

Số: 32./2021-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2021

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên
LNST báo cáo tài chính riêng so
với cùng kỳ năm trước

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. Mã chứng khoán: NVL
3. Địa chỉ trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP. HCM
4. Điện thoại: 0906 35 38 38

Căn cứ theo khoản 4, điều 11, chương III của Thông tư 155/2015/TT-BTC ban hành ngày 06/10/2015 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2016 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công ty”) xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng của Quý 4 năm 2020 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

DVT: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN	786.578.087.838	128.364.195.116	658.213.892.722	512,77%

Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng của Công ty Quý 4 năm 2020 tăng 512,77% so với cùng kỳ năm 2019 chủ yếu là do doanh thu từ hoạt động tài chính tăng.

Bằng công văn này Công ty kính giải trình lên HOSE và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



HOÀNG THU CHÂU

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ IV NĂM 2020**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**

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

03
C
ÁP
VH

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 thứ 54 ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
	Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên
	Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên
	Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy	Thành viên độc lập (đến ngày 15 tháng 9 năm 2020)
	Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập
	Ông Lê Quốc Hùng	Thành viên độc lập (từ ngày 5 tháng 6 năm 2020)
	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập (từ ngày 21 tháng 10 năm 2020)

Tiểu ban Kiểm toán nội bộ	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Trưởng ban (từ ngày 4 tháng 11 năm 2020)
	Ông Phạm Tiến Văn	Trưởng ban (từ ngày 30 tháng 7 năm 2020 đến ngày 4 tháng 11 năm 2020)
	Nguyễn Thanh Bích Thùy	Trưởng ban (đến ngày 30 tháng 7 năm 2020)
	Ông Lê Quốc Hùng	Thành viên (từ ngày 30 tháng 7 năm 2020)
	Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên (từ ngày 4 tháng 11 năm 2020)
	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Thành viên (đến ngày 4 tháng 11 năm 2020)
	Bà Võ Thị Thu Vân	Thành viên (đến ngày 30 tháng 7 năm 2020)

Ban Tổng Giám đốc	Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc
	Bà Hoàng Thu Châu	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật	Ông Bùi Xuân Huy	Tổng 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 CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

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

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 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính riêng 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
- lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giả định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 3 đến trang 54. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam

Ngày 28 tháng 1 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
		31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
100 TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.149.577.870.996	5.936.998.024.235
110 Tiền và các khoản tương đương tiền	3	3.122.463.083.998	1.425.533.678.899
111 Tiền		1.657.587.291.515	773.882.285.757
112 Các khoản tương đương tiền		1.464.875.792.483	651.651.393.142
120 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		189.899.169.657	116.815.000.000
123 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	189.899.169.657	116.815.000.000
130 Các khoản phải thu ngắn hạn		1.444.102.198.480	1.921.590.321.682
131 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	67.545.484.391	107.330.909.046
132 Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	341.327.030.962	345.135.474.007
136 Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	1.035.229.683.127	1.469.123.938.629
140 Hàng tồn kho	9	2.337.483.995.656	2.361.253.926.178
141 Hàng tồn kho		2.337.483.995.656	2.361.253.926.178
150 Tài sản ngắn hạn khác		55.629.423.205	111.805.097.476
151 Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	44.043.633.698	46.717.810.024
152 Thuế GTGT được khấu trừ	17(b)	7.920.540.170	60.377.552.738
153 Thuế và các khoản khác phải thu Ngân sách Nhà nước	17(b)	3.665.249.337	4.709.734.714

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 (tiếp theo)


Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		49.348.442.020.182	37.393.054.590.184
210	Các khoản phải thu dài hạn		2.299.261.347.784	294.943.665.239
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	2.299.261.347.784	294.943.665.239
220	Tài sản cố định		604.056.310.208	642.536.374.881
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	490.066.897.343	500.907.896.381
222	Nguyên giá		583.792.992.949	576.656.910.869
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(93.726.095.606)	(75.749.014.488)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	113.989.412.865	141.628.478.500
228	Nguyên giá		159.937.755.622	168.388.989.622
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(45.948.342.757)	(26.760.511.122)
230	Bất động sản đầu tư	12	352.470.274.898	1.291.184.192.405
231	Nguyên giá		387.467.333.888	1.320.322.609.888
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(34.997.058.990)	(29.138.417.483)
240	Tài sản dở dang dài hạn		224.599.931.707	219.037.930.780
241	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	13	181.996.664.704	181.995.269.013
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	42.603.267.003	37.042.661.767
250	Đầu tư tài chính dài hạn		45.820.496.920.671	34.827.515.277.977
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	45.403.654.092.977	34.710.359.617.977
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	386.364.217.694	75.392.060.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	200.000.000	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	30.278.610.000	41.763.600.000
260	Tài sản dài hạn khác		47.557.234.914	117.837.148.902
261	Chi phí trả trước dài hạn	10(b)	46.581.361.342	116.861.275.330
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	975.873.572	975.873.572
270	TỔNG TÀI SẢN		56.498.019.891.178	43.330.052.614.419

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
		31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
300 NỢ PHẢI TRẢ		36.262.735.278.577	26.435.427.681.373
310 Nợ ngắn hạn		8.797.932.015.213	6.053.175.955.559
311 Phải trả người bán ngắn hạn	15	43.446.255.830	55.875.278.383
312 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	332.809.909.359	349.802.498.306
313 Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà	17(a)	46.927.568.933	11.933.446.442
314 Phải trả người lao động		66.490.062.589	30.109.208.993
315 Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.154.590.399.444	746.330.141.817
318 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	1.458.008.168	1.439.444.804
319 Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	106.468.588.901	73.910.814.946
320 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21(a)	7.040.192.356.694	4.778.226.256.573
322 Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.548.865.295	5.548.865.295
330 Nợ dài hạn		27.464.803.263.364	20.382.251.725.814
336 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	61.630.393.692	63.005.509.560
337 Phải trả dài hạn khác	20(b)	10.365.698.452.569	7.931.632.016.438
338 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21(b)	17.022.186.755.311	12.376.414.774.350
342 Dự phòng phải trả dài hạn	22	15.287.661.792	11.199.425.466
400 VỐN CHỦ SỞ HỮU		20.235.284.612.601	16.894.624.933.046
410 Vốn chủ sở hữu		20.235.284.612.601	16.894.624.933.046
411 Vốn góp của chủ sở hữu	24,25	9.862.852.970.000	9.695.407.970.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.862.852.970.000	9.695.407.970.000
411b - Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412 Thặng dư vốn cổ phần	25	3.970.259.281.026	3.860.189.781.026
421 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25	6.402.172.361.575	3.339.027.182.020
421a - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		3.339.027.182.020	2.925.749.747.345
421b - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		3.063.145.179.555	413.277.434.675
440 TỔNG NGUỒN VỐN		56.498.019.891.178	43.330.052.614.419


Nguyễn Tuấn Anh
Người lập


Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 1 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý 4 năm 2020 VND	Quý 4 năm 2019 VND	Năm tài chính kết thúc ngày	
					31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	315.363.729.553	448.673.279.883	2.576.906.682.211	1.281.618.655.883
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	(17.808.171.359)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		315.363.729.553	448.673.279.883	2.576.906.682.211	1.263.810.484.524
11	Giá vốn hàng bán	28	(246.583.413.804)	(290.287.389.830)	(1.696.877.744.049)	(1.018.996.444.728)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		68.780.315.749	158.385.890.053	880.028.938.162	244.814.039.796
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29	1.693.043.577.233	686.479.742.568	5.442.938.392.945	2.999.762.211.056
22	Chi phí tài chính	30	(825.100.200.634)	(580.845.577.602)	(2.517.085.443.794)	(2.527.725.122.469)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(592.274.415.665)	(390.064.288.062)	(1.964.182.102.889)	(1.651.978.253.306)
25	Chi phí bán hàng	31	(26.435.091.223)	(18.232.534.490)	(104.982.759.638)	(53.078.292.147)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(61.985.039.106)	(68.085.004.327)	(149.390.926.694)	(174.242.749.126)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		848.303.562.019	177.702.516.202	3.551.508.200.981	489.530.087.110
31	Thu nhập khác		1.076.675.970	13.365.055.533	2.337.037.292	16.038.666.277
32	Chi phí khác		(61.632.999.463)	(62.703.376.619)	(429.369.918.545)	(71.214.510.493)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	33	(60.556.323.493)	(49.338.321.086)	(427.032.881.253)	(55.175.844.216)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		787.747.238.526	128.364.195.116	3.124.475.319.728	434.354.242.894

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mẫu số B 02 – DN

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

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý 4 năm 2020 VND	Quý 4 năm 2019 VND	Năm tài chính kết thúc ngày	
					31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	(1.169.150.688)	-	(61.330.140.173)	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	23, 34	-	-	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		786.578.087.838	128.364.195.116	3.063.145.179.555	434.354.242.894



Nguyễn Tuấn Anh
Người lập



Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 1 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
			31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.124.475.319.728	434.354.242.894
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02		51.574.729.649	47.216.327.238
- Các khoản dự phòng	03		7.311.715.747	8.933.177.392
- Lãi/(lời) chênh lệch tỷ giá hối đoái	04		10.500.625.503	(784.784.154)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(5.439.972.798.496)	(2.972.657.574.672)
- Chi phí lãi vay và Chi phí phát hành trái phiếu	06		2.082.598.677.185	1.762.299.601.550
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(163.511.730.684)	(720.639.009.752)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(1.859.668.931.986)	38.891.001.788
- Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10		956.837.674.831	(3.391.585.468)
- Tăng các khoản phải trả	11		2.706.832.055.901	6.735.076.553.069
- Giảm chi phí trả trước	12		80.327.157.317	25.410.748.925
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.574.939.957.794)	(1.962.295.970.433)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(48.128.791.588)	(276.507.937.651)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		97.747.475.997	3.836.543.800.478
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(50.925.463.451)	(81.501.104.054)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		17.090.909.091	6.689.068.191
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(61.599.179.657)	(158.578.600.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	10.837.247.322
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(15.688.934.500.000)	(9.271.597.044.327)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		9.154.074.500.000	1.491.636.838.396
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.355.677.319.190	2.279.624.685.439
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.274.616.414.827)	(5.722.888.909.033)

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
			31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		145.431.100.000	186.041.230.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		11.920.157.395.970	7.689.020.867.748
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(5.141.753.360.615)	(10.855.051.148.910)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(49.231.808.219)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		6.874.603.327.136	(2.979.989.051.162)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		1.697.734.388.306	(4.866.334.159.717)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.425.533.678.899	6.307.617.528.607
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(804.983.207)	(15.749.689.991)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		3.122.463.083.998	1.425.533.678.899

Nguyễn Tuấn Anh
Người lập

Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 1 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**

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 54 ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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

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.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 32 công ty con trực tiếp và 3 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 48 công ty con gián tiếp và 4 công ty liên kết gián tiếp như sau:

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ VND
Công ty con gián tiếp:				
1	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	100,00	1.280.000.000.000
2	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Kinh doanh bất động sản	100,00	600.000.000.000
3	Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Trường Thạnh	Kinh doanh bất động sản	100,00	105.000.000.000
4	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản 350	Kinh doanh bất động sản	99,99	2.906.570.000.000
5	Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Địa Ốc 38	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.625.000.000.000
6	Công ty CP Đầu Tư Và Bất Động Sản Ngọc Uyên	Kinh doanh bất động sản	99,99	871.920.780.000
7	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Khánh An	Kinh doanh bất động sản	99,99	727.800.000.000
8	Công ty TNHH Bất Động Sản Bảo Phúc	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.321.000.000.000
9	Công ty Cổ Phần Nova Richstar	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	724.000.000.000
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	470.000.000.000

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

Mẫu số B 09 – DN

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

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ VND
Công ty con gián tiếp (tiếp theo):				
11	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	Kinh doanh bất động sản	99,99	245.000.000.000
12	Công ty TNHH Mega Tie	Kinh doanh bất động sản	99,99	191.400.000.000
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.635.510.000.000
14	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thịnh Vượng	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.239.000.000.000
15	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.115.144.468.745
16	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Thuận Phát	Kinh doanh bất động sản	99,98	744.000.000.000
17	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	725.000.000.000
18	Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,98	510.000.000.000
19	Công ty CP Dịch vụ Đầu tư Lucky House	Kinh doanh bất động sản	100,00	300.000.000.000
20	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	Kinh doanh bất động sản	99,97	327.426.000.000
21	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đĩnh Phát	Kinh doanh bất động sản	99,96	1.970.650.000.000
22	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản Thái Bình	Kinh doanh bất động sản	99,96	750.000.000.000
23	Công ty CP Bất Động Sản Nova Lexington	Kinh doanh bất động sản	99,97	1.002.500.000.000
24	Công ty TNHH Tập Đoàn Đầu Tư KM	Tư vấn đầu tư	99,90	1.370.000.000.000
25	Công ty TNHH Merufa-Nova	Kinh doanh bất động sản	99,90	125.000.000.000
26	Công ty TNHH The Forest City	Kinh doanh bất động sản	99,90	661.289.478.000
27	Công ty Cổ Phần Cao ốc Phương Đông	Kinh doanh bất động sản	99,89	166.000.000.000
28	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	Kinh doanh bất động sản	99,69	2.020.000.000.000

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

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ VND
Công ty con gián tiếp (tiếp theo):				
29	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản CQ89	Kinh doanh bất động sản	99,59	4.902.700.000.000
30	Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	99,00	20.000.000.000
31	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	Kinh doanh bất động sản	98,97	2.534.458.265.952
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	Kinh doanh bất động sản	97,99	560.169.000.000
33	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	645.000.000.000
34	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,15	340.000.000.000
35	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thăng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,80	500.000.000.000
36	Công ty TNHH Carava Resort	Kinh doanh bất động sản	95,49	400.000.000.000
37	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Kinh doanh bất động sản	70,00	845.210.000.000
38	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,99	4.300.000.000.000
39	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	Kinh doanh bất động sản	51,00	400.000.000.000
40	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.844.000.000.000
41	Công ty CP Nova Holiday	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	20.000.000.000
42	Công ty CP Big Ben Holiday	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	20.000.000.000
43	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	Kinh doanh bất động sản	99,99	880.000.000.000
44	Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp	Kinh doanh bất động sản	99,98	69.579.000.000
45	Công ty CP Đầu tư Liberty	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá	99,98	800.000.000.000
46	Công ty CP Thanh Mỹ Lợi	Kinh doanh bất động sản	70,00	2.162.154.260.000
47	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	Hoạt động tư vấn quản lý	80,00	600.000.000.000
48	Công ty Cổ phần Du lịch Thanh niên Việt Nam	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	94,67	5.273.990.000

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)**Công ty liên kết gián tiếp:**

1	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Kinh doanh bất động sản	50,00	200.000.000.000
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	Kinh doanh bất động sản	49,72	72.000.000.000
3	Công ty CP Nova Security	Hoạt động bảo vệ cá nhân	24,00	2.000.000.000
4	Công ty CP Thương Mại Đầu Tư BĐS Phú Trí	Kinh doanh bất động sản	48,98	363.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 1.672 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 2.155 nhân viên).

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

Báo cáo tài chính riêng 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 được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước 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 theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty và các công ty con ("Tập đoàn"). Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 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.

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 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.

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán (tiếp theo)

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. Trong năm, Công ty không có các khoản nợ phải thu khó đòi.

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, 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.

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) 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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Đầu tư (tiếp theo)****(c) Đầu tư vào 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.

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 và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	4 – 8 năm
Thiết bị quản lý	3 – 8 năm
Bản quyền, phần mềm	3 – 7 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 kì 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 theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.10 Bất động sản đầu tư

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

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

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

2.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và chủ yếu là chi phí bán hàng, chi phí lãi trái phiếu phát hành và công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng. Chi phí này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời 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 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 Vay

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính 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.

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản để bán: Tập đoàn ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản đã bán trong quá khứ.

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.

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 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. Vốn góp của chủ sở hữu được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

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

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

2.22 Ghi nhận doanh thu**(a) Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán 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 bán bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời 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 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; 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 hoá, 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 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 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 hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng.

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 (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...) và chi phí bằng tiền khác.

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

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

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

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

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

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

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

2.29 Chia cổ tức

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính của 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 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 của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính riêng hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Tiền mặt	142.440.676	127.587.035
Tiền gửi ngân hàng	1.657.444.850.839	773.754.698.722
Các khoản tương đương tiền (*)	1.464.875.792.483	651.651.393.142
	3.122.463.083.998	1.425.533.678.899

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc và kỳ hạn còn lại không quá 3 tháng, hưởng lãi suất từ 2,2%/năm đến 5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 4,3%/năm đến 5,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp là: 504.831 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 582.679 triệu đồng).

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

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	31/12/2020		31/12/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	189.899.169.657	-	189.899.169.657	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 7,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 hưởng lãi suất từ 6,8%/năm đến 7,5%/năm).			116.815.000.000	116.815.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản thế chấp là 188.925 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 116.815 triệu đồng).

(ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

	31/12/2020		31/12/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	30.278.610.000	-	41.763.600.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 7,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 7,5%/năm).			41.763.600.000	41.763.600.000

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn được dùng làm tài sản thế chấp là 30.278 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 41.764 triệu đồng).

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

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào Công ty con và liên doanh, liên kết
(i) Đầu tư vào công ty con

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và biểu quyết %	31/12/2020		31/12/2019	
				Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
1	Công ty Cổ Phần Nova Hospitality	Kinh doanh bất động sản	100,00	2.846.395.720.000	(*)	1.846.395.720.000	(*)
2	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	100,00	99.995.000.000	(*)	99.995.000.000	(*)
3	Công ty TNHH MTV Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100,00	20.000.000.000	(*)	20.000.000.000	(*)
4	Công ty Cổ phần Địa Ốc No Va Mỹ Đình	Kinh doanh bất động sản	99,99	6.851.594.000.000	(*)	6.517.386.000.000	(*)
5	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	99,99	4.637.742.500.000	(*)	4.637.742.500.000	(*)
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.419.858.000.000	(*)	1.419.858.000.000	(*)
7	Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức	Kinh doanh bất động sản	99,99	2.209.989.500.000	(*)	1.243.200.000.000	(*)
8	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	Kinh doanh bất động sản	99,99	3.527.393.300.000	(*)	527.393.300.000	(*)
9	Công ty TNHH Đầu Tư Và Bất Động Sản Trường Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.925.665.604.000	(*)	325.665.604.000	(*)
10	Công ty TNHH Nova Sasco	Kinh doanh bất động sản	99,99	528.310.550.000	(*)	528.310.550.000	(*)
11	Công ty TNHH Nova Property Management	Kinh doanh bất động sản	99,99	138.986.100.000	(*)	138.986.100.000	(*)
12	Công ty Cổ phần Nova Nippon	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	1.078.775.700.000	(*)
13	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	99,96	283.780.000.000	(*)	283.780.000.000	(*)

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

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 (b) Đầu tư vào Công ty con và liên doanh, liên kết (tiếp theo)
 (i) Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và biểu quyết %	31/12/2020		31/12/2019				
				Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
14	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên	Kinh doanh bất động sản	99,97	789.981.000.000	(*)	-	99,89	189.981.000.000	(*)	-
15	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	366.707.530.000	(*)	-	99,90	366.707.530.000	(*)	-
16	Công ty Cổ phần Đầu Tư Ngọc Linh Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,83	579.000.000.000	(*)	-	99,83	579.000.000.000	(*)	-
17	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,81	709.939.200.000	(*)	-	99,81	709.939.200.000	(*)	-
18	Công ty TNHH Bất Động Sản Bách Hợp	Kinh doanh bất động sản	99,77	1.910.786.560.000	(*)	-	99,77	2.148.356.560.000	(*)	-
19	Công ty TNHH Nova Rivergate	Kinh doanh bất động sản	99,77	936.201.410.000	(*)	-	99,77	936.201.410.000	(*)	-
20	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	98,60	211.998.000.000	(*)	-	98,60	211.998.000.000	(*)	-
21	Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	97,76	6.920.965.000.000	(*)	-	96,94	5.020.965.000.000	(*)	-
22	Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	94,45	1.814.300.000.000	(*)	-	94,45	1.814.300.000.000	(*)	-
23	Công ty Cổ phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	94,02	173.000.000.000	(*)	-	94,02	173.000.000.000	(*)	-
24	Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	92,70	374.918.018.977	(*)	-	92,70	374.918.018.977	(*)	-
25	Công ty TNHH Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	92,27	234.500.000.000	(*)	-	92,27	234.500.000.000	(*)	-

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

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào Công ty con và liên doanh, liên kết (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và biểu quyết %	31/12/2020		31/12/2019		Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
				Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %		
26	Công ty TNHH Nova Segel	Kinh doanh bất động sản	73,00	267.910.000.000	(*)	-	73,00	267.910.000.000	(*)
27	Công ty Cổ phần Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	65,00	45.500.000.000	(*)	-	65,00	45.500.000.000	(*)
28	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	59,73	941.511.225.000	(*)
29	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thanh Nhơn	Kinh doanh bất động sản	51,00	732.869.100.000	(*)	-	51,00	732.869.100.000	(*)
30	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc Gia Huy	Kinh doanh bất động sản	51,00	290.190.000.000	(*)	-	51,00	290.190.000.000	(*)
31	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City	Kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	49,00	955.500.000.000	(*)
32	Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Kỳ Nguyên	Kinh doanh bất động sản	0,01	510.000.000	(*)	-	0,01	510.000.000	(*)
33	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Phong Điền	Kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	50,99	49.014.100.000	(*)
34	Công Ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Tân Kim Yến	Kinh doanh bất động sản	99,99	2.684.600.000.000	(*)	-	-	-	-

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

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào Công ty con và liên doanh, liên kết (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và biểu quyết	31/12/2020		31/12/2019	
				Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
35	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phát	Kinh doanh bất động sản	100,00	(*)	1.632.498.000.000	-	-
36	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Phúc Thịnh	Kinh doanh bất động sản	99,77	(*)	237.570.000.000	-	-
						<u>34.710.359.617.977</u>	

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và biểu quyết %	31/12/2020		31/12/2019	
				Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
1	Công ty Cổ phần Phát Triển Và Dịch Vụ Nhà Bền Thành	Kinh doanh bất động sản	25,00	(*)	60.600.000.000	-	(*)
2	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	19,73	(*)	310.972.157.694	-	-
3	Công ty Cổ phần Điện Tử Và Dịch Vụ Công Nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	(*)	14.792.060.000	-	(*)
						<u>75.392.060.000</u>	

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Bên thứ ba	37.134.838.747	74.341.482.802
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	30.410.645.644	32.989.426.244
	<u>67.545.484.391</u>	<u>107.330.909.046</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, 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.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Bên thứ ba:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	323.104.203.797	323.024.476.227
Khác	18.222.827.165	22.110.997.780
	<u>341.327.030.962</u>	<u>345.135.474.007</u>

7 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2020		31/12/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Đặt cọc, ký quỹ	125.283.581.862	-	125.794.551.862	-
- Đặt cọc mua cổ phần ứng vốn	57.404.295.518	-	1.170.485.544.327	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	99.718.412.000	-
- Lãi dự thu	9.443.630.263	-	8.087.993.851	-
- Tạm ứng	2.276.354.253	-	2.938.418.453	-
- Khác	840.821.821.231	-	62.099.018.136	-
	<u>1.035.229.683.127</u>	-	<u>1.469.123.938.629</u>	-

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

	31/12/2020		31/12/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	984.910.803.825	-	268.658.633.624	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	50.318.879.302	-	1.200.465.305.005	-
	<u>1.035.229.683.127</u>	-	<u>1.469.123.938.629</u>	-

7 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

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

Đối tượng	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Công Ty TNHH Thành Phố Aqua Dona	100.000.000.000	100.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Giày Dép Nam Á	57.404.295.518	46.560.461.660
Công Ty TNHH Đầu Tư Xuất Nhập Khẩu Tổng Hợp Đức Mai	438.682.500.000	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Du Lịch Hoàng Trường	253.522.000.000	-

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2020		31/12/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Phải thu từ hợp tác đầu tư	2.275.000.000.000	-	265.000.000.000	-
- Phải thu khác	24.261.347.784	-	29.943.665.239	-
	2.299.261.347.784	-	294.943.665.239	-

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

	31/12/2020		31/12/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	2.099.261.347.784	-	89.261.347.784	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	200.000.000.000	-	205.682.317.455	-
	2.299.261.347.784	-	294.943.665.239	-

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

Đối tượng	31/12/2020		31/12/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	275.000.000.000	-	65.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Mũi Yển	1.800.000.000.000	-	-	-
	2.075.000.000.000	-	65.000.000.000	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 NỢ XẤU

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

9 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (*)	2.219.301.940.553	2.209.676.225.738
Hàng hóa bất động sản	102.949.300.000	124.255.571.254
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	13.206.372.783	25.314.506.462
Hàng hóa khác	2.026.382.320	2.007.622.724
	2.337.483.995.656	2.361.253.926.178

(*) 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 31 tháng 12 năm 2020, các dự án trong giai đoạn triển khai.

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Công cụ dụng cụ và chi phí chờ phân bổ	14.032.733.557	18.689.128.987
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	14.298.621.286	14.960.342.465
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	15.712.278.855	13.068.338.572
	44.043.633.698	46.717.810.024

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Chi phí cải tạo văn phòng, nhà mẫu	12.038.068.275	72.207.090.994
Chi phí trả trước dài hạn khác	19.810.297.617	34.508.653.826
Công cụ, dụng cụ	14.153.074.544	9.565.609.604
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	579.920.906	579.920.906
	46.581.361.342	116.861.275.330

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Số dư đầu năm	116.861.275.330	130.961.089.712
Tăng trong năm	38.187.237.274	42.927.645.145
Phân bổ trong năm	(54.428.210.198)	(57.027.459.527)
Thanh lý trong năm	(54.038.941.064)	-
Số dư cuối năm	46.581.361.342	116.861.275.330

NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

11	FIXED ASSETS	Buildings and structures VND	Machinery VND	Motor vehicles VND	Office equipment VND	Other fixed assets VND	Total VND
(a)	Tangible fixed assets						
	Historical cost						
	As at 1 January 2020	482,835,090,153	19,780,529,623	35,126,038,063	38,816,253,030	99,000,000	576,656,910,869
	New purchases	-	2,006,845,555	-	8,292,894,885	-	10,299,740,440
	Transfer from construction in progress (Note 14)	6,790,828,031	-	15,707,880,908	-	-	22,498,708,939
	Disposals	-	(526,787,408)	(23,134,209,091)	(1,991,370,800)	-	(25,652,367,299)
	Transfer to inventories	(10,000,000.00)	-	-	-	-	(10,000,000)
	As at 31 December 2020	489,615,918,184	21,260,587,770	27,699,709,880	45,117,777,115	99,000,000	583,792,992,949
	Accumulated depreciation						
	As at 1 January 2020	(26,305,493,906)	(4,931,359,391)	(25,520,415,034)	(18,892,746,157)	(99,000,000)	(75,749,014,488)
	Charge for the year	(10,317,006,485)	(2,114,776,108)	(5,152,593,238)	(8,654,714,010)	-	(26,239,089,841)
	Disposals	-	526,787,408	7,073,017,200	662,204,115	-	8,262,008,723
	As at 31 December 2020	(36,622,500,391)	(6,519,348,091)	(23,599,991,072)	(26,885,256,052)	(99,000,000)	(93,726,095,606)
	Net book value						
	As at 1 January 2020	456,529,596,247	14,849,170,232	9,605,623,029	19,923,506,873	-	500,907,896,381
	As at 31 December 2020	452,993,417,793	14,741,239,679	4,099,718,808	18,232,521,063	-	490,066,897,343

Historical cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use as at 31 December 2020 was VND27,515 million (as at 31 December 2019: VND19,969 million).

As at 31 December 2020, plants and buildings with historical cost amounting VND453,272 million were pledged as collateral assets for the Company's loan (as 31 December 2019: VND415,806 million).

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

(b) Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Bản quyền, phần mềm VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	68.702.167.947	99.686.821.675	168.388.989.622
Mua trong năm	-	2.496.416.000	2.496.416.000
Chuyển sang hàng tồn kho	(10.947.650.000)		(10.947.650.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	57.754.517.947	102.183.237.675	159.937.755.622
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	-	(26.760.511.122)	(26.760.511.122)
Khấu hao trong năm	-	(19.187.831.635)	(19.187.831.635)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	-	(45.948.342.757)	(45.948.342.757)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	68.702.167.947	72.926.310.553	141.628.478.500
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	57.754.517.947	56.234.894.918	113.989.412.865

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") vô hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 có giá trị là 12.015 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 9.950 triệu đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có thể chấp các Quyền sử dụng đất cho các khoản vay của Công ty với nguyên giá 56.360 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 33.701 triệu đồng).

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	1.006.049.946.363	314.272.663.525	1.320.322.609.888
Tăng khác		501.864.000	501.864.000
Giảm do chuyển sang hàng tồn kho	(930.957.140.000)	(2.400.000.000)	(933.357.140.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	75.092.806.363	312.374.527.525	387.467.333.888
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	-	(29.138.417.483)	(29.138.417.483)
Khấu hao trong năm	-	(6.146.641.507)	(6.146.641.507)
Thanh lý, nhượng bán	-	288.000.000	288.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	-	(34.997.058.990)	(34.997.058.990)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	1.006.049.946.363	285.134.246.042	1.291.184.192.405
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	75.092.806.363	277.377.468.535	352.470.274.898

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có thể chấp BĐS đầu tư cho khoản vay của Công ty với nguyên giá 54.397 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: không có).

13 CHI PHÍ SẢN XUẤT DỒ 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 tọa lạc tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai.

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Mua sắm tài sản	7.306.794.500	19.029.469.091
Phí sửa chữa văn phòng	35.051.272.503	17.767.992.676
Khác	245.200.000	245.200.000
	42.603.267.003	37.042.661.767

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Số dư đầu năm	37.042.661.767	82.029.062.474
Mua sắm	38.129.307.011	56.920.043.826
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 11(a))	(22.498.708.939)	(36.143.258.953)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	-	(65.763.185.580)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(7.027.785.503)	-
Giảm khác	(3.042.207.333)	-
	42.603.267.003	37.042.661.767

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Bên thứ ba (*)	43.446.255.830	55.558.820.483
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	-	316.457.900
	43.446.255.830	55.875.278.383

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

Đối tượng	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Công ty TNHH Đầu tư 0709 - Chi nhánh Cần Thơ	4.792.189.690	4.821.269.246
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thành Trung TV 84	5.000.000.000	5.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

16 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 doanh thu khi Công ty hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

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

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

	Tại ngày 1/1/2020 VND	Phát sinh trong năm VND	Cán trừ trong năm VND	Đã nộp trong năm VND	Tại ngày 31/12/2020 VND
(a) Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng hàng nội địa	-	184.418.798.509	(109.298.954.905)	(75.119.843.604)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp theo KQHĐKD	-	61.330.140.173	-	(48.128.791.588)	13.201.348.585
Thuế thu nhập cá nhân	856.894.951	81.256.663.912	-	(69.702.705.726)	12.410.853.137
Thuế khác	11.076.551.491	75.055.169.656	-	(64.816.353.936)	21.315.367.211
	11.933.446.442	402.060.772.250	(109.298.954.905)	(257.767.694.854)	46.927.568.933
(b) Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	(60.377.552.738)	(55.797.456.960)	108.254.469.528	-	(7.920.540.170)
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	(1.044.485.377)	-	1.044.485.377	-	-
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(3.398.844.983)	-	-	-	(3.398.844.983)
Thuế TNDN theo KQHĐKD nộp thừa	(266.404.354)	-	-	-	(266.404.354)
	(65.087.287.452)	(55.797.456.960)	109.298.954.905	-	(11.585.789.507)

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Chi phí lãi vay	901.398.285.663	514.440.459.761
Chi phí xây dựng	129.054.737.421	154.502.730.826
Khác	124.137.376.360	77.386.951.230
	<u>1.154.590.399.444</u>	<u>746.330.141.817</u>

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

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Bên thứ ba	1.154.590.399.444	746.330.141.817
	<u>1.154.590.399.444</u>	<u>746.330.141.817</u>

19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

(a) Ngắn hạn:

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Khác	85.902.928	70.350.192
Cho thuê bãi đỗ xe	1.372.105.240	1.369.094.612
	<u>1.458.008.168</u>	<u>1.439.444.804</u>

(b) Dài hạn:

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Cho thuê bãi đỗ xe	61.630.393.692	63.005.509.560
	<u>61.630.393.692</u>	<u>63.005.509.560</u>

20 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Cổ tức phải trả	-	49.231.808.219
Quỹ bảo trì phải trả (i)	122.277.610	6.069.599.332
Nhận ký quỹ, đặt cọc (ii)	1.135.000.000	1.175.000.000
Phải trả, phải nộp khác	105.211.311.291	17.434.407.395
	106.468.588.901	73.910.814.946

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

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Bên thứ ba	42.424.993.901	73.910.814.946
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b)):	64.043.595.000	-
	106.468.588.901	73.910.814.946

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Phát triển hợp tác đầu tư dự án (*)	10.364.763.978.973	7.929.673.616.439
Khác	934.473.596	1.958.399.999
	10.365.698.452.569	7.931.632.016.438

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

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Bên thứ ba	7.282.698.452.569	3.126.412.016.438
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	3.083.000.000.000	4.805.220.000.000
	10.365.698.452.569	7.931.632.016.438

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

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

Mẫu số B 09 – DN

21 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 1/1/2020 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đánh giá chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31/12/2020 VND
(a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngân hàng (*)	443.257.941.218	444.992.585.603	(855.494.960.615)	(840.857.140)	642.314.855.816	674.229.564.882
- Vay bên thứ ba (**)	2.397.812.500.000	1.385.520.000.000	(2.407.875.000.000)	17.267.500.000	2.249.575.000.000	3.642.300.000.000
- Trái phiếu (***)	1.946.000.000.000	1.437.000.000.000	(1.746.300.000.000)	-	1.110.000.000.000	2.746.700.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu (***)	(8.844.184.645)	(2.523.790.330)	-	-	(11.669.233.213)	(23.037.208.188)
	<u>4.778.226.256.573</u>	<u>3.264.988.795.273</u>	<u>(5.009.669.960.615)</u>	<u>16.426.642.860</u>	<u>3.990.220.622.603</u>	<u>7.040.192.356.694</u>
(b) Vay dài hạn						
- Vay ngân hàng (*)	1.378.558.572.092	322.475.000.000	-	(1.125.571.429)	(642.314.855.816)	1.057.593.144.847
- Vay bên thứ ba (**)	3.294.475.000.000	-	-	(225.000.000)	(2.249.575.000.000)	1.044.675.000.000
- Trái phiếu (***)	7.959.580.000.000	8.490.000.000.000	(132.083.400.000)	(4.158.600.000)	(1.110.000.000.000)	15.203.338.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu (***)	(256.198.797.742)	(130.184.339.633)	91.294.514.626	-	11.669.233.213	(283.419.389.536)
	<u>12.376.414.774.350</u>	<u>8.682.290.660.367</u>	<u>(40.788.885.374)</u>	<u>(5.509.171.429)</u>	<u>(3.990.220.622.603)</u>	<u>17.022.186.755.311</u>

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (i)	238.076.994.780	224.711.513.310
Ngân Hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (ii)	-	67.375.000.000
Ngân hàng Industrial and Commercial Bank of China Limited - Chi nhánh TP. Hà Nội (iii)	44.800.000.000	118.000.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry and Trade Filiale Deutschland (iv)	269.294.000.000	-
The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (iv)	46.430.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (iv)	9.200.000.000	-
Deutsche Investition Und Entwicklun Gsgesellschaft Mbh (v)	66.328.570.102	33.171.427.908
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP.HCM - Hội Sở (v)	100.000.000	-
	674.229.564.882	443.257.941.218
(b) Vay dài hạn		
Ngân Hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (ii)	-	250.250.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry and Trade Filiale Deutschland (iv)	403.941.000.000	673.380.000.000
The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (iv)	69.645.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (iv)	13.800.000.000	23.000.000.000
Deutsche Investition Und Entwicklun Gsgesellschaft Mbh (v)	364.807.144.847	431.228.572.092
Ngân Hàng TMCP Phát triển Nhà TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hội sở (v)	600.000.000	700.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (vi)	204.800.000.000	-
	1.057.593.144.847	1.378.558.572.092

(i) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng ("HĐTĐ") hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn mười một (11) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng kế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có dư nợ là 238.076.994.780 đồng với lãi suất là 5,9%/năm đến 6,3%/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.

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(ii) 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 đầu tiên là ngày 6 tháng 2 năm 2018. Lãi suất vay là 9,65%/năm trong một (1) tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân và 10,5%/năm trong hai (2) tháng tiếp theo, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (03) tháng một (01) 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). Khoản vay được đảm bảo bằng một bất động sản tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay đã được tắt toán trước hạn.

(iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 350.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa chín (9) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có dư nợ là 44.800.000.000 đồng với lãi suất là 6,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(iv) Đây là khoản vay hợp vốn do Ngân hàng Vietinbank - chi nhánh 1 là đại lý và đại diện nhận xử lý bảo đảm. Giá trị khoản vay là 35.000.000 đô la Mỹ, trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 1 (1 triệu đô la Mỹ, giá trị giải ngân bằng 23 tỷ đồng), Ngân hàng Vietinbank Filiale Deutschland (29 triệu đô la Mỹ) và Ngân hàng The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Chi nhánh OBU (5 triệu đô la Mỹ), kỳ hạn 30 tháng. Khoản vay bằng đô la Mỹ chịu lãi suất LIBOR 3 tháng cộng với biên độ 5,5%/năm và khoản vay bằng Đồng Việt Nam chịu lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân của Vietinbank - Chi nhánh 1 cộng với biên độ 4%/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.

(v) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ và 700.000.000 đồng gồm 2 khoản vay như sau:

- Khoản vay theo HĐTD có hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ từ Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbh. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, lãi suất 5,1%/ năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần.

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD 700.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP HCM, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM cộng (+) biên độ 4,7%/năm.

Các khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.

(vi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo Giấy nhận nợ là 204.800.000.000 đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay kỳ đầu tiên là 10%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ sáu (06) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi cuối kỳ) cao nhất kỳ hạn mười hai (12) tháng của MBS cộng (+) biên độ 3,5%, nhưng không thấp hơn 10%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất, quyền tài sản của Công ty và các công ty con của Công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh.

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
(a) Vay ngắn hạn		
GPI3 Company Limited	-	1.392.000.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i)	954.085.000.000	667.859.500.000
Crane Investments Limited In Respect Of Series 211 (i)	482.790.000.000	337.953.000.000
GW Supernova Pte.Ltd. (ii)	464.300.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	348.225.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iv)	1.392.900.000.000	-
	3.642.300.000.000	2.397.812.500.000
(b) Vay dài hạn		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i)	-	954.085.000.000
Crane Investments Limited In Respect Of Series 211 (i)	-	482.790.000.000
GW Supernova Pte.Ltd. (ii)	-	464.400.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	1.044.675.000.000	1.393.200.000.000
	1.044.675.000.000	3.294.475.000.000

(i) Đây là khoản vay theo HĐTĐ 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 6 tháng/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. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay đã được thanh toán 62.500.000 đô la Mỹ.

(ii) Đây là khoản vay theo HĐTĐ có giá trị là 50.000.000 đô la Mỹ với GW Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn ban đầu 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 này không có tài sản đảm bảo. Khoản vay giá trị 20.000.000 đô la Mỹ có thời hạn được thay đổi đến 31 tháng 3 năm 2021. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả lãi định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, gốc trả 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 21/12/2019, 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 01/04/2019 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 21/12/2019, 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 01/04/2019 đến và bao gồm ngày 21/12/2019 và 13%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 22/12/2019 đến ngày thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ trước hạn đó. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay 30.000.000 đô la Mỹ đã được tất toán.

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTĐ có hạn mức 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch. Lãi suất vay được tính theo 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 bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của công ty sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ.

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(iv) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 200.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Các khoản gốc đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn trong vòng sáu (6) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, 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 7,5%/năm. Các khoản gốc đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn sau sáu (6) tháng, 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 9,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần và vốn góp tại các công ty con và cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ.

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

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)	700.000.000.000	800.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (ii)	1.590.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (iii)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán YuanTa (viii)	256.700.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Bảo Hiểm Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	-	100.000.000.000
Công ty TNHH MTV Vàng bạc Đá quý Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	-	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương - CN HCM	-	146.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	-	400.000.000.000
Tập đoàn Bảo Việt	-	200.000.000.000
	2.746.700.000.000	1.946.000.000.000
(b) Phát hành trái phiếu dài hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)	-	700.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (ii)	-	410.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (iii)	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London (iv)	5.413.338.000.000	5.549.580.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (v)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Rồng Việt (vi)	200.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (vii)	7.000.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (ix)	1.290.000.000.000	-
	15.203.338.000.000	7.959.580.000.000

21 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 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 18 tháng, đáo hạn vào năm 2020.
- Trái Phiếu B: tổng giá trị 300.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2020.
- Trái Phiếu C: tổng giá trị 700.000.000.000 đồng, thời hạn 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. 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. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, trái phiếu A và trái phiếu B đã được tất toán.

(ii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty Cổ phần Chứng khoán MB bao gồm:

- Gói trái phiếu mệnh giá 400.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 3 năm 2021, chịu mức lãi suất 10.5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- Gói trái phiếu mệnh giá 100.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2021, chịu mức lãi suất 10.5%/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 đáo hạn vào tháng 5 năm 2021, chịu mức lãi suất 10.5%/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, 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 (+) biên độ 4%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

- Gói trái phiếu mệnh giá 210.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2021, chịu mức lãi suất 11%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (03) 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 (+) biên độ 4%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

- Gói trái phiếu có tổng mệnh giá là 480.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 8 năm 2021, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, 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. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 480.000.000.000 đồng.

(iii) 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.

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(iv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 27/04/2018 (“Ngày Phát Hành”) và phát hành thêm 400 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 14/12/2018 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 27/04/2023 (“Ngày Đáo Hạn”), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,5%/năm, được trả sáu (6) tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở sáu (6) tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty (NVL) 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 60.000 đồng/cổ phần tại ngày 27/10/2019, tương ứng với tỷ lệ chuyển đổi là 75.910 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 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã chuyển đổi tổng cộng 6.800.000 đô la Mỹ mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 233.200.000 đô la Mỹ.

(v) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank, có mệnh giá 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 12 năm 2023. Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh sáu (6) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định theo nguyên tắc bằng Lãi Suất Tham Chiếu cộng (+) biên độ 4%/năm. Trong đó: “Lãi Suất Tham Chiếu” là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân thông thường bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ được công bố bởi bốn (4) ngân hàng sau: 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. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(vi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt có tổng mệnh giá là 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2022, chịu mức lãi suất 10%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(vii) 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 VPS tư vấn, gồm ba (3) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu 1: Tổng giá trị mệnh giá 3.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2023.
- Trái phiếu 2: Tổng giá trị mệnh giá 1.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào tháng 8 năm 2023.
- Trái Phiếu 3: Tổng giá trị mệnh giá 2.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào tháng 8 và tháng 9 năm 2023.

Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định theo nguyên tắc bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,9%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiết kiệm thường dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại ngân hàng tham chiếu tại ngày xác định lãi suất. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(viii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá là 400.000.000.000 đồng. Tổng giá trị phát hành thành công đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 256.700.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 8 năm 2021, chịu mức lãi suất 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 trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp có tổng mệnh giá 1.290.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2022. Lãi suất cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,2%/năm. Lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam của 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 Kỹ Thương Việt Nam. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông và phần vốn góp của Công ty tại công ty con.

22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo.

23 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN 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:

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	975.873.572	975.873.572
Biến động của tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm như sau:		
	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Số dư đầu năm	975.873.572	975.873.572
Số dư cuối năm	975.873.572	975.873.572

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 20% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 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. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

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

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ tính thuế phát sinh	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
2016	Đã kiểm tra	181.172.619.981	(181.172.619.981)	-
2017	Đã kiểm tra	512.153.483.924	(512.153.483.924)	-
2018	Đã kiểm tra	1.189.332.502.205	(1.043.461.505.967)	145.870.996.238
2019	Đã kiểm tra	<u>853.144.722.133</u>	<u>(16.105.963.813)</u>	<u>837.038.758.320</u>

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phần

	31/12/2020		31/12/2019	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phần đăng ký	986.285.297	-	969.540.797	-
Số lượng cổ phần đã phát hành	986.285.297	-	969.540.797	-
Số lượng cổ phần đang lưu hành	986.285.297	-	969.540.797	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	930.446.674	6.830.000	937.276.674
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP	18.604.123	-	18.604.123
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	20.490.000	(6.830.000)	13.660.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>969.540.797</u>	<u>-</u>	<u>969.540.797</u>
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP	14.543.110		14.543.110
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	2.201.390		2.201.390
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>986.285.297</u>	<u>-</u>	<u>986.285.297</u>

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

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

Mẫu số B 09 – DN

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu				Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Tổng cộng VND
	Cổ phần thưởng VND	Cổ phần ưu đãi VND					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	9.304.466.740.000	68.300.000.000	3.996.839.781.026	2.925.749.747.345	16.295.356.268.371		
Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP	186.041.230.000	-	-	-	186.041.230.000		
Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông để chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức	204.900.000.000	(68.300.000.000)	(136.600.000.000)	-	-		
Chi phí liên quan đến việc phát hành cổ phiếu, chuyển đổi vốn	-	-	(50.000.000)	-	(50.000.000)		
Chia cổ tức	-	-	-	(21.076.808.219)	(21.076.808.219)		
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	434.354.242.894	434.354.242.894		
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	9.695.407.970.000	-	3.860.189.781.026	3.339.027.182.020	16.894.624.933.046		
Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP cho nhân viên	145.431.100.000	-	-	-	145.431.100.000		
Phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	22.013.900.000	-	110.069.500.000,00	-	132.083.400.000		
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	3.063.145.179.555	3.063.145.179.555		
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	9.862.852.970.000	-	3.970.259.281.026	6.402.172.361.575	20.235.284.612.601		

26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(a) Ngoại tệ các loại

	31/12/2020	31/12/2019
Đô la Mỹ	56.447,40	15.119.783,97

(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 93.453 triệu đồng và 468.257 triệu đồng tương ứng cho kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019 (Thuyết minh 39).

27 DOANH THU

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.417.301.485.154	10.397.346.718
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	1.125.671.864.514	1.177.370.187.099
Doanh thu cho thuê tài sản	33.933.332.543	93.851.122.066
	2.576.906.682.211	1.281.618.655.883
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán trả lại	-	(17.808.171.359)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	1.417.301.485.154	(7.410.824.641)
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	1.125.671.864.514	1.177.370.187.099
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	33.933.332.543	93.851.122.066
	2.576.906.682.211	1.263.810.484.524

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	723.352.656.976	7.759.868.560
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	955.069.539.685	987.232.248.221
Giá vốn cho thuê tài sản	18.455.547.388	24.004.327.947
	1.696.877.744.049	1.018.996.444.728

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Lãi từ chuyển nhượng vốn	4.245.672.132.694	656.027.696.911
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	41.035.943.602	77.143.907.643
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	3.935.102.774	23.627.306.351
Khác	60.208.875	47.049.844
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.152.235.005.000	2.242.916.250.307
	5.442.938.392.945	2.999.762.211.056

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Chi phí lãi vay	1.964.182.102.889	1.651.978.253.306
Chi phí giao dịch hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	160.590.915.825	158.248.658.756
Chi phí phát hành trái phiếu	118.416.574.296	110.321.348.244
Chi phí liên quan đến các khoản vay	259.450.155.556	580.428.315.317
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	14.435.728.277	22.842.522.197
Chi phí tài chính khác	9.966.951	3.906.024.649
	2.517.085.443.794	2.527.725.122.469

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Chi phí nhân viên	619.092.290	745.663.494
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	11.364.591	2.277.295
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.632.965.852	4.154.583.352
Chi phí dịch vụ mua ngoài	85.568.148.014	37.922.349.108
Chi phí bằng tiền khác	16.151.188.891	10.253.418.898
	104.982.759.638	53.078.292.147

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.136.284.824	2.768.228.859
Chi phí vật liệu quản lý	430.739.882	839.702.741
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.469.123.583	3.002.908.863
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.855.513.790	7.671.404.932
Thuế, phí và lệ phí	409.229.141	63.777.384
Chi phí dịch vụ mua ngoài	62.821.364.841	77.781.518.416
Chi phí bằng tiền khác	76.268.670.633	82.115.207.931
	149.390.926.694	174.242.749.126

33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Thu nhập khác		
Lãi từ bán, thanh lý tài sản cố định	976.160.352	-
Các khoản tiền phạt	668.549.016	15.726.990.934
Khác	692.327.924	311.675.343
	2.337.037.292	16.038.666.277
Chi phí khác		
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	-	3.189.421.674
Các khoản tiền phạt	253.059.138.552	64.415.930.762
Khác	176.310.779.993	3.609.158.057
	429.369.918.545	71.214.510.493
Lỗ khác	(427.032.881.253)	(55.175.844.216)

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% (2019: 20%) như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.124.475.319.728	434.354.242.894
Thuế tính ở thuế suất 20%	624.895.063.946	86.870.848.579
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(230.543.859.836)	(449.629.219.995)
Chi phí không được khấu trừ	1.019.260.602	3.857.403.457
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(334.040.324.539)	-
Lỗ tính thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	358.900.967.959
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	61.330.140.173	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	61.330.140.173	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	-	-
	61.330.140.173	-

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (tiếp theo)

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho 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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Chi phí xây dựng và giá trị đất	9.791.305.724	6.899.843.753
Chi phí nhân công	620.676.639.383	816.616.453.045
Chi phí khấu hao TSCĐ	51.574.729.649	47.216.327.238
Chi phí dịch vụ mua ngoài	299.135.810.382	159.309.378.658
Các chi phí khác bằng tiền	221.069.994.515	130.438.627.009
	1.202.248.479.653	1.160.480.629.703

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không có bất kỳ hoạt động kinh doanh ở ngoài lãnh thổ Việt Nam, vì vậy Công ty không trình bày báo cáo kinh doanh theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, dịch vụ tư vấn quản lý là hoạt động kinh doanh chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận của doanh nghiệp.

37 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**(a) Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Vay theo kế ước thông thường	2.152.987.585.603	5.223.556.869.652
Phát hành trái phiếu thường	9.767.169.810.367	2.465.463.998.096
	11.920.157.395.970	7.689.020.867.748

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	3.263.369.960.615	5.413.211.148.910
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	1.878.383.400.000	5.441.840.000.000
	5.141.753.360.615	10.855.051.148.910

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Mối quan hệ	Tên
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside
Công ty con	Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình
Công ty con	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát
Công ty con	Công ty TNHH The Forest City
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT)		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngọc Uyên	-	2.785.714
Công ty TNHH Đầu Tư Và Bất Động Sản Tường Minh	-	2.785.714
Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Vương Gia	-	2.785.714
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Bất động sản 350	-	2.785.714
Công ty TNHH Địa Ốc No Va	-	62.999.996
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	-	83.999.995
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	83.999.995
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long	-	83.999.995
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	-	83.999.995
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	-	83.999.995
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên	-	83.999.995
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	-	83.999.995
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	-	83.999.995
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	-	83.999.995
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	-	83.999.995
Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn	-	83.999.995
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát	-	83.999.995
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú	-	191.491.667
Công ty Cổ phần Nova Nippon	-	231.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	-	231.000.000
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	790.115.698
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	-	900.474.115
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngọc Uyên	-	1.368.526.830
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	1.606.434.061

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

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

i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT) (tiếp theo)

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Công ty TNHH Nova Property Management	-	1.829.669.685
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	1.958.307.179
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	2.114.548.835
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	-	2.578.780.600
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	-	2.585.470.800
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	-	4.504.688.430
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	5.225.733.929
Công ty TNHH Merufa-Nova	-	5.687.773.913
Công ty TNHH Nova Sagel	-	9.443.842.987
Công ty TNHH Nova Nam Á	-	9.859.002.791
Công ty TNHH Nova Sasco	-	11.186.682.742
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu	-	12.670.670.100
Công ty TNHH Thành phố Aqua	-	13.572.079.400
Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	-	14.042.484.720
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	-	17.950.336.072
Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	-	20.323.822.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Thương mại Nhà Rộng	-	20.539.721.664
Công ty Cổ phần Nova Richstar	-	21.097.164.176
Công ty TNHH Nova An Phú	-	25.805.260.800
Công ty TNHH Thành Phố Aqua	-	27.347.421.202
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	-	36.102.533.507
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	-	36.377.219.857
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỳ 21	-	36.961.400.978
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun	-	41.301.979.400
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	-	43.955.287.200
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	-	51.935.588.713
	-	660.446.224.146

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
ii) Trả tiền vay		
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	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
	-	1.063.545.777.805
iii) Lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	805.628.445
	-	805.628.445
iv) Lãi đi vay		
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	12.472.469.983
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỷ 21	-	11.522.549.116
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	-	3.964.338.889
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	-	2.010.890.412
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	-	976.664.383
	-	30.946.912.783
v) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	18.279.566.819	21.405.636.681
(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan		
	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
i) Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	30.410.645.644	30.410.645.644
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	-	2.578.780.600
	30.410.645.644	32.989.426.244

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

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

ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Công ty Cổ phần Nova Hospitality	-	1.048.925.082.667
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	63.993.412.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	35.318.879.302	36.821.810.338
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	-	35.725.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Thành Nhơn	-	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Tân Kim Yến	-	-
	50.318.879.302	1.200.465.305.005

iii) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 7(b))

Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	-	5.682.317.455
Công ty TNHH The Forest City	200.000.000.000	200.000.000.000
	200.000.000.000	205.682.317.455

iv) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 15)

Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	-	316.457.900
	-	316.457.900

v) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 20(a))

Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Thành Nhơn	64.043.595.000	-
	64.043.595.000	-

vi) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 20(b))

Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	614.000.000.000	1.461.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	466.000.000.000	1.341.220.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đĩnh Phát	1.015.000.000.000	1.015.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	660.000.000.000	660.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	328.000.000.000	328.000.000.000
	3.083.000.000.000	4.805.220.000.000

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:

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Trong vòng 1 năm	93.452.832.000	64.589.188.848
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	-	106.251.796.092
Sau năm thứ 5	-	297.416.123.976
	<u><u>93.452.832.000</u></u>	<u><u>468.257.108.916</u></u>

40 CAM KẾT VỐN


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

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Chi phí công trình xây dựng dự án	<u><u>158.636.550.797</u></u>	<u><u>200.973.123.153</u></u>

41 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày phát hành báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 28 tháng 1 năm 2021.



Nguyễn Tuấn Anh
Người lập



Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 1 năm 2021

C.B. H.V.