: 90.166 triệu đồng).

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

(b) Chi tiết cho vay ngắn hạn như sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Bất động sản Hạnh Phúc	326.421.000.000	-
Công ty Cổ phần Biệt thự Thành phố	87.850.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	70.967.636.364	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Huy	20.149.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thịnh Vượng	8.870.000.000	-
Bà Huỳnh Phương Thảo	15.950.000.000	-
Ông Bùi Cao Nhật Quân	1.600.000.000	-
Bà Phạm Thị Kim Cúc	300.000.000	-
Khoản cho vay ngắn hạn ngoài Công ty	10.000.000.000	-
Các công ty khác	10.369.220.000	25.000.000.000
	552.476.856.364	25.000.000.000

Đây là các khoản cho vay không được đảm bảo và hưởng lãi suất từ 5,5%/năm đến 18%/năm. Thời gian đáo hạn của khoản vay này là trong vòng 12 tháng.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 42)	42.073.700.000	40.096.983.375
Trả trước cho bên thứ ba	561.472.576.742	596.944.464.222
	603.546.276.742	637.041.447.597

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải thu từ hoạt động đầu tư (*)	904.602.884.500	406.000.000.000
Ứng trước để mua cổ phần	35.000.000.000	-
Các khoản cho mượn	64.225.267.690	4.855.565.245
Phải thu từ lãi tiền gửi và cho vay	30.881.717.981	10.026.186.170
Ông Bùi Thành Nhơn (Thuyết minh số 42)	5.660.000.000	-
Thuế giá trị gia tăng chờ kê khai	2.568.827.957	1.025.023.428
Phải thu do thanh toán thay cho các nhà thầu chính	2.288.966.154	674.623.427
Phải thu phí quản lý	1.048.209.910	7.259.090.674
Phải thu khác	16.090.238.611	885.269.558
	1.062.366.112.803	430.725.758.502

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

(*) Chi tiết của các khoản phải thu từ hoạt động đầu tư như sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Him Lam (i)	-	405.000.000.000
Công ty TNHH Nova Vĩnh Hội (ii)	792.780.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (iii)	88.822.884.500	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm TW Vidipha	-	1.000.000.000
Công ty TNHH MTV Phát triển nhà Bến Thành	3.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Liêm (iv)	20.000.000.000	-
	<u>904.602.884.500</u>	<u>406.000.000.000</u>

(i) Hợp đồng hợp tác kinh doanh thể hiện số vốn góp đầu tư vào Dự án với Công ty Cổ phần Him Lam. Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký vào ngày 10 tháng 3 năm 2011 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Him Lam, Công ty sẽ góp 2,2% trên tổng chi phí đầu tư dự kiến, tương ứng là 405.000 triệu đồng để đầu tư vào Dự án Khu Công viên công nghệ thông tin Hà Nội tại Khu Công nghiệp Sài Đồng, quận Long Biên, Hà Nội. Dự án đang trong quá trình triển khai thực hiện ở giai đoạn đầu tiên. Trong năm, Công ty đã phân loại khoản đầu tư vào dự án này từ phải thu khác sang đầu tư dài hạn khác.

(ii) Phải thu Công ty TNHH Nova Vĩnh Hội ("Nova Vĩnh Hội") thể hiện khoản đặt cọc 792.780 triệu đồng cho Nova Vĩnh Hội, liên quan đến giao dịch chuyển nhượng Dự án Khu phức hợp căn hộ nhà ở và Thương mại được quy định trong Hợp đồng nguyên tắc số 01/2014/HĐHTKD-NVL-VH ngày 25 tháng 11 năm 2014. Dự án đang trong quá trình triển khai thực hiện giai đoạn đầu.

(iii) Là giá trị cổ phần được Công ty mua theo hợp đồng mua bán cổ phần ký kết ngày 17 tháng 12 năm 2014 và ngày 02 tháng 12 năm 2014 tương ứng. Khoản đầu tư này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục pháp lý.

(iv) Phải thu Ông Nguyễn Văn Liêm thể hiện khoản tiền đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty mẹ và Ông Nguyễn Văn Liêm để đầu tư xây dựng dự án. Tuy nhiên, hợp đồng hợp tác trên đã được thanh lý theo biên bản thanh lý ký ngày 24 tháng 11 năm 2014. Công ty đã thực hiện thu hồi đầy đủ số tiền đặt cọc trên vào ngày 03 tháng 02 năm 2015.

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công cụ, dụng cụ	71.740.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (a)	5.850.003.677.026	4.545.104.779.044
Thành phẩm - căn hộ để bán (b)	2.066.460.979.047	1.041.877.578.715
Thành phẩm - bất động sản để bán (c)	242.846.483.117	252.025.904.235
Hàng hóa	143.639.377	1.187.977.161
	<u>8.159.526.518.567</u>	<u>5.840.196.239.155</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(8.441.635.222)</u>	<u>(2.821.872.916)</u>
	<u>8.151.084.883.345</u>	<u>5.837.374.366.239</u>

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

(a) Chi tiết của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án Sunrise City (i)	2.341.646.309.537	3.560.898.740.344
Dự án Lexington (ii)	797.539.626.029	39.000.000
Dự án The Prince Residence (iii)	642.941.984.450	-
Dự án Galaxy 9 (iv)	362.375.139.449	-
Dự án Tropic Garden 1 (v)	440.040.731.854	252.615.821.177
Dự án Tropic Garden 2 (vi)	528.182.932.361	484.989.193.215
Dự án Lucky Palace (vii)	42.724.443.842	-
Các dự án khác (viii)	694.552.509.504	246.562.024.308
	<u>5.850.003.677.026</u>	<u>4.545.104.779.044</u>

(i) Dự án Sunrise City – lô phía Nam (V), lô phía Bắc (X) và lô Trung tâm (W) tại phường Tân Hưng, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án đang trong quá trình triển khai thực hiện giai đoạn thứ ba tại lô phía Bắc (X), hai giai đoạn trước thực hiện tại lô phía Nam (V) và lô Trung tâm (W).

(ii) Dự án Lexington tại phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án chủ yếu bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất, phí thiết kế và chi phí xây dựng.

(iii) Dự án The Prince Residence tại phường 15, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án chủ yếu bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất, phí thiết kế và chi phí xây dựng.

(iv) Dự án Galaxy 9 tại phường 1, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án chủ yếu bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất, phí thiết kế và chi phí xây dựng.

(v) Dự án Tropic Garden 1 tại phường Thảo Điền, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án chủ yếu bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất, phí thiết kế và chi phí xây dựng.

(vi) Dự án Tropic Garden 2 tọa lạc tại phường Thảo Điền, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày lập báo cáo, dự án Tropic Garden 2 đã hoàn thành tòa tháp C1. Dự án chủ yếu bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất, phí thiết kế và chi phí xây dựng.

(vii) Dự án Lucky Palace tọa lạc tại phường 2, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án chủ yếu bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất, phí thiết kế và chi phí xây dựng.

(viii) Các dự án khác chủ yếu bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất, phí thiết kế và chi phí xây dựng.

(b) Khoản này phản ánh các căn hộ đã hoàn thành để bán.

(c) Khoản này phản ánh các thửa đất và nhà để bán.

Như trình bày tại Thuyết minh số 28, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã thế chấp hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 4.563.029 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2013: 4.727.620 triệu đồng) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng của Công ty và các bên có liên quan.

Trong năm, chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị hàng tồn kho tương đương 11.220 triệu đồng (2013: 298.941 triệu đồng).

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**Mẫu số B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản	55.315.770.655	31.268.971.388
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	6.593.887.733	8.909.881.763
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	320.690.225	-
Các khoản nộp thừa khác	48.860.216	-
	<u>62.279.208.829</u>	<u>40.178.853.151</u>

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tạm ứng cho nhân viên	10.905.764.409	889.970.691
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	283.098.967.815	54.490.000
Khác	-	2.362.076
	<u>294.004.732.224</u>	<u>946.822.767</u>

Ký quỹ, ký cược ngắn hạn chủ yếu là các khoản đặt cọc để thực hiện các hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án bất động sản.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc <u>VND</u>	Máy móc và thiết bị <u>VND</u>	Thiết bị văn phòng <u>VND</u>	Phương tiện vận tải <u>VND</u>	Tài sản khác <u>VND</u>	Tổng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2014	10.905.728.370	774.497.897	7.954.798.508	16.171.113.103	289.992.773	36.096.130.651
Tăng trong năm	5.280.678.564	1.687.822.967	3.792.481.737	17.547.475.715	99.000.000	28.407.458.983
Thanh lý	-	(128.581.776)	-	(3.899.347.511)	-	(4.027.929.287)
Phân loại lại	(12.363.636)	-	-	-	-	(12.363.636)
Tại ngày 31/12/2014	<u>16.174.043.298</u>	<u>2.333.739.088</u>	<u>11.747.280.245</u>	<u>29.819.241.307</u>	<u>388.992.773</u>	<u>60.463.296.711</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2014	10.054.178.153	610.621.084	3.510.619.109	6.902.625.905	211.005.444	21.289.049.695
Phân loại lại	(12.363.636)	-	-	-	-	(12.363.636)
Khấu hao trong năm	916.331.142	283.221.585	2.322.277.518	3.315.780.818	43.791.123	6.881.402.186
Thanh lý	-	(128.581.776)	-	(1.474.383.724)	-	(1.602.965.500)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2014	<u>10.958.145.659</u>	<u>765.260.893</u>	<u>5.832.896.627</u>	<u>8.744.022.999</u>	<u>254.796.567</u>	<u>26.555.122.745</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 31/12/2013	<u>851.550.217</u>	<u>163.876.813</u>	<u>4.444.179.399</u>	<u>9.268.487.198</u>	<u>78.987.329</u>	<u>14.807.080.956</u>
Tại ngày 31/12/2014	<u>5.215.897.639</u>	<u>1.568.478.195</u>	<u>5.914.383.618</u>	<u>21.075.218.308</u>	<u>134.196.206</u>	<u>33.908.173.966</u>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 11.875 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2013: 8.933 triệu đồng).

Như trình bày tại Thuyết minh số 28, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã thế chấp phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 4.732 triệu đồng để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng. Phương tiện vận tải đảm bảo cho khoản vay ngân hàng này đã được giải chấp vào ngày 27 tháng 01 năm 2015.

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2014	34.445.797.431	548.057.400	34.993.854.831
Tăng trong năm	-	601.917.000	601.917.000
Giảm do thanh lý công ty con	-	(51.443.000)	(51.443.000)
Tại ngày 31/12/2014	34.445.797.431	1.098.531.400	35.544.328.831
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2014	-	219.369.561	219.369.561
Khấu hao trong năm	-	246.066.771	246.066.771
Giảm do thanh lý công ty con	-	(51.443.000)	(51.443.000)
Tại ngày 31/12/2014	-	413.993.332	413.993.332
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2013	34.445.797.431	328.687.839	34.774.485.270
Tại ngày 31/12/2014	34.445.797.431	684.538.068	35.130.335.499

Như trình bày tại Thuyết minh số 42, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã thế chấp tài sản cố định vô hình với giá trị còn lại là 8.715 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2013: 23.047 triệu đồng) để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Quyền sử dụng đất	63.835.590.000	63.835.590.000
Chi phí sửa chữa lớn nhà ở	-	3.163.982.774
Chi phí sửa chữa các văn phòng	15.166.374.669	-
Khác	6.773.598.232	6.310.551.589
	85.775.562.901	73.310.124.363

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà cửa VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2014	315.945.439.075	354.038.276.378	669.983.715.453
Tăng trong năm	1.312.119.392	806.161.352	2.118.280.744
Kết chuyển vào chi phí dự án	(13.897.056.138)	(241.568.451.824)	(255.465.507.962)
Tại ngày 31/12/2014	303.360.502.329	113.275.985.906	416.636.488.235
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2014	24.415.856.586	-	24.415.856.586
Khấu hao trong năm	9.373.694.288	-	9.373.694.288
Kết chuyển vào chi phí dự án	(11.937.502.700)	-	(11.937.502.700)
Tại ngày 31/12/2014	21.852.048.174	-	21.852.048.174
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2013	<u>291.529.582.489</u>	<u>354.038.276.378</u>	<u>645.567.858.867</u>
Tại ngày 31/12/2014	<u>281.508.454.155</u>	<u>113.275.985.906</u>	<u>394.784.440.061</u>

Như trình bày tại Thuyết minh số 28, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã thế chấp các bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 312.027 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2013: 58.929 triệu đồng) để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

Trong năm, tiền thuê Công ty thu được từ việc cho thuê bất động sản đầu tư (toàn bộ bất động sản đầu tư được cho thuê theo hình thức thuê hoạt động) là 20.750 triệu đồng (2013: 10.540 triệu đồng). Chi phí trực tiếp cho hoạt động kinh doanh phát sinh từ bất động sản đầu tư trong năm là 15.928 triệu đồng (2013: 11.944 triệu đồng).

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 cần được trình bày. 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 31 tháng 12 năm 2014 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính.

16. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Đầu tư vào các công ty liên kết	15.992.060.000	64.200.000.000
Phần lỗ phát sinh sau ngày đầu tư	(204.286.027)	(1.677.818.655)
	<u>15.787.773.973</u>	<u>62.522.181.345</u>

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
- Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Hồ Chí Minh	14.792.060.000	33,31%	33,31%	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông
- Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega	Cần Thơ	1.200.000.000	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

Thông tin tài chính tóm tắt về công ty liên kết của Công ty mẹ được trình bày như sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tổng tài sản	35.198.001.352	375.801.164.814
Tổng công nợ	13.242.275.836	194.597.661.165
Tài sản thuần	21.955.725.516	181.203.503.649
Phần tài sản thuần của Công ty trong công ty liên kết	<u>6.516.129.886</u>	<u>45.001.174.247</u>
	2014	2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu thuần	2.671.625.608	-
Lãi thuần	2.130.787.996	(5.337.588.259)
Lãi thuần từ khoản đầu tư vào công ty liên kết	<u>588.463.940</u>	<u>(1.867.200.886)</u>

17. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Him Lam (*)	405.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Nova Mỹ Đình	1.092.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	4.000.000.000	-
Công ty TNHH phát triển sân gôn No Va Cần Ấu	-	300.000
	<u>410.092.000.000</u>	<u>300.000</u>

(*) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Him Lam như đã trình bày tại Thuyết minh số 8.

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	6.303.917.311	-
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	13.416.479.113	3.765.521.499
Chi phí bán hàng của dự án trong giai đoạn xây dựng	64.739.322.829	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	12.688.883.368	9.919.794.900
	<u>97.148.602.621</u>	<u>13.685.316.399</u>

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***19. THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI**

Dưới đây là thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại do Công ty ghi nhận và sự thay đổi của các khoản mục này trong năm và các kỳ kế toán trước.

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng	6.867.315.808	6.884.987.210
Tổng cộng tài sản thuế hoãn lại	6.867.315.808	6.884.987.210
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:		
Tài sản cố định	(1.673.616.850)	(1.326.981.204)
Tổng cộng thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.673.616.850)	(1.326.981.204)
Tài sản thuế hoãn lại thuần	<u><u>5.193.698.958</u></u>	<u><u>5.558.006.006</u></u>

20. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư No Va (Thuyết minh số 42)	405.095.834.112	405.095.834.112
Ký quỹ đầu tư dự án	152.536.582.050	-
Các khoản ký quỹ dài hạn khác	2.599.402.800	1.304.544.000
	<u><u>560.231.818.962</u></u>	<u><u>406.400.378.112</u></u>

Tài sản dài hạn khác thể hiện khoản ký quỹ được trả cho các công ty đối tác để đảm bảo việc tham gia hợp tác đầu tư vào các dự án của Công ty và các khoản tiền đặt cọc dài hạn từ thuê văn phòng, các dịch vụ khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA VÀ CÁC CÔNG TY CON

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MÃU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**VND**NGUYÊN GIÁ**

Tại ngày 01/01/2014	3.426.564.303
Tăng do mua công ty con trong năm	103.231.573.806
Giảm do thanh lý công ty con trong năm	(693.872.000)
Tại ngày 31/12/2014	<u>105.964.266.109</u>

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Tại ngày 01/01/2014	3.426.564.303
Phân bổ trong năm	860.263.115
Giảm do thanh lý công ty con trong năm	(693.872.000)
Tại ngày 31/12/2014	<u>3.592.955.418</u>

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày 31/12/2013	-
Tại ngày 31/12/2014	<u>102.371.310.691</u>

Lợi thế thương mại tăng phát sinh từ nghiệp vụ mua các công ty con Địa ốc Thành Nhơn và Sài Gòn Gòn trong năm.

22. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2014 <u>VND</u>	31/12/2013 <u>VND</u>
Vay ngắn hạn (*)	378.535.000.000	95.739.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 28)	1.337.649.010.685	1.551.427.033.470
	<u>1.716.184.010.685</u>	<u>1.647.166.033.470</u>

(*) Chi tiết vay ngắn hạn thể hiện các khoản vay như sau:

	31/12/2014 <u>VND</u>	31/12/2013 <u>VND</u>
Vay ngân hàng (i)	159.000.000.000	6.200.000.000
Vay các cá nhân (ii)	70.345.000.000	89.539.000.000
- Ông Bùi Cao Nhật Quân	20.415.000.000	26.249.000.000
- Ông Bùi Phan Phú Lộc	14.680.000.000	18.340.000.000
- Ông Bùi Thành Nhơn	23.250.000.000	29.950.000.000
- Bà Cao Thị Ngọc Sương	12.000.000.000	15.000.000.000
Vay các công ty (iii)	149.190.000.000	-
- Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	149.190.000.000	-
Cộng	<u>378.535.000.000</u>	<u>95.739.000.000</u>

(i) Vay ngân hàng thể hiện khoản vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động. Khoản vay được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy với số tiền 99.654 triệu đồng và Công ty Cổ phần The Prince Residence với số tiền 66.849 triệu đồng tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay là 12 tháng với mức lãi suất từ 7%/năm đến 7,5%/năm.

(ii) Các khoản vay từ các cá nhân là bên liên quan nhằm mục đích đầu tư vào dự án Tropic Garden 1, không có tài sản bảo đảm, với mức lãi suất vay từ 11,38%/năm đến 11,77%/năm.

(iii) Các khoản vay từ các công ty nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, không có tài sản bảo đảm, với mức lãi suất vay từ 6%/năm đến 12%/năm.

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***23. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tropic Garden	436.042.848.546	234.863.173.372
Lucky Dragon	30.982.897.051	-
Sunrise City	1.968.793.508.396	1.673.771.013.870
The Prince Residence	973.092.080.260	-
Khác	32.538.845.377	32.444.826.894
	<u>3.441.450.179.630</u>	<u>1.941.079.014.136</u>

Là khoản đặt cọc của khách hàng để mua căn hộ và đất nền. Tất cả các khoản đã thu từ khách hàng này sẽ được ghi nhận vào doanh thu khi Công ty hoàn thành và bàn giao căn hộ hoặc đất nền của dự án.

24. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thuế giá trị gia tăng	115.472.119.766	4.925.536.799
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.538.097.462	1.638.467.323
Thuế thu nhập cá nhân	4.582.721.139	1.689.747.709
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	251.307.078.847	-
Thuế khác	21.702.216	500.000
	<u>391.921.719.430</u>	<u>8.254.251.831</u>

25. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí xây dựng liên quan đến dự án Sunrice City	457.660.149.993	232.265.584.333
Chi phí xây dựng liên quan đến dự án Tropic Garden 2	88.042.299.784	25.973.058.395
Chi phí xây dựng liên quan đến dự án khác	12.114.325.043	-
Chi phí lãi vay phải trả	258.982.583.607	375.925.852.316
Chi phí trích trước khác	36.600.317.302	1.899.324.472
	<u>853.399.675.729</u>	<u>636.063.819.516</u>

1-002-C
ANH
TY
HUU HA
ITE
AM
CHIA

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***26. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Nhận đặt cọc mua căn hộ, lô thương mại	2.583.679.935.394	85.575.270.360
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	131.297.384	53.773.992.099
Phải trả cho khách hàng	38.754.764.981	53.598.968.475
Hợp tác đầu tư (a)	250.856.786.200	323.438.357.503
Quỹ bảo trì dự phòng phải trả	82.638.691.146	48.130.349.680
Khoản đặt cọc từ các khách hàng	50.416.650.579	18.369.139.459
Thuế giá trị gia tăng chờ kê khai	6.724.712	10.013.316.466
Phải trả tiền đất	60.000.000.000	-
Phải trả liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	11.000.000.000	-
Nhận đặt cọc từ nhà cung cấp để thực hiện hợp đồng	107.841.368	8.567.841.368
Các khoản mượn tổ chức, cá nhân	1.600.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.088.664.580	6.836.192.162
	<u>3.093.281.356.344</u>	<u>608.303.427.572</u>

(a) Chi tiết các khoản hợp tác đầu tư như sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty TNHH MTV Địa ốc An Phú An (*)	233.769.786.200	323.438.357.503
Công ty Cổ phần Bất động sản BNP Global	14.087.000.000	-
Công ty TNHH MTV TM-DV Phan Thành	3.000.000.000	-
	<u>250.856.786.200</u>	<u>323.438.357.503</u>

(*) Công ty và Công ty TNHH MTV Địa ốc An Phú An ("An Phú An") đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 20 tháng 9 năm 2014 để đầu tư vào dự án. Theo hợp đồng, An Phú An có trách nhiệm góp vốn phần còn lại tương ứng 35%. Công ty trả lãi cho An Phú An với mức lãi suất cố định là 12%/năm. Sau khi hoàn thành dự án, Công ty sẽ hoàn trả số tiền hợp tác cho An Phú An. Tại ngày lập báo cáo này, dự án đang trong quá trình thực hiện giai đoạn xây dựng.

27. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Khoản đặt cọc mua cổ phần Công ty (a)	652.580.000.000	-
Hợp tác đầu tư (b)	151.159.734.725	129.060.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	999.249.902	3.535.210.260
	<u>804.738.984.627</u>	<u>132.595.210.260</u>

(a) Bao gồm khoản Công ty nhận đặt cọc từ Công ty TNHH Bất động sản Anh Tú ("Anh Tú") (651.080.000.000 đồng) nhằm mục đích thực hiện chuyển nhượng cổ phần của Công ty khi thực hiện phát hành mới cho Anh Tú.

(b) Các khoản hợp tác đầu tư thể hiện khoản tiền đặt cọc của các đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đã được ký kết nhằm thực hiện các dự án bất động sản hoặc chuyển nhượng cổ phần.

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***28. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Vay dài hạn		
NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	569.739.000.000	1.050.863.697.470
NH Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	872.069.924.183	1.028.945.915.507
NH Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	504.934.137.856	399.934.137.856
NH Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	2.923.822.224	-
Trái phiếu dài hạn đã phát hành		
NH Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	1.337.989.000.000	1.337.989.000.000
	<u>3.287.655.884.263</u>	<u>3.817.732.750.833</u>

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay và nợ dài hạn còn số dư chi tiết như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo	31/12/2014	31/12/2013
				<u>VND</u>	<u>VND</u>
a. Vay dài hạn:					
NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (*)	VND	11,5% - 12,0%	2016	569.739.000.000	1.050.863.697.470
NH Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (*)	VND	10,7% - 12,0%	2016	136.423.547.596	175.770.008.518
NH Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (*)	USD	5,2% - 5,8%	2016	716.896.386.587	819.992.580.989
NH Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (*)	VND	11,0% - 14,0%	2017	504.934.137.856	399.934.137.856
NH Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (**)	VND	10,50%	2017	2.923.822.224	-
NH Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (***)					
- 018/020/07/0000160TD/NHNT	VND	10,7% - 12,0%	2017	9.374.995.000	13.541.663.000
- 018/020/07/0000161TD/NHNT	VND	10,7% - 12,0%	2017	9.374.995.000	13.541.663.000
- 018/020/07/0000351TD/VCBTT	VND	10,7% - 12,0%	2018	-	3.340.000.000
- 018/020/07/0000365TD/VCBTT	VND	10,7% - 12,0%	2018	-	2.760.000.000
				<u>1.949.666.884.263</u>	<u>2.479.743.750.833</u>
b. Trái phiếu dài hạn đã phát hành:					
Trái phiếu dài hạn được đảm bảo					
NH Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	VND	10,5% - 12,0%	2016	<u>1.337.989.000.000</u>	<u>1.337.989.000.000</u>

(*) Các khoản vay và trái phiếu dài hạn này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của các lô phía Nam (V), phía Bắc (X), Trung tâm (W) của Dự án Sunrise City và các cơ sở hạ tầng với giá trị ghi sổ là 4.708.927 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2013: 4.607.772 triệu đồng). Các khoản vay và trái phiếu dài hạn này được sử dụng để tài trợ cho việc xây dựng hàng tồn kho và bất động sản đầu tư thuộc Dự án Sunrise City (Thuyết minh số 9 và 15).

(**) Khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam, nhằm mục đích mua xe ô tô, được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 4.732 triệu đồng (Thuyết minh số 12).

(***) Các khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, nhằm mục đích tài trợ cho việc xây dựng cho các dự án Tropic Garden 1, Tropic Garden 2, Tropic Garden 3, No Va Land 1 và No Va Land 2, với thời hạn vay là 10 năm, lãi suất vay theo từng kế ước nhận nợ từ 0.92% đến 1.58%/tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng hàng tồn kho với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 26.778 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2013: hàng tồn kho: 14.024 triệu đồng, bất động sản đầu tư: 16.598 triệu đồng) (Thuyết minh số 9 và 15).

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

Khoản phải trả dài hạn này được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Trong vòng một năm	1.337.649.010.685	1.551.427.033.470
Trong năm thứ hai	1.796.699.243.325	975.432.577.358
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	153.307.630.253	1.290.873.140.005
	3.287.655.884.263	3.817.732.750.833
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở vay ngắn hạn)	1.337.649.010.685	1.551.427.033.470
Số phải trả sau 12 tháng	1.950.006.873.578	2.266.305.717.363

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Cổ phần	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Số lượng cổ phần được phép phát hành	230.000.000	120.000.000
Số cổ phần đã phát hành và góp vốn đầy đủ	230.000.000	120.000.000
Số cổ phần đang lưu hành	230.000.000	92.957.206
Số cổ phần mua lại	-	27.042.794
Mệnh giá cổ phần (đồng)	10.000	10.000

Theo Giấy Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 30 ngày 17 tháng 10 năm 2014, vốn điều lệ của Công ty là 2.300 tỷ đồng (2013: 1.200 tỷ đồng). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	31/12/2014		31/12/2013	
	Số cổ phần	%	Số cổ phần	%
Công ty Cổ phần Đầu tư No Va	59.501.866	25,87	59.494.034	49,58
Ông Bùi Thành Nhơn	55.416.059	24,09	20.787.376	17,32
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	-	4.374.330	3,65
Ông Bùi Cao Nhật Quân	55.745.306	24,24	364.956	0,30
Các cổ đông khác	59.336.769	25,80	7.936.510	6,61
Cổ phiếu quỹ	-	-	27.042.794	22,54
	230.000.000	100	120.000.000	100

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng VND
Tại ngày 01/01/2013	1.200.000.000.000	35.259.460.000	(593.082.170.200)	230.019.179.604	872.196.469.404
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(988.170.000)	-	(988.170.000)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	7.292.426.121	7.292.426.121
Tại ngày 31/12/2013	1.200.000.000.000	35.259.460.000	(594.070.340.200)	237.311.605.725	878.500.725.525
Tăng vốn trong năm	1.100.000.000.000	-	-	-	1.100.000.000.000
Phát hành lại cổ phiếu quỹ	-	459.145.400	594.070.340.200	-	594.529.485.600
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	93.696.125.338	93.696.125.338
Tại ngày 31/12/2014	2.300.000.000.000	35.718.605.400	-	331.007.731.063	2.666.726.336.463

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***30. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**

Lợi ích của cổ đông thiểu số 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.

Tỷ lệ lợi ích của cổ đông thiểu số tại các công ty con được xác định như sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Vốn điều lệ của công ty con	2.806.600.000.000	1.913.630.000.000
Trong đó:		
<i>Vốn phân bổ cho Công ty</i>	<i>2.156.880.000.000</i>	<i>1.398.739.700.000</i>
<i>Vốn phân bổ cho cổ đông thiểu số</i>	<i>649.720.000.000</i>	<i>514.890.300.000</i>
	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tổng tài sản	12.886.455.053.712	8.709.100.962.968
Tổng nợ phải trả	(9.921.490.138.750)	(6.644.351.240.836)
Tài sản thuần	<u>2.964.964.914.962</u>	<u>2.064.749.722.132</u>
<i>Chi tiết như sau:</i>		
Vốn điều lệ	2.806.600.000.000	1.913.630.000.000
Các quỹ khác	192.719.140	-
Lợi nhuận chưa phân phối	158.172.195.822	151.119.722.132
	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lợi ích của cổ đông thiểu số	695.618.952.488	560.267.793.279
<i>Chi tiết như sau:</i>		
Vốn điều lệ	649.720.000.000	514.890.300.000
Các quỹ khác	192.719	-
Giảm khác	-	(1.547)
Lợi nhuận chưa phân phối	45.898.759.769	45.377.494.826
	2014	2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lợi nhuận trong năm	14.947.967.141	2.151.451.728
Lợi nhuận của cổ đông thiểu số	<u>2.483.784.848</u>	<u>266.180.759</u>

31. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2014	2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu bán bất động sản	2.743.707.327.367	1.569.560.427.052
Doanh thu cung cấp dịch vụ bán hàng	30.141.944.110	16.918.730.938
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn, quản lý	21.731.186.476	2.157.011.486
Doanh thu thuê bất động sản	21.445.467.709	11.761.337.949
	<u>2.817.025.925.662</u>	<u>1.600.397.507.425</u>
Hàng bán trả lại	(15.215.239.979)	-
	<u>2.801.810.685.683</u>	<u>1.600.397.507.425</u>

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	2014	2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn bất động sản đã bán	2.270.162.407.268	1.249.289.825.408
Giá vốn cung cấp dịch vụ bán hàng	33.762.538.625	14.411.749.785
Giá vốn dịch vụ tư vấn	280.330.219	1.379.354.049
Giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê	16.294.634.719	11.945.449.889
Giá vốn khác	320.235.814	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	5.619.761.766	2.821.872.916
	<u>2.326.439.908.411</u>	<u>1.279.848.252.047</u>

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2014	2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí xây dựng và quyền sử dụng đất	2.275.387.467.283	1.256.012.701.559
Chi phí nhân công	131.985.409.454	47.266.944.573
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.834.391.109	14.800.833.747
Chi phí dịch vụ mua ngoài	96.945.180.685	50.947.065.477
Chi phí khác bằng tiền	38.787.022.889	25.324.899.316
	<u>2.557.939.471.420</u>	<u>1.394.352.444.672</u>

34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2014	2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	1.065.539.738	668.672.681
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, tiền cho vay	58.540.352.395	21.489.642.697
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4.727.064	28.978.417
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	176.111	1.535.121
Lãi thu tiền trả chậm từ khách hàng	438.015.268	239.752.015
Doanh thu hoạt động tài chính khác	392.338.671	-
	<u>60.441.149.247</u>	<u>22.428.580.931</u>

35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2014	2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	134.768.642.888	194.282.057.122
Chi phí lãi hợp tác kinh doanh	29.700.872.921	7.153.764.970
Chi thanh toán lãi trả trước hạn cho khách hàng	8.933.036.254	1.395.026.776
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	55.638.247	28.686.822
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	10.441.691.729	11.127.790.596
Chi phí tài chính khác	4.375.137.389	3.569.458.754
	<u>188.275.019.428</u>	<u>217.556.785.040</u>

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH****(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất**

	2014	2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	32.465.521.262	9.015.058.765
Dự phòng thừa trong các năm trước	-	(154.780)
	<u>32.465.521.262</u>	<u>9.014.903.985</u>
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập những chênh lệch tạm thời	1.663.242.430	424.394.684
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>34.128.763.692</u>	<u>9.439.298.669</u>

(b) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 22% (2013: 25%) trên thu nhập chịu thuế. Đối với các công ty con (ngoại trừ Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va), mức thuế suất thu nhập doanh nghiệp mới 20% đã được áp dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2013 áp dụng cho các doanh nghiệp có thu nhập hằng năm từ 20 tỷ đồng trở xuống.

37. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

Tiền lãi vay đã trả không bao gồm 258.982.583.607 đồng (2013: 375.940.164.749 đồng), là số chi phí lãi vay phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải trả.

Tiền thu từ lãi tiền gửi không bao gồm số tiền là 30.881.717.981 đồng (2013: 10.026.186.170 đồng), là khoản lãi tiền gửi phát sinh trong năm nhưng chưa thu được. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải thu.

38. CÁC KHOẢN CAM KẾT CHI TIÊU VỐN

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	<u>1.540.182.348.295</u>	<u>953.709.388.330</u>

39. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trong vòng một năm	11.312.012.724	4.700.160.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	33.259.954.089	18.915.840.000
	<u>44.571.966.813</u>	<u>23.616.000.000</u>

Các khoản thanh toán thuê hoạt động là tiền thuê văn phòng.

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***40. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi trên cổ phiếu suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của công ty mẹ được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	2014	2013
	VND	VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông của Tập đoàn	93.696.125.338	7.292.426.121
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	93.696.125.338	7.292.426.121
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	119.925.635	92.957.206
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	781,29	78,45

41. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 22 và 28 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, thặng dư vốn cổ phần, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Các khoản vay	3.666.190.884.263	3.913.471.750.833
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(2.779.414.633.352)	(248.980.514.988)
Nợ thuần	886.776.250.911	3.664.491.235.845
Vốn chủ sở hữu	2.666.726.336.463	878.500.725.525
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,33	4,17

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.779.414.633.352	248.980.514.988
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.676.848.587.488	650.282.096.460
Các khoản đầu tư tài chính	1.170.643.873.298	148.035.431.589
Các khoản ký quỹ, ký cược	843.330.786.777	406.454.868.112
Tổng	6.470.237.880.915	1.453.752.911.149
Các khoản vay	3.666.190.884.263	3.913.471.750.833
Phải trả người bán và phải trả khác	1.727.551.926.209	728.632.406.714
Chi phí phải trả	853.399.675.729	636.063.819.516
Tổng	6.247.142.486.201	5.278.167.977.063

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá hàng hóa), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá hàng hóa. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện hầu hết các giao dịch trọng yếu bằng đơn vị tiền tệ Đồng Việt Nam, theo đó Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá là không đáng kể.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức rủi ro thanh khoản ở mức thấp và tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

31/12/2014	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.779.414.633.352	-	2.779.414.633.352
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.676.848.587.488	-	1.676.848.587.488
Các khoản đầu tư tài chính	760.551.873.298	410.092.000.000	1.170.643.873.298
Các khoản ký quỹ, ký cược	283.098.967.815	560.231.818.962	843.330.786.777
Tổng	5.499.914.061.953	970.323.818.962	6.470.237.880.915
Các khoản vay và nợ	1.716.184.010.685	1.950.006.873.578	3.666.190.884.263
Phải trả người bán và phải trả khác	922.812.941.582	804.738.984.627	1.727.551.926.209
Chi phí phải trả	853.399.675.729	-	853.399.675.729
Tổng	3.492.396.627.996	2.754.745.858.205	6.247.142.486.201
Chênh lệch thanh khoản thuần	2.007.517.433.957	(1.784.422.039.243)	223.095.394.714

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

31/12/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	248.980.514.988	-	248.980.514.988
Phải thu khách hàng và phải thu khác	650.282.096.460	-	650.282.096.460
Các khoản đầu tư tài chính	148.035.131.589	300.000	148.035.431.589
Các khoản ký quỹ, ký cược	54.490.000	406.400.378.112	406.454.868.112
Tổng	<u>1.047.352.233.037</u>	<u>406.400.678.112</u>	<u>1.453.752.911.149</u>
Các khoản vay	1.647.166.033.470	2.266.305.717.363	3.913.471.750.833
Phải trả người bán và phải trả khác	596.037.196.454	132.595.210.260	728.632.406.714
Chi phí phải trả	636.063.819.516	-	636.063.819.516
Tổng	<u>2.879.267.049.440</u>	<u>2.398.900.927.623</u>	<u>5.278.167.977.063</u>
Chênh lệch thanh khoản thuần	<u>(1.831.914.816.403)</u>	<u>(1.992.500.249.511)</u>	<u>(3.824.415.065.914)</u>

42. NGHIỆP VỤ VÀ SƠ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**Danh sách các bên liên quan:****Bên liên quan**

Ông Bùi Thành Nhơn

Ông Bùi Cao Nhật Quân

Bà Cao Thị Ngọc Sương

Ông Bùi Phan Phú Lộc

Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega

Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn

Công ty Cổ phần Đầu tư No Va

Công ty Cổ phần A No Va

Công ty Cổ phần Thức ăn Anova

Công ty Cổ phần Thương Mại No Va

Công ty Cổ phần Him Lam

Công ty TNHH MTV Địa ốc An Phú An

Mối quan hệ

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc

Bên liên quan

Cổ đông

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Cổ đông

Bên liên quan

Bên liên quan

Bên liên quan

Bên liên quan

Bên liên quan

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan như sau:

	Giá trị giao dịch trong năm		Số dư tại ngày 31 tháng 12	
	2014	2013	2014	2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư No Va				
Thu hồi khoản ký quỹ trong hợp đồng BCC	-	44.835.000.000	405.095.834.112	405.095.834.112
Công ty Cổ phần A No Va				
Thế chấp tài sản cho các khoản vay ngân hàng	-	-	509.637.000	509.637.000
Cung cấp dịch vụ	-	858.174.273	-	30.340.000
Công ty Cổ phần thức ăn Anova				
Thế chấp tài sản cho các khoản vay ngân hàng	11.860.762.727	-	23.047.522.727	15.693.712.727
Cung cấp dịch vụ	-	858.174.273	-	-
Công ty Cổ phần Him Lam				
Hợp tác kinh doanh	-	225.000.000.000	405.000.000.000	405.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại No Va				
Thế chấp tài sản cho các khoản vay ngân hàng	10.605.257.000	-	14.839.419.337	4.234.162.337
Công ty TNHH MTV Địa ốc An Phú An				
Hợp tác kinh doanh	183.769.786.200	47.191.325.557	(233.769.786.200)	(318.784.592.533)
Chi trả vốn góp hợp đồng	38.767.327.053	-	-	-
Chi phí lãi vay	31.048.350.792	41.936.542.631	(907.351.963)	(5.234.198.006)
Tạm ứng cho dịch vụ tư vấn	1.977.616.625	19.634.000.000	42.073.700.000	40.096.083.375
Cung cấp dịch vụ	72.000.000	8.006.000.000	-	8.800.000.000
Chi phí dịch vụ và mua hàng	7.759.890.909	1.900.000.000	(7.052.000.000)	(2.090.000.000)
Công ty Cổ phần Ngôi nhà Mega				
Góp vốn chủ sở hữu	-	1.200.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000
Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn				
Chi tiền hợp tác đầu tư	9.200.000.000	-	9.200.000.000	-
Phải thu khác	-	-	244.271.502	4.535.751
Góp vốn chủ sở hữu	4.996.820.000	-	4.996.820.000	-

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

	Giá trị giao dịch trong năm		Số dư tại ngày 31 tháng 12	
	2014	2013	2014	2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ông Bùi Thành Nhơn				
Khoản vay	-	-	(23.250.000.000)	(29.950.000.000)
Thanh toán các khoản vay	6.700.000.000	6.700.000.000	-	-
Thế chấp tài sản cho các khoản vay ngân hàng	-	-	22.364.330.876	30.816.137.296
Tạm ứng	18.695.332.426	93.052.277.811	9.587.049.109	376.192.821
Hoàn tạm ứng	9.484.476.138	92.904.753.238	-	-
Phải thu khác	-	-	5.660.000.000	6.000.000.000
Nhận giữ hộ	337.215.159.503	26.245.945.929	-	(8.861.492.380)
Chi phí lãi vay	<u>3.181.404.240</u>	<u>4.633.531.289</u>	<u>(35.690.789)</u>	<u>(61.476.316)</u>
Ông Bùi Cao Nhật Quân				
Chi phí lãi vay	2.811.203.157	4.099.972.282	(219.351.232)	(340.828.958)
Khoản vay	-	-	(20.415.000.000)	(26.249.000.000)
Cho vay	1.600.000.000	-	1.600.000.000	-
Thanh toán các khoản vay	5.834.000.000	5.834.000.000	-	-
Thế chấp tài sản cho các khoản vay ngân hàng	181.415.869.468	-	208.961.044.468	41.598.894.626
Phải trả khác	-	-	(2.735.996.111)	(1.789.030.858)
Tạm ứng	283.371.493	287.366.384	262.707.260	305.148.191
Phải thu khác	-	-	25.768.373	-
Bán khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Tây	<u>-</u>	<u>50.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Các cổ đông				
Ông Bùi Phan Phú Lộc				
Thế chấp tài sản cho các khoản vay ngân hàng	-	-	25.738.452.000	36.737.012.216
Khoản vay	-	-	(14.680.000.000)	(18.340.000.000)
Thanh toán các khoản vay	3.660.000.000	3.660.000.000	-	-
Phải thu khác	-	-	43.014.380.820	-
Chi phí lãi vay	<u>1.801.067.369</u>	<u>2.654.149.212</u>	<u>(22.535.088)</u>	<u>(37.645.263)</u>
Bên liên quan khác				
Bà Cao Thị Ngọc Sương				
Khoản vay	-	-	(12.000.000.000)	(15.000.000.000)
Thanh toán các khoản vay	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
Chi phí lãi vay	<u>1.473.394.734</u>	<u>2.172.828.947</u>	<u>(18.421.052)</u>	<u>(30.789.474)</u>

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	2014	2013
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	<u>10.758.366.625</u>	<u>7.071.295.918</u>

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

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Báo cáo tài chính hợp nhất

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***43. CÔNG NỢ TIỀM TÀNG**

Công ty Cổ phần The Prince Residence có thỏa thuận với Công ty Cổ phần Dược phẩm trung ương Vidipha về khoản "Giá trị bồi thường và hỗ trợ di dời", theo biên bản họp Đại hội đồng cổ đông ngày 23 tháng 11 năm 2013, Công ty đồng ý phải trả cho Công ty Cổ phần Dược phẩm trung ương Vidipha là 770 m² diện tích sàn căn hộ của Dự án The Prince Residence tọa lạc tại số 17-19-21 Nguyễn Văn Trỗi, phường 12, quận Phú Nhuận theo phương thức chuyển giao căn hộ như phương thức bán hàng thông thường theo luật định. Tuy nhiên Công ty chưa ghi nhận khoản phải trả này vì chưa ước tính được giá trị của khoản phải trả này.

44. SỐ LIỆU SO SÁNH

Nghiệp vụ phân loại lại số dư đầu kỳ được thực hiện trong năm nhằm bảo đảm tính so sánh với thông tin trình bày trên báo cáo trong năm nay. Nghiệp vụ phân loại lại cho các tài khoản chi tiết sau:

Tên tài khoản	Mã số	Số liệu năm trước VND	Phân loại lại VND	Số sau phân loại VND
Bảng cân đối kế toán				
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	328.286.162.092	280.017.265.480	608.303.427.572
Phải trả dài hạn khác	333	<u>412.612.475.740</u>	<u>(280.017.265.480)</u>	<u>132.595.210.260</u>


Hoàng Trọng Minh Trí
Người lập biểu
Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng
Bùi Thành Nhơn
Tổng Giám đốc
Ngày 13 tháng 4 năm 2015