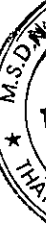


CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2019



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2019

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ (Mẫu số B 01a – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ (Mẫu số B 02a – DN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ (Mẫu số B 03a – DN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (Mẫu số B 09a – DN)	10

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần 47 ngày 10 tháng 1 năm 2019.	
Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Bùi Xuân Huy Bà Hoàng Thu Châu Bà Nguyễn Thanh Bích Thủy Ông Phạm Tiến Văn Ông David Frederick Proctor	Chủ tịch Hội đồng Quản trị Thành viên Thành viên Thành viên độc lập Thành viên độc lập (từ ngày 26 tháng 4 năm 2019) Thành viên độc lập (cho đến ngày 20 tháng 3 năm 2019)
Ban Kiểm toán nội bộ	Bà Nguyễn Thanh Bích Thủy Bà Nguyễn Thị Minh Thanh Bà Võ Thị Thu Vân Ông David Frederick Proctor	Trưởng ban Thành viên Thành viên Thành viên (cho đến ngày 6 tháng 3 năm 2019)
Ban Tổng Giám đốc	Ông Bùi Xuân Huy Bà Hoàng Thu Châu	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Bùi Xuân Huy Bà Lương Thị Thu Hương	Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tổng Giám đốc Giám đốc
Trụ sở chính	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Văn phòng giao dịch	65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

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

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của kỳ 6 tháng kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

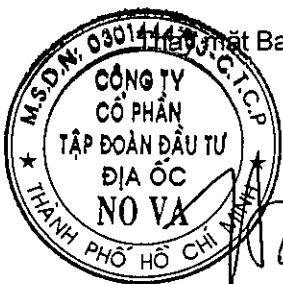
- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- soạn lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giả định hoạt động liên tục là không phù hợp.

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 61. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của kỳ 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.



Ban Tổng Giám đốc

Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2019



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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 6 năm 2019 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt vào ngày 29 tháng 8 năm 2019. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên và thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 61.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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



Kết luận của Kiểm toán viên

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề nào đáng lưu ý để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty kèm theo là không trình bày trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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



Nguyễn Hoàng Nam
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán
0849-2018-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo soát xét: HCM8579
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.149.992.188.437	9.842.808.514.571
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	2.361.118.267.748	6.307.617.528.607
111	Tiền		1.459.382.031.898	4.364.094.540.471
112	Các khoản tương đương tiền		901.736.235.850	1.943.522.988.136
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		118.247.420.635	3.317.247.322
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	118.247.420.635	3.317.247.322
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.141.191.151.863	978.301.813.696
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	188.042.415.410	141.867.503.918
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	361.277.920.255	374.209.855.850
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	7.520.000.000	7.520.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	584.350.816.198	454.704.453.928
140	Hàng tồn kho		2.359.235.684.134	2.357.821.074.991
141	Hàng tồn kho	10	2.359.235.684.134	2.357.821.074.991
150	Tài sản ngắn hạn khác		170.199.664.057	195.750.849.955
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	62.936.100.966	58.028.744.567
152	Thuế GTGT được khấu trừ	18(a)	102.553.828.377	133.012.370.674
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18(a)	4.709.734.714	4.709.734.714

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

Mẫu số B 01a – DN

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

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		34.207.992.200.095	29.777.511.680.692
210	Các khoản phải thu dài hạn		29.943.665.239	25.087.340.239
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	29.943.665.239	25.087.340.239
220	Tài sản cố định		619.073.803.580	567.016.293.701
221	Tài sản cố định hữu hình	12(a)	474.712.864.648	485.494.214.215
222	Nguyên giá		541.904.051.533	542.192.578.806
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(67.191.186.885)	(56.698.364.591)
227	Tài sản cố định vô hình	12(b)	144.360.938.932	81.522.079.486
228	Nguyên giá		160.509.157.417	91.532.544.197
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(16.148.218.485)	(10.010.464.711)
230	Bất động sản đầu tư cho thuê	13	1.291.975.127.539	1.292.989.706.133
231	Nguyên giá		1.318.044.394.089	1.316.000.730.094
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(26.069.266.550)	(23.011.023.961)
240	Tài sản dở dang dài hạn		211.729.736.014	263.991.199.358
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	14	181.965.269.013	181.962.136.884
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	29.764.467.001	82.029.062.474
250	Đầu tư tài chính dài hạn		31.948.061.677.977	27.496.490.177.977
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	31.742.036.617.977	27.411.298.117.977
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	171.025.060.000	85.192.060.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	35.000.000.000	-
260	Tài sản dài hạn khác		107.208.189.746	131.936.963.284
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	106.232.316.174	130.961.089.712
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	975.873.572	975.873.572
270	TỔNG TÀI SẢN		40.357.984.388.532	39.620.320.195.263


Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.


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


Mẫu số B 01a – DN

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		23.868.299.112.063	23.324.963.926.892
310	Nợ ngắn hạn		6.014.120.432.993	11.617.464.209.775
311	Phải trả người bán ngắn hạn	16	60.567.645.050	132.842.393.354
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	369.976.843.690	376.442.933.681
313	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	18(b)	11.136.412.805	302.622.383.493
314	Phải trả người lao động		101.071.190.673	32.093.345.384
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	19	797.082.682.135	1.183.462.917.145
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20(a)	8.452.489.786	1.489.172.289
319	Phải trả ngắn hạn khác	21(a)	52.123.946.139	1.001.628.405.420
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22(a)	4.608.160.357.420	8.581.333.793.714
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.548.865.295	5.548.865.295
330	Nợ dài hạn		17.854.178.679.070	11.707.499.717.117
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20(b)	63.691.562.175	64.377.614.795
337	Phải trả dài hạn khác	21(b)	5.998.307.892.999	1.540.932.195
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22(b)	11.792.179.223.896	11.641.581.170.127
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		16.489.685.276.469	16.295.356.268.371
410	Vốn chủ sở hữu		16.489.685.276.469	16.295.356.268.371
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24	9.372.766.740.000	9.372.766.740.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.304.466.740.000	9.304.466.740.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		68.300.000.000	68.300.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	25	3.996.839.781.026	3.996.839.781.026
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	25	3.120.078.755.443	2.925.749.747.345
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.925.749.747.345	1.456.189.367.998
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này/ năm nay		194.329.008.098	1.469.560.379.347
440	TỔNG NGUỒN VỐN		40.357.984.388.532	39.620.320.195.263


Đỗ Phương Thùy
Người lập


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 8 năm 2019

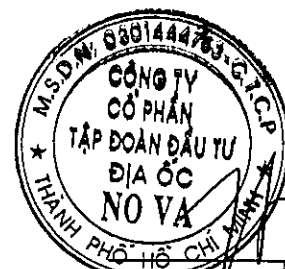
Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

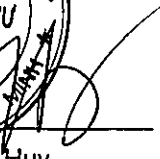
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2019 VND	30.6.2018 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	502.811.327.368	684.003.789.988
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(7.126.521.359)	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	495.684.806.009	684.003.789.988
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(470.796.963.756)	(601.292.981.737)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.887.842.253	82.710.808.251
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.758.249.125.646	1.273.772.927.395
22	Chi phí tài chính	(1.471.965.754.154)	(990.519.105.369)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(880.209.881.228)	(824.749.851.630)
25	Chi phí bán hàng	(24.365.620.347)	(44.787.351.097)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(88.485.072.884)	(80.599.632.454)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	198.320.520.514	240.577.646.726
31	Thu nhập khác	1.108.726.126	1.025.394.966
32	Chi phí khác	(5.100.238.542)	(6.767.218.399)
40	Lỗ khác	(3.991.512.416)	(5.741.823.433)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	194.329.008.098	234.835.823.293
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	34	-
52	Thuế TNDN hoãn lại	23, 34	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	194.329.008.098	234.835.823.293


 Đỗ Phương Thùy
 Người lập


 Trần Thị Thanh Vân
 Kế toán trưởng




 Bùi Xuân Huy
 Tổng Giám đốc
 Ngày 29 tháng 8 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

Mẫu số B 03a – DN

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

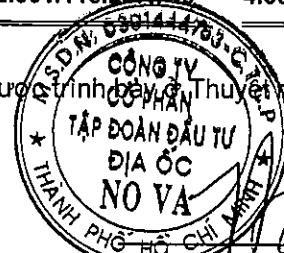
Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2019 VND	30.6.2018 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	194.329.008.098	234.835.823.293
02	Điều chỉnh cho các khoản: Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	20.665.114.103	15.876.433.162
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	29.852.864.239	83.449.812.195
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.755.806.216.068)	(1.238.256.570.138)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	941.418.313.230	846.335.062.130
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	(569.540.916.398)	(57.759.439.358)
09	Giảm các khoản phải thu	4.424.025.592	871.813.212.167
10	Tăng hàng tồn kho	(8.498.283.585)	(128.003.851.817)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	4.941.344.454.614	(376.843.468.539)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	19.821.417.139	(23.951.131)
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.179.975.308.903)	(591.645.564.796)
15	Thuế TNDN đã nộp	(276.507.937.651)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	2.931.067.450.808	(282.463.063.474)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(12.688.339.429)	(19.406.173.664)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	-	264.545.455
23	Mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(153.247.420.635)	-
24	Bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	3.317.247.322	526.383.076.974
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(4.439.131.961.660)	(6.434.525.150.510)
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.636.655.531.266	898.399.857.766
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(2.965.094.943.136)	(5.028.883.843.979)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu	-	3.502.042.120.000
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	1.928.537.386.725	7.810.981.762.034
34	Chi trả nợ gốc vay	(5.841.117.501.252)	(3.157.242.207.620)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(3.912.580.114.527)	8.155.781.674.414
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(3.946.607.606.855)	2.844.434.766.961
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	6.307.617.528.607	1.455.689.692.352
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	108.345.996	439.849.009
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	2.361.118.267.748	4.300.564.308.322

Các giao dịch trọng yếu không sử dụng tiền mặt trong kỳ 6 tháng được trình bày ở Thuyết minh 36.

Đỗ Phương Thùy
Người lập

Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng

Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 8 năm 2019



Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2019**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 điều chỉnh lần thứ 47 ngày 10 tháng 1 năm 2019. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có 35 công ty con trực tiếp và 4 công ty liên kết trực tiếp như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư tài chính dài hạn. Ngoài ra, Công ty có 29 công ty con gián tiếp và 1 công ty liên kết gián tiếp như sau:

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ VND
Công ty con gián tiếp					
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	4.902.700.000.000
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	2.906.570.000.000
3	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	2.534.458.265.952
4	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vương	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	1.239.000.000.000
5	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.115.144.468.745
6	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.065.000.000.000
7	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Bình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,95	974.600.000.000
8	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,92	954.650.000.000
9	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	750.000.000.000
10	Công ty Cổ phần Nova Richstar	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	724.000.000.000
11	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh sân golf, cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản	100,00	588.560.000.000
12	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	510.000.000.000
13	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	327.426.000.000
14	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	363.000.000.000
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,83	240.087.000.000
16	Công ty TNHH Mega Tie	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	191.400.000.000
17	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	166.000.000.000

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ VND
	Công ty con gián tiếp (tiếp theo)				
18	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	125.000.000.000
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.635.510.000.000
20	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,69	2.020.000.000.000
21	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	80,00	20.000.000.000
22	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	70,00	845.210.000.000
23	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	225.000.000.000
24	Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Địa ốc 38	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.625.000.000.000
25	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thăng	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,80	500.000.000.000
26	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,15	340.000.000.000
27	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	727.800.000.000
28	Công ty TNHH Carava Resort	Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	250.000.000.000
29	Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	99,00	20.000.000.000
	Công ty liên kết gián tiếp				
1	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (*)		Kinh doanh bất động sản	55,88	2.162.154.260.000

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty nắm giữ 55,88% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi và có ảnh hưởng trọng yếu, nhưng thỏa thuận cổ đông chưa được nắm quyền kiểm soát, nên Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi hiện chỉ được xem là công ty liên kết của Công ty.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có 1.849 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.074 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc soạn lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

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

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

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

2.1 Cơ sở của việc soạn lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.5 Khoản phải thu khách hàng

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

2.6 Hàng tồn kho

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

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

2.7 Đầu tư

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

(b) Phải thu về cho vay

Phải thu về cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản phải thu về cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối kỳ.

(c) Đầu tư vào công ty con

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

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

(d) Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở doanh nghiệp đó.

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

(e) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

2.8 Tài sản cố định

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

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

Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	4 – 8 năm
Thiết bị quản lý	3 – 8 năm
Phần mềm, bản quyền	3 – 7 năm
Khác	2 – 3 năm

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.9 Thuê tài sản

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

2.10 Bất động sản đầu tư cho thuê

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

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

2.10 Bất động sản đầu tư cho thuê (tiếp theo)

Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 6 – 50 năm

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

Thanh lý

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

2.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng, chủ yếu là chi phí bán hàng và chi phí cải tạo văn phòng, bất động sản cho thuê. Chi phí này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, ngoại trừ chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án, được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Công ty chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

2.12 Nợ phải trả

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

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

2.13 Chi phí đi vay

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

2.14 Các khoản vay

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

2.15 Chi phí phải trả

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

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

2.16 Các khoản dự phòng

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

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

2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

2.18 Doanh thu chưa thực hiện

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

2.19 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

2.20 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.21 Phân chia lợi nhuận thuần

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

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

2.22 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua. Việc ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản phải đảm bảo đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(d) Thu nhập từ cổ tức

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

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.24 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

2.25 Chi phí tài chính

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

2.26 Chi phí bán hàng

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

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; dịch vụ mua ngoài và các chi phí khác.

2.28 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

2.28 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

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

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

2.29 Chia cổ tức

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

2.30 Các bên liên quan

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

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

2.31 Báo cáo bộ phận

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

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

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

Mẫu số B 09a – DN

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.6.2019	31.12.2018
	VND	VND
Tiền mặt	39.585.664	111.190.397
Tiền gửi ngân hàng	1.459.342.446.234	4.363.983.350.074
Các khoản tương đương tiền (*)	901.736.235.850	1.943.522.988.136
	<u>2.361.118.267.748</u>	<u>6.307.617.528.607</u>

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,5%/năm đến 5,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: từ 4,5%/năm đến 5,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp là: 582.679 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 582.679 triệu đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là: 102.172 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 25.781 triệu đồng).

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

Mẫu số B 09a – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30.6.2019		31.12.2018	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
i. Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	118.247.420.635	118.247.420.635	3.317.247.322	3.317.247.322
ii. Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (**)	35.000.000.000	35.000.000.000	-	-
	153.247.420.635	153.247.420.635	3.317.247.322	3.317.247.322

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có thời gian đáo hạn ban đầu từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 6,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 5,1%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 47.000 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2018: không có), không có tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án (31 tháng 12 năm 2018: 3.317 triệu đồng).

(**) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là tiền gửi có thời gian đáo hạn ban đầu từ 20 tháng, đáo hạn vào tháng 9 năm 2020 và hưởng lãi suất 6,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: không có).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, tiền gửi có kỳ hạn dài hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 35.000 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2018: không có), không có tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án (31 tháng 12 năm 2018: không có).

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

Mẫu số B 09a – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

	Tại ngày 30.6.2019		Tại ngày 31.12.2018	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con (i)	31.742.036.617.977	(*)	27.411.298.117.977	(*)
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	171.025.060.000	(*)	85.192.060.000	(*)
	<u>31.913.061.677.977</u>		<u>27.496.490.177.977</u>	

(i) Đầu tư vào công ty con

STT	Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề	30.6.2019		31.12.2018		Giá thị trường VND	Giá gốc VND	Tỷ lệ sở hữu %	Dự phòng VND	Giá thị trường VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
				Giá gốc VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Tỷ lệ sở hữu %							
1	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	5.501.386.000.000	99,99	(*)	-	(*)	5.501.386.000.000	99,99	-	(*)	-	-
2	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	5.020.965.000.000	96,94	(*)	-	(*)	5.020.965.000.000	96,94	-	(*)	-	-
3	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	4.637.742.500.000	98,99	(*)	-	(*)	1.202.996.000.000	99,98	-	(*)	-	-
4	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	2.148.356.560.000	98,77	(*)	-	(*)	2.148.356.560.000	99,77	-	(*)	-	-
5	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	1.319.868.000.000	99,99	(*)	-	(*)	1.319.868.000.000	99,99	-	(*)	-	-
6	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	1.243.200.000.000	99,99	(*)	-	(*)	1.243.200.000.000	99,99	-	(*)	-	-
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	1.188.300.000.000	91,76	(*)	-	(*)	1.188.300.000.000	91,76	-	(*)	-	-
8	Công ty Cổ phần Nova Nippon	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	1.078.775.700.000	99,98	(*)	-	(*)	1.078.775.700.000	99,98	-	(*)	-	-
9	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	955.500.000.000	49,00	(*)	-	(*)	955.500.000.000	49,00	-	(*)	-	-
			Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản											
10	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	TP Hồ Chí Minh	doanh bất động sản	941.511.225.000	59,73	(*)	-	(*)	941.511.225.000	59,73	-	(*)	-	-
11	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	936.201.410.000	99,77	(*)	-	(*)	936.201.410.000	99,77	-	(*)	-	-
12	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	732.869.100.000	51,00	(*)	-	(*)	732.869.100.000	51,00	-	(*)	-	-

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

Mẫu số B 09a – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề	30.6.2019				31.12.2018					
				Tỷ lệ sở hữu		Giá gốc		Giá thị trường		Dự phòng		Giá thị trường	
				hữu %	VND	VND	VND	VND	VND	hữu %	VND	VND	VND
13	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	709.939.200.000	(*)	-	99,81	338.947.200.000	(*)	-		
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,83	579.000.000.000	(*)	-	99,83	579.000.000.000	(*)	-		
15	Công ty TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	528.310.550.000	(*)	-	99,99	528.310.550.000	(*)	-		
16	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova												
17	Saigon Royal	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	527.393.300.000	(*)	-	99,99	327.393.300.000	(*)	-		
	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển												
	Phước Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	469.967.000.000	(*)	-	99,99	469.967.000.000	(*)	-		
18	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,70	374.918.018.977	(*)	-	92,70	374.918.018.977	(*)	-		
19	Công ty Cổ phần Nova Princess												
	Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	366.707.530.000	(*)	-	99,90	366.707.530.000	(*)	-		
20	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	346.395.720.000	(*)	-	99,98	21.395.720.000	(*)	-		
21	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản												
	Tường Minh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	325.665.604.000	(*)	-	99,99	325.665.604.000	(*)	-		
22	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa												
	ốc Gia Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	290.190.000.000	(*)	-	51,00	290.190.000.000	(*)	-		
23	Công ty TNHH Nova Sagel	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	73,00	267.910.000.000	(*)	-	73,00	267.910.000.000	(*)	-		
24	Công ty TNHH Nova An Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,27	234.500.000.000	(*)	-	92,27	234.500.000.000	(*)	-		
25	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	211.988.000.000	(*)	-	98,60	211.988.000.000	(*)	-		
26	Công ty TNHH Đầu tư và												
	Phát triển Bất động sản												
	Nova Phúc Nguyễn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	189.981.000.000	(*)	-	99,89	189.981.000.000	(*)	-		
27	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	173.000.000.000	(*)	-	94,02	173.000.000.000	(*)	-		
28	Công ty TNHH Nova Property												
	Management	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	138.986.100.000	(*)	-	99,99	138.986.100.000	(*)	-		

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

Mẫu số B 09a – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề	30.6.2019		31.12.2018		Dự phòng	Dự phòng	Giá thị trường	Giá gốc	Giá gốc	Giá thị trường
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND						
29	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	99.995.000.000	(*)	-	100,00	-	(*)	99.995.000.000	(*)	-
30	Công ty TNHH Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,51	81.600.000.000	(*)	-	100,00	-	(*)	81.600.000.000	(*)	-
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,99	49.014.100.000	(*)	-	50,99	-	(*)	49.014.100.000	(*)	-
32	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	65,00	45.500.000.000	(*)	-	65,00	-	(*)	45.500.000.000	(*)	-
33	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	20.000.000.000	(*)	-	100,00	-	(*)	20.000.000.000	(*)	-
34	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,00	5.880.000.000	(*)	-	98,00	-	(*)	5.880.000.000	(*)	-
35	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	510.000.000	(*)	-	51,00	-	(*)	510.000.000	(*)	-
					<u>31.742.036.617.977</u>		<u>-</u>		<u>-</u>		<u>27.411.298.117.977</u>		<u>-</u>

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa thể xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

Mẫu số B 09a – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) **Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết (tiếp theo)**

(ii) **Đầu tư vào công ty liên kết**

STT	Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề	30.6.2019				31.12.2018			
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá thị trường VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá thị trường VND	Dự phòng VND
1	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vạn Phát (**)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,00	85.833.000.000	(*)	-	-	-	-	-
2	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	-	-	60.600.000.000	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	14.792.060.000	(*)	-	-	14.792.060.000	(*)	-
4	Công ty Cổ phần 234 Thanh Mỹ Lợi	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,90	9.800.000.000	(*)	-	-	9.800.000.000	(*)	-
					<u>171.025.060.000</u>				<u>85.192.060.000</u>		

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa thể xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(**) Vào ngày 13 tháng 3 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc mua 49% lợi ích vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Vạn Phát với số tiền 85.833.000.000 đồng.

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

Mẫu số B 09a – DN

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30.6.2019	31.12.2018
	VND	VND
Bên thứ ba	143.639.426.032	101.843.373.274
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	44.402.989.378	40.024.130.644
	<u>188.042.415.410</u>	<u>141.867.503.918</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, không có khách hàng nào có số dư chiếm hơn 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2019	31.12.2018
	VND	VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn</i>	323.024.476.227	323.024.476.227
<i>Khác</i>	36.273.444.028	51.185.379.623
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	1.980.000.000	-
	<u>361.277.920.255</u>	<u>374.209.855.850</u>

7 PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày			Tại ngày
	1.1.2019	Tăng	Giảm	30.6.2019
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
(Thuyết minh 38(b))	7.520.000.000	-	-	7.520.000.000
	<u>7.520.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.520.000.000</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, phải thu cho vay ngắn hạn thể hiện khoản cho vay ngắn hạn cho bên liên quan, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất 11,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 11,2%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản cho vay này đến tháng 10 năm 2019.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có khoản phải thu cho vay ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

Mẫu số B 09a – DN

8 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30.6.2019		31.12.2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
(a) Phải thu ngắn hạn khác				
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	260.733.831.709	-	273.253.992.251	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	168.843.037.000	-	50.739.880.000	-
Đặt cọc mua cổ phần	46.560.461.660	-	24.000.000.000	-
Đặt cọc, ký quỹ	25.397.741.862	-	25.338.241.862	-
Lãi cho vay phải thu	17.678.581.142	-	16.631.053.340	-
Tạm ứng	2.039.868.772	-	465.814.040	-
Khác	63.097.294.053	-	64.275.472.435	-
	<u>584.350.816.198</u>	<u>-</u>	<u>454.704.453.928</u>	<u>-</u>

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

	30.6.2019		31.12.2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	350.770.938.347	-	338.899.727.115	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	233.579.877.851	-	115.804.726.813	-
	<u>584.350.816.198</u>	<u>-</u>	<u>454.704.453.928</u>	<u>-</u>

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

Đối tượng	Bản chất	30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SSR	Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	<u>260.733.831.709</u>	<u>260.733.831.709</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

8 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Phải thu dài hạn khác

	30.6.2019		31.12.2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	24.261.347.784	-	19.405.022.784	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	5.682.317.455	-	5.682.317.455	-
	<u>29.943.665.239</u>	<u>-</u>	<u>25.087.340.239</u>	<u>-</u>

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

Đối tượng	30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
Công ty TNHH Một thành viên Du lịch Thanh niên Việt Nam	16.500.000.000	16.500.000.000
Ông Trần Ngọc Nam	4.176.000.000	-

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9 NỢ XẤU

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

10 HÀNG TỒN KHO

	30.6.2019	31.12.2018
	Giá gốc VND	Giá gốc VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.209.127.516.536	2.207.809.612.909
Hàng hóa bất động sản	124.255.571.254	140.018.384.477
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	22.602.722.597	6.325.993.180
Hàng hóa khác	3.249.873.747	3.667.084.425
	<u>2.359.235.684.134</u>	<u>2.357.821.074.991</u>

(i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, các dự án trong giai đoạn triển khai hoàn thành và sẽ bàn giao trong năm 2019 và các năm tiếp theo.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Lucky Dragon tọa lạc tại số 359 đường Đỗ Xuân Hợp, Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án Orchard Garden tọa lạc tại số 128 đường Hồng Hà, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho.

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

Mẫu số B 09a – DN

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ	34.633.076.958	9.334.172.012
Chi phí phân bổ theo doanh thu bất động sản	12.105.333.264	11.739.059.917
Chi phí lãi vay trả trước	-	27.597.384.840
Khác	16.197.690.744	9.358.127.798
	<u>62.936.100.966</u>	<u>58.028.744.567</u>

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
Chi phí cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	71.480.465.559	82.749.424.868
Công cụ, dụng cụ	2.310.079.558	1.576.053.604
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	579.920.906	579.920.906
Khác	31.861.850.151	46.055.690.334
	<u>106.232.316.174</u>	<u>130.961.089.712</u>

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2019 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2018 VND
Số dư đầu kỳ/năm	130.961.089.712	73.413.813.498
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15)	-	58.419.635.995
Tăng	5.010.959.272	79.999.138.334
Phân bổ trong kỳ/năm	(29.739.732.810)	(80.871.498.115)
Số dư cuối kỳ/ năm	<u>106.232.316.174</u>	<u>130.961.089.712</u>



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

Mẫu số B 09a – DN

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	457.606.051.440	5.872.135.809	50.292.765.336	28.322.626.221	99.000.000	542.192.578.806
Mua trong kỳ	-	94.900.000	-	918.300.000	-	1.013.200.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.301.727.273)	-	-	(1.301.727.273)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019	457.606.051.440	5.967.035.809	48.991.038.063	29.240.926.221	99.000.000	541.904.051.533
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	(15.633.376.289)	(4.041.095.431)	(23.902.072.064)	(13.022.820.807)	(99.000.000)	(56.698.364.591)
Khấu hao trong kỳ	(4.885.448.753)	(236.466.668)	(3.968.547.386)	(2.378.654.933)	-	(11.469.117.740)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	976.295.446	-	-	976.295.446
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019	(20.518.825.042)	(4.277.562.099)	(26.894.324.004)	(15.401.475.740)	(99.000.000)	(67.191.186.885)
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	441.972.675.151	1.831.040.378	26.390.693.272	15.299.805.414	-	485.494.214.215
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019	437.087.226.398	1.689.473.710	22.096.714.059	13.839.450.481	-	474.712.864.648

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 có giá trị là 15.758 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 15.464 triệu đồng).

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

Mẫu số B 09a – DN

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

(b) Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm, bản quyền VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	68.582.465.587	22.950.078.610	91.532.544.197
Mua trong kỳ	-	3.333.130.000	3.333.130.000
Chuyển từ xây dựng cơ bản dờ dang (Thuyết minh 15)	-	65.643.483.220	65.643.483.220
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>68.582.465.587</u>	<u>91.926.691.830</u>	<u>160.509.157.417</u>
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	-	(10.010.464.711)	(10.010.464.711)
Khấu hao trong kỳ	-	(6.137.753.774)	(6.137.753.774)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>-</u>	<u>(16.148.218.485)</u>	<u>(16.148.218.485)</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	<u>68.582.465.587</u>	<u>12.939.613.899</u>	<u>81.522.079.486</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u><u>68.582.465.587</u></u>	<u><u>75.778.473.345</u></u>	<u><u>144.360.938.932</u></u>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 2.754 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.754 triệu đồng).

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

Mẫu số B 09a – DN

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	309.950.783.731	1.006.049.946.363	1.316.000.730.094
Chuyển từ hàng tồn kho	2.043.663.995	-	2.043.663.995
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019	311.994.447.726	1.006.049.946.363	1.318.044.394.089
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	(23.011.023.961)	-	(23.011.023.961)
Khấu hao trong kỳ	(3.058.242.589)	-	(3.058.242.589)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019	(26.069.266.550)	-	(26.069.266.550)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	286.939.759.770	1.006.049.946.363	1.292.989.706.133
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019	285.925.181.176	1.006.049.946.363	1.291.975.127.539
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018 Công ty có thể chấp 1 bất động sản đầu tư tại Quận 1 cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Sài Gòn.

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

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

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
Phí sửa chữa văn phòng	24.636.431.901	19.493.162.674
Chi phí phần mềm	4.882.835.100	62.467.019.800
Khác	245.200.000	68.880.000
	<hr/>	<hr/>
	29.764.467.001	82.029.062.474
	<hr/>	<hr/>

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

Mẫu số B 09a – DN

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2019 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2018 VND
Số dư đầu kỳ/năm	82.029.062.474	68.421.691.721
Mua sắm	8.342.009.429	64.000.655.069
Chuyển từ hàng tồn kho	5.036.878.318	463.147.158.451
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 11(b))	-	(58.419.635.995)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(415.806.227.569)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh 12(b))	(65.643.483.220)	(39.314.579.203)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>29.764.467.001</u>	<u>82.029.062.474</u>

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2019		31.12.2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba				
<i>Công ty Cổ phần</i>				
<i>Chứng khoán MBS</i>	7.600.000.000	7.600.000.000	-	-
<i>Công ty TNHH Xây dựng và</i>				
<i>Thương mại Liên Minh</i>	6.448.841.951	6.448.841.951	7.230.429.171	7.230.429.171
<i>Công ty Cổ phần đầu tư Phát</i>				
<i>triển Bất động sản Bình An</i>	-	-	41.102.838.283	41.102.838.283
<i>Ngân hàng TNHH MTV Standard</i>				
<i>Chartered (Việt Nam)</i>	-	-	26.266.850.000	26.266.850.000
<i>Khác</i>	46.155.016.994	46.155.016.994	57.694.652.606	57.694.652.606
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	363.786.105	363.786.105	547.623.294	547.623.294
	<u>60.567.645.050</u>	<u>60.567.645.050</u>	<u>132.842.393.354</u>	<u>132.842.393.354</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn thanh toán.

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

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

Mẫu số B 09a – DN

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC (PHẢI THU)/PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

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

	Tại ngày 1.1.2019 VND	Số (phải thu)/ phải nộp trong kỳ VND	Cán trừ trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Tại ngày 30.6.2019 VND
a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	(133.012.370.674)	(19.436.779.233)	49.895.321.530	-	(102.553.828.377)
Thuế GTGT nộp thừa	(1.044.485.377)	-	-	-	(1.044.485.377)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(3.665.249.337)	-	114.661.572	-	(3.550.587.765)
Thuế TNDN theo kết quả hoạt động SXKD nộp thừa	-	-	(114.661.572)	-	(114.661.572)
	<u>(137.722.105.388)</u>	<u>(19.436.779.233)</u>	<u>49.895.321.530</u>	<u>-</u>	<u>(107.263.563.091)</u>
b) Phải nộp					
Thuế GTGT hàng nội địa	-	49.895.321.530	(49.895.321.530)	-	-
Thuế TNDN	276.161.851.923	346.085.728	-	(276.507.937.651)	-
Thuế thu nhập cá nhân	13.789.245.236	31.058.453.027	-	(39.243.039.377)	5.604.658.886
Thuế khác	12.671.286.334	61.017.838.528	-	(68.157.370.943)	5.531.753.919
	<u>302.622.383.493</u>	<u>142.317.698.813</u>	<u>(49.895.321.530)</u>	<u>(383.908.347.971)</u>	<u>11.136.412.805</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
Chi phí lãi vay	527.443.050.337	857.276.333.771
Chi phí xây dựng	231.447.811.278	223.943.287.387
Khác	38.191.820.520	102.243.295.987
	<u>797.082.682.135</u>	<u>1.183.462.917.145</u>

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

	30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
Bên thứ ba		
<i>Gw Supernova Pte.Ltd</i>	16.374.205.480	222.072.552.641
<i>Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore</i>	157.517.694.800	114.738.461.097
<i>Chi nhánh Cần Thơ – Công ty TNHH Đầu tư 0709</i>	80.076.425.879	56.548.441.970
Khác	396.016.445.229	657.207.538.214
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	90.549.468.777	189.444.365.193
	<u>797.082.682.135</u>	<u>1.183.462.917.145</u>

20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

(a) Ngắn hạn

	30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
Bên thứ ba	7.083.395.169	120.077.672
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	1.369.094.617	1.369.094.617
	<u>8.452.489.786</u>	<u>1.489.172.289</u>

(b) Dài hạn

	30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	63.691.562.175	64.377.614.795
	<u>63.691.562.175</u>	<u>64.377.614.795</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09a – DN

21 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
Cổ tức phải trả	28.155.000.000	28.155.000.000
Quỹ bảo trì phải trả (i)	6.196.234.447	53.409.370.899
Nhận ký quỹ, đặt cọc (ii)	2.641.478.355	5.031.478.355
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án	-	904.000.000.000
Khác	15.131.233.337	11.032.556.166
	<u>52.123.946.139</u>	<u>1.001.628.405.420</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có khoản phải trả ngắn hạn khác nào quá hạn thanh toán.

- (i) Quỹ bảo trì phải trả thể hiện số tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Công ty đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi Ban quản trị được thành lập.
- (ii) Đây là khoản tiền đặt cọc nhận từ khách hàng để mua; ký quỹ trang trí nội thất căn hộ, lô thương mại.

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

	30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
Bên thứ ba	<u>52.123.946.139</u>	<u>1.001.628.405.420</u>

(b) Dài hạn

	30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (*)	5.996.000.000.000	-
Khác	2.307.892.999	1.540.932.195
	<u>5.998.307.892.999</u>	<u>1.540.932.195</u>

- (*) Đây là khoản tiền mà Công ty nhận hợp tác đầu tư phát triển dự án với các bên liên quan và bên thứ ba. Khoản tiền này sẽ được Công ty hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Công ty sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

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

	30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova</i>	3.439.000.000.000	-
<i>Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc</i>	1.004.000.000.000	-
<i>Khác</i>	2.307.892.999	1.540.932.195
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	1.553.000.000.000	-
	<u>5.998.307.892.999</u>	<u>1.540.932.195</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

22 CÁC KHOẢN VAY

(a) Vay ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2019	Nhận tiền vay	Chênh lệch tỷ giá	Phân loại lại	Vay dài hạn đến hạn trả	Trả nợ vay/phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Tại ngày 30.6.2019
	VND	VND	VND		VND	VND	VND
Vay ngân hàng (*)	901.177.514.763	66.390.659.539	1.513.800.000	-	28.875.000.000	(372.263.556.047)	625.693.418.255
Vay bên liên quan (**)							
(Thuyết minh 38(b))	1.063.545.777.805	-	-	-	-	(682.728.945.205)	380.816.832.600
Vay bên thứ ba (***)	1.593.312.500.000	-	87.500.000	(464.900.000.000)	431.062.500.000	(841.125.000.000)	718.437.500.000
Trái phiếu (****)	5.041.840.000.000	400.000.000.000	-	-	1.000.000.000.000	(3.545.000.000.000)	2.896.840.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(18.541.998.854)	(6.600.000.000)	-	-	(5.458.187.879)	16.972.793.298	(13.627.393.435)
	8.581.333.793.714	459.790.659.539	1.601.300.000	(464.900.000.000)	1.454.479.312.121	(5.424.144.707.954)	4.608.160.357.420

(b) Vay dài hạn

	Tại ngày 1.1.2019	Nhận tiền vay	Chênh lệch tỷ giá	Phân loại lại	Vay dài hạn đến hạn trả	Trả nợ vay/phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Tại ngày 30.6.2019
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng (*)	317.625.000.000	-	-	-	(28.875.000.000)	-	288.750.000.000
Vay bên thứ ba (***)	3.834.687.500.000	-	2.100.000.000	464.900.000.000	(431.062.500.000)	-	3.870.625.000.000
Trái phiếu (****)	7.801.555.000.000	1.500.000.000.000	25.095.000.000	-	(1.000.000.000.000)	(400.000.000.000)	7.926.650.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(312.286.329.873)	(31.253.272.814)	-	-	5.458.187.879	44.235.638.704	(293.845.776.104)
	11.641.581.170.127	1.468.746.727.186	27.195.000.000	464.900.000.000	(1.454.479.312.121)	(355.764.361.296)	11.792.179.223.896

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

Mẫu số B 09a – DN

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

	30.6.2019	31.12.2018
	VND	VND
Vay ngắn hạn		
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (i)	210.150.000.000	313.807.500.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (ii)	148.309.418.255	226.342.014.763
Maybank International Labuan Branch (i)	126.090.000.000	188.284.500.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Sài Gòn (iii)	57.750.000.000	48.125.000.000
The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. – Offshore Banking Branch (i)	42.030.000.000	62.761.500.000
Chailease International Financial Services Co., Ltd (i)	28.020.000.000	41.841.000.000
Ngân hàng Malayan Banking Behard – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	13.344.000.000	20.016.000.000
	<u>625.693.418.255</u>	<u>901.177.514.763</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có khoản vay ngắn hạn nào quá hạn thanh toán.

Vay dài hạn

Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Sài Gòn (iii)	288.750.000.000	317.625.000.000
	<u>288.750.000.000</u>	<u>317.625.000.000</u>

- (i) Đây là khoản vay hợp vốn giữa Ngân hàng Malayan Banking Berhad (Maybank) - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland, Maybank International Labuan Branch, The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch và Chailease International Financial Services Co., Ltd, trong đó Maybank - Chi nhánh TP.HCM là đại lý và đại diện nhận và xử lý bảo đảm. Giá trị khoản vay là 30 triệu đô la Mỹ trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là Maybank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (1 triệu đô la Mỹ, giá trị giải ngân bằng 22,24 tỷ đồng), Maybank International Labuan Branch (9 triệu đô la Mỹ), Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (15 triệu đô la Mỹ), The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (3 triệu đô la Mỹ) và Chailease International Financial Services Co., Ltd (2 triệu đô la Mỹ), kỳ hạn 30 tháng. Khoản vay đô la Mỹ chịu lãi suất LIBOR 3 tháng + 5,5%/năm và khoản vay bằng Đồng Việt Nam chịu lãi suất cho vay cơ sở của Maybank TPHCM + 3,04%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ diện tích bãi đậu xe của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North) và 2 lô thương mại của dự án Sunrise City South.

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng (“HĐTD”) hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có dư nợ là 148.309.418.255 đồng với lãi suất từ 7,1%/năm đến 7,2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10% hạn mức tín dụng.

(iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD có hạn mức là 385.000.000.000 đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay là 9,65%/năm trong một (1) tháng đầu tiên và 10,5%/năm trong hai (2) tháng tiếp theo, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần, được tính bằng lãi suất tiết kiệm 13 tháng (trả lãi cuối kỳ) cộng (+) biên độ 3,69%/năm và không thấp hơn lãi suất cho vay hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh (cùng loại hình và phương thức vay). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có dư nợ là 346.500.000.000 đồng với lãi suất là 10,43%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng một bất động sản tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(**) Đây là các khoản vay từ công ty liên quan, đáo hạn vào tháng 7 và 8 năm 2019, chịu lãi suất từ 4,9%/năm đến 11%/năm và không có tài sản đảm bảo.

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

	30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
Vay ngắn hạn		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	477.042.500.000	286.225.500.000
Crane Investments Limited In Respect Of Series 211 (ii)	241.395.000.000	144.837.000.000
GW Supernova Pte.Ltd. (i)	-	1.162.250.000.000
	<u>718.437.500.000</u>	<u>1.593.312.500.000</u>
Vay dài hạn		
	-	-
GPI3 Company Limited (iii)	1.392.000.000.000	1.392.000.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	1.335.719.000.000	1.621.944.500.000
Crane Investments Limited In Respect Of Series 211 (ii)	675.906.000.000	820.743.000.000
GW Supernova Pte.Ltd. (i)	467.000.000.000	-
	<u>3.870.625.000.000</u>	<u>3.834.687.500.000</u>

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

- (i) Đây là khoản vay theo HĐTD có giá trị là 50.000.000 đô la Mỹ với GW Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm gói vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả lãi định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải hoàn trả toàn bộ nợ gốc vay một lần vào cuối kỳ. Trường hợp công ty thực hiện trả nợ hoặc trả nợ trước hạn vào bất kỳ thời điểm nào trước ngày 21 tháng 12 năm 2019, công ty phải trả một khoản phí để đảm bảo tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 15%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 1 tháng 4 năm 2019 đến ngày thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ trước hạn đó. Trường hợp Công ty thực hiện trả nợ hoặc trả nợ trước hạn vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 21 tháng 12 năm 2019, Công ty phải trả một khoản phí để đảm bảo tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 15%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 1 tháng 4 năm 2019 đến và bao gồm ngày 21 tháng 12 năm 2019 và 13%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 22 tháng 12 năm 2019 đến ngày thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ trước hạn đó. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Tại ngày 1 tháng 4 năm 2019, Công ty đã thanh toán khoản vay chuyển đổi 30.000.000 đô la Mỹ trước hạn và đồng thời thực hiện việc mua lại quyền chuyển đổi khoản vay. Chi phí liên quan đến việc mua lại quyền chuyển đổi được trình bày là một khoản chi phí tài chính trong kỳ (Thuyết minh 30). Đến ngày 30 tháng 6 năm 2019, khoản vay 20.000.000 đô la Mỹ đã được gia hạn đến tháng 3 năm 2021.
- (ii) Đây là khoản vay theo HĐTD và phụ lục điều chỉnh có hạn mức 125.000.000 đô la Mỹ với Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore với tư cách là đại diện bên cho vay và bên sắp xếp khoản vay. Trong năm 2017, Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore đã chuyển nhượng một phần khoản vay có giá trị 42.000.000 đô la Mỹ cho Crane Investments Limited In Respect Of Series 211. Thời hạn của khoản vay là bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trả gốc theo tiến độ mỗi sáu (6) tháng một (1) lần bắt đầu từ tháng thứ 18 kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày đáo hạn. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR cộng với biên độ 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho các bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) mục tiêu là 13%/năm. Đây là khoản vay không có tài sản bảo đảm.
- (iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 90.000.000 đô la Mỹ do Standard Chartered Bank là bên sắp xếp, đại lý tính toán và Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited là bên đại diện tín dụng và nhận tài sản bảo đảm. Khoản vay đáo hạn vào tháng 9 năm 2020, trả gốc tại ngày đáo hạn. Lãi suất vay 6%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả nợ gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) mục tiêu là 11%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2019, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ từ GPI3 Company Limited.

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

Mẫu số B 09a – DN

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

	30.6.2019	31.12.2018
	VND	VND
Phát hành trái phiếu ngắn hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (i)	500.000.000.000	1.500.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (i)	500.000.000.000	750.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (ii)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iii)	400.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh Hồ Chí Minh (iv)	250.000.000.000	295.000.000.000
Tập đoàn Bảo Việt (v)	200.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng – Chi nhánh Sài Gòn (vi)	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (vii)	146.840.000.000	346.840.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (viii)	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty TNHH MTV Vàng bạc đá quý Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (viii)	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina (i)	-	1.050.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	-	400.000.000.000
	<u>2.896.840.000.000</u>	<u>5.041.840.000.000</u>
Phát hành trái phiếu dài hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
The Bank of New York Mellon – Chi nhánh London (ix)	5.580.650.000.000	5.555.555.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng – Chi nhánh Sài Gòn (vi)	1.100.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (ii)	1.000.000.000.000	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iii)	200.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	46.000.000.000	146.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	400.000.000.000
Tập đoàn Bảo Việt (v)	-	200.000.000.000
	<u>7.926.650.000.000</u>	<u>7.801.555.000.000</u>

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, bao gồm:

- Gói trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, gói trái phiếu có mệnh giá 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn tháng 8 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,9%/năm cho hai (2) kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng (hoặc tương đương) công bố vào ngày làm việc thứ bảy (7) trước ngày đầu tiên của kỳ xác định lãi suất của bốn (4) ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Sở giao dịch, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hà Nội và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Sở giao dịch. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương với giá trị lần lượt là 500.000.000.000 đồng và 500.000.000.000 đồng.
- Gói trái phiếu có mệnh giá 500.000.000.000 đồng, bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TNHH Indovina. Gói trái phiếu này đã đáo hạn tháng 2 năm 2019.
- Gói trái phiếu có mệnh giá 1.800.000.000.000 đồng, các bên đặt mua ban đầu là Ngân hàng TNHH Indovina, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương với giá trị lần lượt là 550.000.000.000 đồng, 1.000.000.000.000 đồng và 250.000.000.000 đồng. Gói trái phiếu này đã đáo hạn tháng 3 năm 2019.

(ii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bao gồm ba (3) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.500.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái phiếu A: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn mười tám (18) tháng, đáo hạn vào năm 2020.
- Trái Phiếu B: tổng giá trị 300.000.000.000 đồng, thời hạn hai bốn (24) tháng, đáo hạn vào năm 2020.
- Trái Phiếu C: tổng giá trị 700.000.000.000 đồng, thời hạn ba sáu (36) tháng, đáo hạn vào năm 2021.

Lãi suất 3 tháng đầu bằng 10,5%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng của TPBank cộng 4%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng (hoặc tương đương) do Ngân hàng TMCP Tiên Phong công bố. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển Dự án Grand Manhattan và cổ phần của Chủ đầu tư dự án Grand Manhattan thuộc sở hữu của cổ đông.

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

- (iii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, bao gồm:
- Gói trái phiếu mệnh giá 400.000.000.000 đồng, đáo hạn 200.000.000.000 đồng vào tháng 3 năm 2020 và đáo hạn 200.000.000.000 đồng vào tháng 5 năm 2020. Khoản trái phiếu đáo hạn tháng 3 năm 2020 chịu mức lãi suất cố định là 10,8%/năm. Khoản trái phiếu đáo hạn vào tháng 5 năm 2020 chịu mức lãi suất 11%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh sáu (06) tháng/lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) với biên độ 3,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
 - Gói trái phiếu mệnh giá 200.000.000.000 đồng, sẽ đáo hạn vào tháng 5 năm 2021, chịu mức lãi suất 11%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh sáu (06) tháng/lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) với biên độ 4%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (iv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 736.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 8 năm 2020, chịu lãi suất là 10%/năm cho ba (3) tháng đầu. Các kỳ tính lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi, ba (3) tháng điều chỉnh một lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi sau tại ngày xác định lãi suất. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty đã mua lại tổng cộng 440.000.000.000 đồng phần mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 296.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của công ty sở hữu bởi các cổ đông, các khoản phải thu liên quan đến một dự án của Công ty, một phần vốn góp của Công ty tại công ty chủ đầu tư.
- (v) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Tập đoàn Bảo Việt, sẽ đáo hạn ngày 20 tháng 1 năm 2020, chịu mức lãi suất 10,4%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh mười hai (12) tháng một lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố tại chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh của bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) với biên độ 2,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu bởi các cổ đông.

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

- (vi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.
- (vii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán IB tư vấn, có mệnh giá 146.840.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 10 năm 2019, chịu mức lãi suất 10,6%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam tư vấn, có mệnh giá 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 7 năm 2019, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (ix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 27 tháng 4 năm 2018 ("Ngày Phát Hành") và phát hành thêm 400 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 14 tháng 12 năm 2018 theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và ngân hàng Credit Suisse - chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 240.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 27 tháng 4 năm 2023 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,5%/năm, được trả sáu (6) tháng một lần và Lãi Mua Lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở sáu (6) tháng một lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười (10) trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 74.750 đồng/cổ phần, và được điều chỉnh thành 71.000 đồng/cổ phần tại ngày 27 tháng 10 năm 2018, tương ứng với tỷ lệ chuyển đổi là 64.149,3 cổ phần/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL với mức điều chỉnh không quá 75% Giá chuyển đổi ban đầu, tương đương 56.062,5 đồng/cổ phần. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty đã chuyển đổi tổng cộng 1.000.000 đô la Mỹ mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 239.000.000 đô la Mỹ.

23 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

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

	30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	<u>975.873.572</u>	<u>975.873.572</u>

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2019 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2018 VND
Số dư đầu kỳ/năm	975.873.572	975.873.572
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 34)	-	-
Số dư cuối kỳ/năm	<u>975.873.572</u>	<u>975.873.572</u>

Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh chủ yếu từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến khấu hao tài sản cố định, lãi vay và các khoản chi phí hoạt động được trích trước. Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho kỳ này là 20% (2018: 20%).

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

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

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2016	Đã quyết toán	181.172.619.981	(82.691.950.982)	98.480.668.999
2017	Đã quyết toán	876.255.296.654	-	876.255.296.654
2018	Đã quyết toán	1.754.193.537.110	-	1.754.193.537.110
6 tháng đầu năm 2019	Chưa quyết toán	<u>1.484.999.290.270</u>	-	<u>1.484.999.290.270</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

23 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI (tiếp theo)

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

Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình thống nhất với Cơ quan Thuế về kết quả quyết toán năm 2017 và 2018.

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phần

	30.6.2019		31.12.2018	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phần đăng ký	930.446.674	6.830.000	930.446.674	6.830.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	930.446.674	6.830.000	930.446.674	6.830.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	930.446.674	6.830.000	930.446.674	6.830.000

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	642.828.788	6.830.000	649.658.788
Phát hành cổ phần phổ thông theo ESOP	32.479.962	-	32.479.962
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	202.317.178	-	202.317.178
Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông	52.500.000	-	52.500.000
Chuyển đổi nợ gốc vay thành cổ phần	320.746	-	320.746
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	930.446.674	6.830.000	937.276.674
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019	930.446.674	6.830.000	937.276.674

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

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

Mẫu số B 09a – DN

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu				Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
	Cổ phần thường VND	Cổ phần ưu đãi VND					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	6.428.287.880.000	68.300.000.000	3.206.830.905.400	1.476.679.367.998	11.180.098.153.398		
Phát hành cổ phần phổ thông theo ESOP	324.799.620.000	-	(110.000.000)	-	324.689.620.000		
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	2.023.171.780.000	-	(2.023.171.780.000)	-	-		
Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông	525.000.000.000	-	2.793.725.115.626	-	3.318.725.115.626		
Chuyển đổi nợ gốc vay thành cổ phần	3.207.460.000	-	19.565.540.000	-	22.773.000.000		
Chia cổ tức	-	-	-	(20.490.000.000)	(20.490.000.000)		
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.469.560.379.347	1.469.560.379.347		
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.304.466.740.000	68.300.000.000	3.996.839.781.026	2.925.749.747.345	16.295.356.268.371		
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	194.329.008.098	194.329.008.098		
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019	9.304.466.740.000	68.300.000.000	3.996.839.781.026	3.120.078.755.443	16.489.685.276.469		

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

Mẫu số B 09a – DN

26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(a) Ngoại tệ các loại

	30.6.2019	31.12.2018
Đô la Mỹ (USD)	960.391,51	62.070.830,21

(b) Tài sản thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang là 501.359.136.294 đồng và 350.315.032.136 đồng tương ứng cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Thuyết minh 39).

27 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2019	30.6.2018
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5.625.545.927	166.692.801.269
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	461.788.237.585	450.122.478.745
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	-	37.047.779.505
Doanh thu cho thuê tài sản	35.397.543.856	30.140.730.469
	<u>502.811.327.368</u>	<u>684.003.789.988</u>
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	(7.126.521.359)	-
	<u>(1.500.975.432)</u>	<u>166.692.801.269</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	(1.500.975.432)	166.692.801.269
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	461.788.237.585	450.122.478.745
Doanh thu thuần chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	-	37.047.779.505
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	35.397.543.856	30.140.730.469
	<u>495.684.806.009</u>	<u>684.003.789.988</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2019	30.6.2018
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	(964.834.277)	106.964.579.903
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	460.275.944.393	449.433.677.448
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	-	36.938.574.745
Giá vốn cho thuê tài sản	11.485.853.640	7.956.149.641
	<u>470.796.963.756</u>	<u>601.292.981.737</u>

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2019	30.6.2018
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.699.921.675.870	1.166.800.646.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	55.884.540.198	71.193.613.888
Lãi từ hợp tác đầu tư	-	35.178.919.275
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	2.442.659.734	-
Khác	249.844	599.748.232
	<u>1.758.249.125.646</u>	<u>1.273.772.927.395</u>

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2019	30.6.2018
	VND	VND
Chi phí lãi vay	880.209.881.228	824.749.851.630
Chi phí liên quan đến các khoản vay (*)	424.646.035.725	52.286.517.704
Chi phí giao dịch hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	74.281.073.671	-
Chi phí phát hành trái phiếu	61.208.432.002	21.585.210.500
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	1.464.801.155	6.175.448.779
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	29.852.864.239	83.449.812.195
Khác	302.666.134	2.272.264.561
	<u>1.471.965.754.154</u>	<u>990.519.105.369</u>

(*) Trong kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019, chi phí liên quan đến các khoản vay chủ yếu là chi phí phát sinh do mua lại khoản vay chuyển đổi (Thuyết minh 22).

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

Mẫu số B 09a – DN

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2019 VND	30.6.2018 VND
Chi phí nhân viên	3.216.175.865	619.961.834
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.071.041.990	900.881.153
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.277.295	618.291.807
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.265.599.833	24.866.587.723
Khác	8.810.525.364	17.781.628.580
	<u>24.365.620.347</u>	<u>44.787.351.097</u>

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2019 VND	30.6.2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	29.290.857.390	4.062.743.813
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.005.631.237	5.204.012.887
Chi phí đồ dùng văn phòng	900.474.972	2.136.706.448
Thuế, phí và lệ phí	38.543.787	117.874.182
Chi phí vật liệu quản lý	391.798.771	80.727.591
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.447.256.501	46.710.760.495
Khác	29.410.510.226	22.286.807.038
	<u>88.485.072.884</u>	<u>80.599.632.454</u>

33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2019 VND	30.6.2018 VND
Thu nhập khác		
Tiền phạt thu được	828.800.000	594.947.553
Lãi do thanh lý TSCĐ	-	264.545.455
Khác	279.926.126	165.901.958
	<u>1.108.726.126</u>	<u>1.025.394.966</u>
Chi phí khác		
Các khoản tiền phạt	(4.740.411.912)	(6.627.229.067)
Khác	(359.826.630)	(139.989.332)
	<u>(5.100.238.542)</u>	<u>(6.767.218.399)</u>
Lỗ khác	<u>(3.991.512.416)</u>	<u>(5.741.823.433)</u>

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Số thuế TNDN trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% (2018: 20%) như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2019	30.6.2018
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	194.329.008.098	234.835.823.293
Thuế tính ở thuế suất 20% (2018: 20%)	38.865.801.620	46.967.164.659
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(339.984.335.174)	(233.360.129.200)
Chi phí không được khấu trừ	4.118.675.500	752.121.176
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	296.999.858.054	185.640.843.365
Chi phí thuế TNDN	-	-
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành	-	-
Thuế TNDN - hoãn lại	-	-
	-	-

Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán 6 tháng được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

35 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2019	30.6.2018
	VND	VND
Chi phí xây dựng và giá trị đất	1.867.916.311	222.935.654.543
Chi phí nhân công	401.137.101.379	385.641.530.002
Chi phí khấu hao TSCĐ	20.665.114.103	15.876.433.162
Chi phí dịch vụ mua ngoài	69.407.650.893	71.577.348.218
Các chi phí khác	48.933.417.632	43.022.035.646
	542.011.200.318	739.053.001.571

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

Mẫu số B 09a – DN

36 THUYẾT MINH CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2019 VND	30.6.2018 VND
Chuyển từ hàng tồn kho sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang	5.036.878.318	-
Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	2.043.663.995	453.957.582.687
Chuyển từ chi phí dở dang sang tài sản cố định vô hình	65.643.483.220	-
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	-	2.023.171.780.000

(b) Số tiền cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác thực chi trong kỳ

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2019 VND	30.6.2018 VND
Mua các công cụ nợ của đơn vị khác	153.247.420.635	-

(c) Số tiền cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác thực thu trong kỳ

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2019 VND	30.6.2018 VND
Bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	3.317.247.322	526.383.076.974

(d) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2019 VND	30.6.2018 VND
Vay theo kế ước thông thường	66.390.659.539	3.409.973.256.047
Phát hành trái phiếu thường và chi phí phát hành trái phiếu	1.862.146.727.186	4.401.008.505.987
	1.928.537.386.725	7.810.981.762.034

(e) Số tiền thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2019 VND	30.6.2018 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.896.117.501.252	2.337.242.207.620
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	3.945.000.000.000	820.000.000.000
	5.841.117.501.252	3.157.242.207.620

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

Mẫu số B 09a – DN

37 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau :

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019				Tổng cộng VND
	Chuyển nhượng bất động sản VND	Dịch vụ tư vấn quản lý và doanh thu khác VND	Chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản VND	Cho thuê tài sản VND	
Doanh thu thuần	(1.500.975.432)	461.788.237.585	-	35.397.543.856	495.684.806.009
Giá vốn	964.834.277	(460.275.944.393)	-	(11.485.853.640)	(470.796.963.756)
Lợi nhuận gộp	(536.141.155)	1.512.293.192	-	23.911.690.216	24.887.842.253
	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018				Tổng cộng VND
	Chuyển nhượng bất động sản VND	Dịch vụ tư vấn quản lý và doanh thu khác VND	Chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản VND	Cho thuê tài sản VND	
Doanh thu thuần	166.692.801.269	450.122.478.745	37.047.779.505	30.140.730.469	684.003.789.988
Giá vốn	(106.964.579.903)	(449.433.677.448)	(36.938.574.745)	(7.956.149.641)	(601.292.981.737)
Lợi nhuận gộp	59.728.221.366	688.801.297	109.204.760	22.184.580.828	82.710.808.251

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

Mẫu số B 09a – DN

38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2019	30.6.2018
	VND	VND
i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT)		
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	33.302.817.203	60.941.332.005
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	25.914.513.451	55.383.609.567
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City	22.360.359.602	12.426.996.600
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	21.977.643.600	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	18.314.593.531	46.102.544.768
Công ty TNHH Nova An Phú	12.829.130.398	35.371.344.053
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	11.696.517.434	25.421.161.746
Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	10.999.641.852	21.555.350.549
Công ty Cổ phần Nova Richstar	10.431.707.088	29.422.300.680
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	10.354.659.524	26.231.773.320
Công ty TNHH Nova Nam Á	7.331.908.497	8.066.082.680
Công ty TNHH Nova Sagel	7.114.689.562	5.206.398.605
Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	6.955.617.359	20.162.219.616
Công ty TNHH Nova Sasco	5.538.341.371	19.266.130.000
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu	5.151.385.800	6.197.743.200
Công ty TNHH Merufa-Nova	3.378.904.848	4.578.747.600
Công ty TNHH Nova Rivergate	2.867.566.029	11.903.380.944
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	2.585.470.800	2.585.470.800
Công ty TNHH Nova Property Management	817.507.126	193.562.400
Công ty Cổ phần Nova Festival	420.000.002	420.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	191.742.533	423.341.607
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	115.880.411	2.964.763.130
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	62.042.750	-
Công ty Cổ Phần Nova Princess Residence	59.324.244	5.064.392.990
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	57.532.936	8.199.078.343
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	41.999.998	42.000.000
Công ty TNHH Địa ốc No Va	41.999.998	42.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	41.999.998	42.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	41.999.998	42.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	41.999.998	42.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	41.999.998	42.000.000

THANH M.C

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

Mẫu số B 09a – DN

38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2019	30.6.2018
	VND	VND
i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT) (tiếp theo)		
Công ty Cổ phần Nova Nippon	41.999.998	42.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	41.999.998	42.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	41.999.998	42.000.000
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	41.999.998	42.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	41.999.998	42.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	41.999.998	42.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	41.999.998	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên	41.999.998	42.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đĩnh Phát	41.999.998	-
Công ty Cổ phần Nova Hospitality	41.999.998	42.000.000
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	6.413.886	8.150.838.403
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	2.785.714	9.428.571
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia	2.785.714	18.964.286
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	2.785.714	-
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	-	271.032.300
Công ty TNHH Mega Tie	-	330.000.000
	<u>221.516.268.947</u>	<u>417.455.988.763</u>
ii) Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	<u>25.816.371.816</u>	<u>27.490.791.345</u>
iii) Chuyển nhượng bất động sản		
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	2.301.129.408
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	-	3.780.925.653
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	763.707.328
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	-	29.171.086.377
	<u>-</u>	<u>36.016.848.766</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09a – DN

38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2019 VND	30.6.2018 VND
iv) Nhận tiền hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	660.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	376.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	517.000.000.000	-
	<u>1.553.000.000.000</u>	<u>-</u>
v) Hoàn tiền hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ phần Nova Richstar	-	244.000.000.000
	<u>-</u>	<u>244.000.000.000</u>
vi) Đi vay		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	-	208.600.000.000
	<u>-</u>	<u>208.600.000.000</u>
vii) Trả tiền vay		
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	355.628.945.205	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	187.600.000.000	140.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	85.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	41.500.000.000	47.000.000.000
Công ty TNHH Nova Rivergate	13.000.000.000	-
Công ty TNHH Nova Sasco	-	78.000.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	11.000.000.000
Công ty TNHH Nova Sagel	-	12.000.000.000
	<u>682.728.945.205</u>	<u>291.500.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09a – DN

38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2019	30.6.2018
	VND	VND
viii) Lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	423.459.556	2.379.536.608
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	-	5.727.677.349
Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	-	25.814.535.158
Công ty TNHH Nova Sasco	-	7.215.661.111
Công ty TNHH Nova Nam Á	-	2.535.803.561
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	-	1.350.904.686
	<u>423.459.556</u>	<u>45.024.118.473</u>
ix) Lãi đi vay		
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	11.522.549.116	26.874.021.310
Công ty TNHH Nova Rivergate	10.610.698.801	18.150.310.857
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	3.964.338.889	5.946.716.477
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	2.010.890.412	3.818.356.165
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	976.664.383	2.359.753.425
Công ty TNHH Nova Sasco	-	512.876.712
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	5.343.147.812
Công ty TNHH Nova Sagel	-	41.666.667
	<u>29.085.141.601</u>	<u>63.046.849.425</u>
x) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	<u>11.075.100.954</u>	<u>12.991.209.922</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
i) Phải thu khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty Cổ phần Diamond Properties	40.024.130.644	40.024.130.644
Công ty TNHH Carava Resort	4.378.858.734	-
	<u>44.402.989.378</u>	<u>40.024.130.644</u>
ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	1.980.000.000	-
	<u>1.980.000.000</u>	<u>-</u>
iii) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	7.520.000.000	7.520.000.000
	<u>7.520.000.000</u>	<u>7.520.000.000</u>
iv) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))		
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	63.993.412.000	-
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	61.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	37.573.275.856	38.324.741.374
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	35.725.000.000	50.725.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	27.163.564.995	26.740.105.439
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	7.709.745.000	-
Công ty Cổ Phần Nova Princess Residence	14.880.000	14.880.000
	<u>233.579.877.851</u>	<u>115.804.726.813</u>
v) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	5.682.317.455	5.682.317.455
	<u>5.682.317.455</u>	<u>5.682.317.455</u>
vi) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16)		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	363.786.105	489.425.295
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	-	58.197.999
	<u>363.786.105</u>	<u>547.623.294</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09a – DN

38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	30.6.2019	31.12.2018
	VND	VND
vii) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 19)		
Công ty TNHH Nova Rivergate	90.549.468.777	79.938.769.976
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	-	64.202.860.046
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	-	30.242.187.224
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	-	10.028.082.194
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	-	5.032.465.753
	<u>90.549.468.777</u>	<u>189.444.365.193</u>
viii) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (Thuyết minh 20(a))		
Công ty TNHH Nova Property Management	<u>1.369.094.617</u>	<u>1.369.094.617</u>
ix) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (Thuyết minh 20(b))		
Công ty TNHH Nova Property Management	<u>63.691.562.175</u>	<u>64.377.614.795</u>
x) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 22(a))		
Công ty TNHH Nova Rivergate	380.816.832.600	393.816.832.600
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	-	355.628.945.205
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	-	187.600.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	-	85.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	-	41.500.000.000
	<u>380.816.832.600</u>	<u>1.063.545.777.805</u>
xi) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 21(b))		
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	660.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	517.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	376.000.000.000	-
	<u>1.553.000.000.000</u>	<u>-</u>

39 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
Dưới 1 năm	64.460.462.448	30.849.306.236
Từ 1 đến 5 năm	127.852.349.592	51.114.516.144
Trên 5 năm	309.046.324.254	268.351.209.756
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	501.359.136.294	350.315.032.136

40 CAM KẾT VỐN

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

	30.6.2019 VND	31.12.2018 VND
Chi phí xây dựng dự án	214.843.296.512	120.334.805.289

41 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(a) Bảo lãnh cho khoản vay hợp vốn của Công ty Cổ phần Nova Hospitality

Theo Nghị quyết số 35/2019-NQ.HĐQT-NVLG ngày 19 tháng 7 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt bảo lãnh cho mọi nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Nova Hospitality (“Bên vay”) và các bên đảm bảo khác cho khoản vay hợp vốn lên đến 250 triệu Đô la Mỹ được cấp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch; Taichung Commercial Bank Co.,Ltd, Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Hội đồng Quản trị đã phê duyệt việc sử dụng tài sản của Công ty là (i) toàn bộ cổ phần Công ty nắm giữ trong Bên vay và (ii) toàn bộ cổ phần Công ty nắm giữ trong Cổ phần Cảng Phú Định, tại từng thời điểm cùng với tất cả các quyền và tài sản liên quan làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên vay liên quan đến khoản vay.

(b) Phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, không chuyển đổi và có tài sản đảm bảo

Ngày 15 tháng 7 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ với chi tiết như sau:

Loại trái phiếu chào bán:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo.
Loại tiền tệ:	Đồng Việt Nam (VND).
Mệnh giá:	1.000.000.000 VND (Một tỷ đồng)/ Trái phiếu.
Khối lượng phát hành:	Tối đa 200 trái phiếu.
Giá phát hành:	Bằng mệnh giá.
Tổng giá trị phát hành:	Tối đa 200.000.000.000VND (Hai trăm tỷ đồng).
Kỳ hạn trái phiếu:	1 năm.
Kỳ trả lãi:	Sáu (6) tháng một (1) lần.
Thời điểm phát hành:	Dự kiến tháng 8/2019.

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 29 tháng 8 năm 2019.



Đỗ Phương Thùy
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc

1111

C.T.C.P