

Số: 138./2021-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 29 tháng 4 năm 2021

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên

LNST hợp nhất 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 Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM
4. Điện thoại: (08) 3 521 0553 Fax: (08) 377 52 999

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 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 (“Tập đoàn Novaland”) xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất của quý 1 năm 2021 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

ĐVT: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	701.224.970.739	302.556.730.086	398.668.240.653	131,8%

Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất của Tập đoàn Novaland quý 1 năm 2021 tăng 131,8% so với cùng kỳ năm 2020 chủ yếu là do doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản tăng so với cùng kỳ năm trước.

Bằng công văn này Tập đoàn Novaland kính giải trình lên HOSE và UBCKNN việc tăng lợi nhuận sau thuế trong BCTC hợp nhất quý 1 năm 2021 này.

**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 HỢP NHẤT  
QUÝ I NĂM 2021**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2021**

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

J3D  
CÔ  
CÔ  
P Đ  
E  
PH

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

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

<b>Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp</b>	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 57 ngày 19 tháng 4 năm 2021.	
<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Bùi Xuân Huy Bà Hoàng Thu Châu Ông Phạm Tiến Văn Ông Lê Quốc Hùng Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Chủ tịch Hội đồng quản trị Thành viên Thành viên Thành viên độc lập Thành viên độc lập Thành viên độc lập
<b>Tiểu Ban Kiểm toán nội bộ</b>	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh Ông Lê Quốc Hùng Ông Phạm Tiến Văn	Trưởng ban Thành viên Thành viên
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Bùi Xuân Huy Bà Hoàng Thu Châu	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc
<b>Người đại diện theo pháp luật</b>	Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc
<b>Trụ sở chính</b>	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
<b>Văn phòng giao dịch</b>	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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

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

### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 3 đến trang 69. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 29 tháng 04 năm 2021

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/03/2021 VND	31/12/2020 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>121.615.274.984.872</b>	<b>114.203.561.614.442</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>12.556.238.887.122</b>	<b>11.558.787.555.672</b>
111	Tiền		8.248.082.396.340	7.069.734.042.545
112	Các khoản tương đương tiền		4.308.156.490.782	4.489.053.513.127
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.011.977.986.695</b>	<b>721.829.853.961</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	1.011.977.986.695	721.829.853.961
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>16.818.356.520.514</b>	<b>13.797.994.628.756</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.133.360.457.070	1.252.610.948.704
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.805.529.740.671	1.466.925.680.402
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	3.927.093.447.664	3.019.394.229.338
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	8.962.636.520.887	8.069.327.416.090
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(10.263.645.778)	(10.263.645.778)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>11(a)</b>	<b>90.041.733.042.123</b>	<b>86.864.906.421.772</b>
141	Hàng tồn kho		90.043.823.280.147	86.867.908.152.180
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.090.238.024)	(3.001.730.408)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.186.968.548.418</b>	<b>1.260.043.154.281</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12(a)	154.752.333.673	108.660.292.416
152	Thuế GTGT được khấu trừ	20(a)	945.807.189.878	1.100.087.503.087
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20(a)	86.409.024.867	51.295.358.778

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 69 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

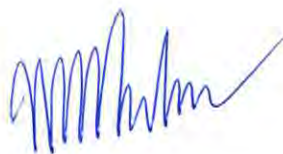
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/03/2021 VND	31/12/2020 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>32.050.979.249.120</b>	<b>30.332.784.019.580</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>19.721.144.918.117</b>	<b>17.643.772.978.338</b>
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	175.500.000.000	175.500.000.000
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	19.545.644.918.117	17.468.272.978.338
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>1.207.262.870.464</b>	<b>1.218.441.600.419</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	13	1.095.680.394.964	1.101.914.150.337
222	Nguyên giá		1.288.541.980.659	1.277.840.271.192
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(192.861.585.695)	(175.926.120.855)
227	Tài sản cố định vô hình	14	111.582.475.500	116.527.450.082
228	Nguyên giá		163.641.147.507	163.641.147.507
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(52.058.672.007)	(47.113.697.425)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	15	<b>2.735.086.273.700</b>	<b>2.824.247.750.920</b>
231	Nguyên giá		3.022.412.979.196	3.098.824.389.592
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(287.326.705.496)	(274.576.638.672)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>264.840.565.310</b>	<b>285.769.526.186</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11(b)	181.996.664.704	181.996.664.704
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	82.843.900.606	103.772.861.482
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.785.629.241.980</b>	<b>1.891.042.286.029</b>
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5(c)	1.644.265.421.980	1.645.203.026.029
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(b)	25.349.750.000	9.649.750.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	116.014.070.000	236.189.510.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>6.337.015.379.549</b>	<b>6.469.509.877.688</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	12(b)	487.633.399.414	419.763.171.833
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	39(a)	104.053.368.742	98.904.564.199
269	Lợi thế thương mại	17	5.745.328.611.393	5.950.842.141.656
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>153.666.254.233.992</b>	<b>144.536.345.634.022</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 69 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/03/2021 VND	31/12/2020 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>115.907.333.665.946</b>	<b>112.604.198.448.315</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>35.418.652.059.614</b>	<b>31.427.343.626.571</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	2.676.359.388.907	2.796.907.426.567
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	5.373.051.850.224	4.087.250.768.389
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20(b)	766.624.343.283	282.435.420.985
314	Phải trả người lao động	21	26.146.310.784	68.800.136.838
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22	5.248.137.197.450	3.521.965.253.981
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		5.196.639.564	6.629.217.351
319	Phải trả ngắn hạn khác	23(a)	4.691.629.725.750	6.095.948.983.201
320	Vay ngắn hạn	24(a)	16.608.633.013.789	14.544.114.172.196
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	17.324.724.568	17.743.381.768
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.548.865.295	5.548.865.295
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>80.488.681.606.332</b>	<b>81.176.854.821.744</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		13.812.001.719	17.570.621.661
337	Phải trả dài hạn khác	23(b)	42.500.974.723.692	37.466.617.172.442
338	Vay dài hạn	24(b)	28.537.305.159.101	34.357.216.078.896
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	39(a)	9.303.390.966.825	9.200.704.471.191
342	Dự phòng phải trả dài hạn	25	133.198.754.995	134.746.477.554
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>37.758.920.568.046</b>	<b>31.932.147.185.707</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>37.758.920.568.046</b>	<b>31.932.147.185.707</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	26, 27	10.728.120.350.000	9.862.852.970.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		10.728.120.350.000	9.862.852.970.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	27	8.234.540.694.626	3.970.259.281.026
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27	12.588.298.117.556	12.051.422.037.059
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		12.051.422.037.059	8.722.828.720.589
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		536.876.080.497	3.328.593.316.470
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	6.207.961.405.864	6.047.612.897.622
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>153.666.254.233.992</b>	<b>144.536.345.634.022</b>


Nguyễn Ngọc Bằng  
Người lập

Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởngBùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 69 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày		
		Quý 1/2021 VND	Quý 1/2020 VND	31/03/2020 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.541.864.522.959	1.067.607.277.621	1.067.607.277.621
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(35.247.735.476)	(113.389.664.023)	(113.389.664.023)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.506.616.787.483	954.217.613.598	954.217.613.598
11	Giá vốn hàng bán	(2.789.464.202.494)	(588.621.360.751)	(588.621.360.751)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.717.152.584.989	365.596.252.847	365.596.252.847
21	Doanh thu hoạt động tài chính	572.360.705.599	857.700.413.794	857.700.413.794
22	Chi phí tài chính	(454.286.766.798)	(386.560.715.933)	(386.560.715.933)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(30.569.377.519)	(133.734.673.587)	(133.734.673.587)
24	Phân lãi trong công ty liên kết	(937.604.049)	(1.015.384.826)	(1.015.384.826)
25	Chi phí bán hàng	(138.891.794.212)	(9.817.764.441)	(9.817.764.441)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(319.528.269.149)	(264.139.357.473)	(264.139.357.473)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.375.868.856.380	561.763.443.968	561.763.443.968
31	Thu nhập khác	17.117.073.703	4.990.593.665	4.990.593.665
32	Chi phí khác	(131.963.042.916)	(77.462.937.843)	(77.462.937.843)
40	Lợi nhuận khác	(114.845.969.213)	(72.472.344.178)	(72.472.344.178)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.261.022.887.167	489.291.099.790	489.291.099.790
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(462.260.225.337)	(40.517.625.031)	(40.517.625.031)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(97.537.691.091)	(146.216.744.673)	(146.216.744.673)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	701.224.970.739	302.556.730.086	302.556.730.086

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 69 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mẫu số B 02a – DN/HN

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
		Quý 1/2021 VND	31/03/2021 VND
61	Phân bổ cho: Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	536.826.506.237	321.910.478.960
62		164.398.464.502	(19.353.748.874)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	332	332
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	536	536
		332	332



*(Handwritten signature)*

Nguyễn Ngọc Bằng  
Người lập

Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 29 tháng 04 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 69 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.



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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
		31/03/2021	31/03/2020
		VND	VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1.261.022.887.167</b>	<b>489.291.099.790</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ	243.553.669.763	243.766.175.156
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng	(1.026.712.133)	(2.824.562.071)
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	(27.447.596.179)	63.228.124.153
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(129.367.902.323)	(854.915.040.495)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	30.569.377.519	136.884.802.464
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>1.377.303.723.814</b>	<b>75.430.598.997</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(2.925.079.441.282)	(1.221.046.111.754)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(2.188.827.751.894)	(642.428.102.098)
11	Tăng các khoản phải trả	7.327.049.988.603	1.837.882.721.718
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(113.962.268.838)	28.157.080.689
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.479.808.218.729)	(649.373.670.532)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(182.481.364.220)	(100.659.189.370)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>1.814.194.667.454</b>	<b>(672.036.672.350)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(11.631.704.545)	(53.075.701.304)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn	-	-
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(3.030.409.014.329)	(85.131.273.842)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	1.952.737.103.269	113.471.572.946
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(1.272.991.100.000)	(3.594.791.526.864)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	211.000.000.000	1.061.699.108.384
27	Thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	58.039.809.847	56.380.803.185
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(2.093.254.905.758)</b>	<b>(2.501.447.017.495)</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 69 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
		31/03/2021	31/03/2020
		VND	VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	4.592.143.993.600	46.637.290.000
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	5.230.651.711.233	4.728.954.504.466
34	Chi trả nợ gốc vay	(8.570.487.906.919)	(4.194.004.393.084)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(55.330.000)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>1.252.252.467.914</b>	<b>581.587.401.382</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>973.192.229.610</b>	<b>(2.591.896.288.463)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>11.558.787.555.672</b>	<b>6.466.219.516.377</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	24.259.101.840	631.334.600
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>12.556.238.887.122</b>	<b>3.874.954.562.514</b>

Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập

Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 29 tháng 04 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 69 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỶ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2021**

**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 lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 57 ngày 19 tháng 4 năm 2021. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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

Hoạt động chính của Tập đoàn là phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Tập đoàn có 2.293 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.248 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Tập đoàn có 80 công ty con và 7 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 80 công ty con và 7 công ty liên kết) như sau:

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/03/2021		31/12/2020	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con</b>							
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,91	99,91	99,91	99,91
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
3	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,17	99,46	99,17	99,46
4	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
5	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
6	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
7	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,81	99,81	99,81
8	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	99,72	99,72
9	Công ty TNHH Nova Sagel	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	83,81	74,00	83,81	74,00
10	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
11	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
12	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	93,40	95,00	93,40	95,00
13	Công ty Cổ phần Nova Richstar	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,98	99,99	99,98	99,99
14	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
15	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71	92,71	92,71
16	Công ty TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
17	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Mỹ Đình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
18	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
19	Công ty TNHH Nova An Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
20	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BDS Nova Phúc Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
21	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
22	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	98,97	98,97	98,97
23	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
24	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
25	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
26	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rừng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
27	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	98,60	98,60
28	Công ty TNHH Mega Tie	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/03/2021		31/12/2020	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con (tiếp theo)</b>							
29	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
30	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
31	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
32	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,83	99,83	99,83	99,83
34	Công ty TNHH Nova Property Management	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
35	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90
36	Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,98	99,81	99,98
37	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
38	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
39	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
40	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,56	99,59	99,56	99,59
41	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
42	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
43	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
44	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
45	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
46	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
47	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
48	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	69,87	70,00	69,87	70,00
49	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
50	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
51	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
52	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	96,14	96,15
53	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,94	99,99	99,94	99,99
54	Công ty TNHH Carava Resort	Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản	95,44	95,49	95,44	95,49
55	Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Hoạt động các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	99,00	99,00	99,00	99,00
56	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,99	97,99	97,99	97,99
57	Công ty TNHH The Forest City	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	97,89	99,90	97,89	99,90



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/03/2021		31/12/2020	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con (tiếp theo)</b>							
58	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
59	Công ty TNHH Bất động sản Bào Phúc	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
60	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
61	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KIM	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
62	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
63	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
64	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	79,94	80,00	79,94	80,00
65	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	79,94	100,00	79,94	100,00
66	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
67	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
68	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
69	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
70	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,86	99,99	69,86	99,99
71	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
72	Công ty Cổ phần Nova Holiday	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
73	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Phúc Thịnh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
74	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
75	Công ty Cổ phần Big Ben Holiday	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	99,98	99,98
76	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
77	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,98	99,96	99,98
78	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
79	Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,75	70,00	69,75	70,00
80	Công ty Cổ phần Du lịch Thanh niên Việt Nam	TP Hồ Chí Minh	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	94,67	94,67	94,67	94,67





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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/03/2021		31/12/2020	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>II - Công ty liên kết</b>							
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	37,75	37,75	37,75	37,75
2	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
3	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	49,86	50,00
4	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	43,45	43,45	43,45	43,45
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,72	49,72	49,72	49,72
6	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	23,98	24,00	23,98	24,00
7	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,98	48,98	48,98	48,98

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 2.1 Cơ sở của việc soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.4.

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

### 2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là đồng Việt Nam ("VND" hoặc "đồng"). Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con được xác định dựa vào đơn vị tiền tệ chủ yếu sử dụng trong các giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ, có ảnh hưởng lớn đến giá bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ; đơn vị tiền tệ dùng để niêm yết giá bán và nhận thanh toán; đơn vị tiền tệ sử dụng chủ yếu trong việc mua hàng hóa, dịch vụ; có ảnh hưởng lớn đến chi phí nhân công, nguyên vật liệu và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác, và thông thường dùng để thanh toán cho các chi phí đó.

Ngoài ra, Công ty và các công ty con còn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán để huy động các nguồn lực tài chính (như phát hành cổ phiếu, trái phiếu) và thường xuyên thu được từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

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 hợp nhất.

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

### 2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Tập đoàn soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư 202/2014/TT-BTC – Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014.

#### *Công ty con*

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

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

### 2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### *Công ty con (tiếp theo)*

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất.

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ, giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Báo cáo tài chính của các công ty trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán của Tập đoàn. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các kỳ.

#### *Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát*

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

#### *Mất quyền kiểm soát*

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Tập đoàn dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như cổ đông không kiểm soát và các khoản mục vốn chủ sở hữu khác. Lãi hoặc lỗ phát sinh từ sự kiện này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn, phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo hợp nhất, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Tập đoàn vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư.

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

### 2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### *Công ty liên doanh và công ty liên kết*

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh.

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong liên doanh và các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên doanh và các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

### 2.5 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên doanh, liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

### 2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

### 2.7 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản nợ phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

### 2.8 Hàng tồn kho

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

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong kỳ.

### 2.9 Đầu tư tài chính

#### (a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

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. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

#### (b) Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.4).

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

### 2.9 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

#### (c) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác được lập vào cuối năm kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy mà Tập đoàn nắm giữ lâu dài, dự phòng được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường. Đối với các khoản đầu tư khác, dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

#### 2.10 Cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn

Cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 2.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa Tập đoàn và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Tập đoàn là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong năm.
- Nếu Tập đoàn không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

#### 2.12 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 ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.12 Tài sản cố định (tiếp theo)***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. Thời gian khấu hao của các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	2 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 8 năm
Phần mềm máy tính	2 - 10 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 năm
Tài sản cố định khác	3 - 4 năm

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

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

**2.13 Thuê tài sản**

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

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

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

### 2.14 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cho thuê là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

#### *Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 6 - 50 năm

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

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Chênh lệch giữa khoản tổn thất lập ở cuối năm kế toán này và khoản tổn thất đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trong năm. Khoản tổn thất được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

#### *Thanh lý*

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

### 2.15 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và chủ yếu là chi phí hoa hồng 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 Tập đoàn chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

### 2.16 Nợ phải trả

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

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

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



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

### 2.17 Chi phí phải trả

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

### 2.18 Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính bao gồm các khoản tiền vay và nợ thuê tài chính từ các ngân hàng, tổ chức tài chính, công ty tài chính và các đối tượng khác.

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

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. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Tập đoàn xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

### 2.19 Các khoản dự phòng

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

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phải trả phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng phải trả đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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.

### 2.20 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 này.

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

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

### 2.21 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

### 2.22 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

### 2.23 Vốn chủ sở hữu

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

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

*Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu* là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do Tập đoàn 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 Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

### 2.24 Phân chia lợi nhuận thuần

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

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư/ 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 Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Quý khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quý được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Quý này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

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

### 2.25 Ghi nhận doanh thu

#### (a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn 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;
- Tập đoàn 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 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 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.

#### (c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

#### (d) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập cổ tức được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

### 2.26 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 nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

### 2.27 Giá vốn hàng bán

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

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

### 2.28 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 phát sinh từ hoạt động đi vay và phát hành trái phiếu, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, chi phí mua lại trái phiếu chuyển đổi và chiết khấu thanh toán.

### 2.29 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 và hoa hồng bán hàng.

### 2.30 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

### 2.31 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.

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

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

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

### 2.32 Các bên liên quan

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

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

### 2.33 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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 Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh và 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 hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

### 2.34 Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho và dự phòng phải trả dài hạn;
- Chi phí phải trả.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH**

Trong kỳ Tập đoàn không phát sinh giao dịch hợp nhất kinh doanh.

**4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>31/03/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	792.217.063	808.751.906
Tiền gửi ngân hàng	8.247.290.179.277	7.068.925.290.639
Các khoản tương đương tiền (*)	4.308.156.490.782	4.489.053.513.127
	<u>12.556.238.887.122</u>	<u>11.558.787.555.672</u>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,8%/năm đến 5,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 2,2%/năm đến 5,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 838.435 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 860.940 triệu đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 3.223.615 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.309.196 triệu đồng).

## 5 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

	31/03/2021		31/12/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND
Tiền gửi có kỳ hạn	1.011.977.986.695	-	1.011.977.986.695	520.449.853.961
Trái phiếu	-	-	-	201.380.000.000
	<u>1.011.977.986.695</u>	<u>-</u>	<u>1.011.977.986.695</u>	<u>721.829.853.961</u>

Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu trên ba tháng và thời hạn còn lại không quá mười hai tháng tại các ngân hàng thương mại, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 3,7%/năm đến 7,5%/năm (31 tháng 12 năm 2020: 3,7%/năm đến 7,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 340.897 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2020: 356.980 triệu đồng), tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 320.050 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2020: 1.600 triệu đồng).

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

	31/03/2021		31/12/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND
Tiền gửi có kỳ hạn	116.014.070.000	-	116.014.070.000	30.278.610.000
Trái phiếu	-	-	-	205.910.900.000
	<u>116.014.070.000</u>	<u>-</u>	<u>116.014.070.000</u>	<u>236.189.510.000</u>

Tiền gửi có kỳ hạn dài hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn trên mười hai tháng tại ngân hàng thương mại, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 4,9%/năm đến 7,5%/năm (31 tháng 12 năm 2020: 7,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, tiền gửi có kỳ hạn dài hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 116.014 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2020: 30.279 triệu đồng), không có tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án (31 tháng 12 năm 2020: không có).

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty	Hoạt động chính	31/03/2021		31/12/2020	
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Nova Hồng Ngự	Kinh doanh bất động sản	15.000.000.000	(*)	-	(*)
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	Kinh doanh dịch vụ du lịch	7.939.750.000	(*)	7.939.750.000	(*)
Công ty Cổ phần Novareal	Kinh doanh bất động sản	1.000.000.000	(*)	1.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Novatravel	Kinh doanh dịch vụ du lịch	510.000.000	(*)	510.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Giáo dục PTN	Giáo dục khác	450.000.000	(*)	200.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Nova Education Group	Giáo dục khác	450.000.000	(*)	-	(*)
		<u>25.349.750.000</u>		<u>9.649.750.000</u>	

(\*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

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

Tên công ty	Hoạt động chính	31/03/2021		31/12/2020	
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Kinh doanh bất động sản	153.504.533.157	(*)	152.688.737.269	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bè Thành	Kinh doanh bất động sản	76.287.481.090	(*)	74.903.246.979	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	Kinh doanh bất động sản	16.609.283.117	(*)	21.101.988.860	(*)
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông	898.012.801	(*)	910.121.571	(*)
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	809.239.011.913	(*)	808.355.943.278	(*)
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Hoạt động bảo vệ cá nhân	2.395.471.502	(*)	2.378.785.939	(*)
Công ty CP Thương Mại Đầu Tư Bất động sản Phú Trí	Kinh doanh bất động sản	585.331.628.400	(*)	584.864.202.133	(*)
		<u>1.644.265.421.980</u>		<u>1.645.203.026.029</u>	



**5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)****(c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)**

(\*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

Biến động của đầu tư vào công ty liên kết trong kỳ/năm như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày <b>31/03/2021</b> VND	Năm tài chính kết thúc ngày <b>31/12/2020</b> VND
Số dư đầu kỳ/năm	1.645.203.026.029	5.694.610.841.185
Chuyển từ công ty con thành công ty liên kết	-	1.391.145.565.872
Đầu tư thêm trong kỳ/năm	-	480.000.000
Lỗ từ các công ty liên kết	(937.604.049)	(2.552.533.101)
Chuyển từ công ty liên kết sang công ty con	-	(5.436.080.847.927)
Cổ tức nhận được	-	(2.400.000.000)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>1.644.265.421.980</u>	<u>1.645.203.026.029</u>

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

	<b>31/03/2021</b> VND	<b>31/12/2020</b> VND
<b>Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản</b>		
Bên thứ ba	1.790.763.088.327	1.108.041.403.374
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	30.638.782.765	30.898.518.971
<b>Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác</b>		
Bên thứ ba	311.958.585.978	113.671.026.359
	<u>2.133.360.457.070</u>	<u>1.252.610.948.704</u>

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán là 10.263.645.778 đồng như đã trình bày tại Thuyết minh số 10.

**7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>31/03/2021</b> VND	<b>31/12/2020</b> VND
<b>Bên thứ ba</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	323.104.203.797	323.104.203.797
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	325.364.864.831	286.459.718.262
Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn Coop	102.500.000.000	102.500.000.000
Các công ty khác	854.560.672.043	754.861.758.343
	<u>1.805.529.740.671</u>	<u>1.466.925.680.402</u>

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn không có khoản trả trước cho người bán nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.



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

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

	31/03/2021		31/12/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	8.328.130.374.344	-	7.434.445.536.788	-
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	<u>634.506.146.543</u>	-	<u>634.881.879.302</u>	-

(\*) Đây là các khoản tiền đặt cọc để mua cổ phần của các công ty mà Tập đoàn đang đầu tư, khoản tiền này sẽ được chuyển sang như một khoản đầu tư vào công ty con hay liên kết khi Tập đoàn hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần.

(\*\*) Đây là khoản phải thu theo Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng vốn số tiền 645.444.132.075 đồng và phải thu hoàn lại vốn đã góp thêm vào Sài Gòn Gòn cho giai đoạn sau đó số tiền 388.560.000.000 đồng. Trong năm 2019, Tập đoàn đã thu hồi số tiền 645.444.132.075 đồng.

**(b) Phải thu dài hạn khác**

	31/03/2021		31/12/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc, ký quỹ dự án (*)	218.007.071.318	-	217.686.512.499	-
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (**)	19.196.033.000.000	-	17.138.503.000.000	-
Phải thu khác	131.604.846.799	-	112.083.465.839	-
	<u>19.545.644.918.117</u>	-	<u>17.468.272.978.338</u>	-

(\*) Đây là khoản đặt cọc dài hạn cho Sở Kế hoạch và Đầu tư theo yêu cầu để thực hiện các dự án.

(\*\*) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với các đối tác. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Tập đoàn sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngoài ra đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ thu được một khoản lãi cố định theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

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

	31/03/2021		31/12/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	19.323.244.918.117	-	17.038.542.978.338	-
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	<u>222.400.000.000</u>	-	<u>429.730.000.000</u>	-

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn không có khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**10 NỢ XẤU**

	31/03/2021		31/12/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán	10.263.645.778	10.263.645.778	10.263.645.778	10.263.645.778
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Hoàng Phúc	10.263.645.778	10.263.645.778	10.263.645.778	10.263.645.778

**11 HÀNG TỒN KHO**

**(a) Hàng tồn kho**

	31/03/2021		31/12/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	80.261.032.480.831	-	81.189.083.626.545	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	9.672.315.109.181	(2.090.238.024)	5.565.206.483.719	(3.001.730.408)
Hàng hóa bất động sản	102.949.300.000	-	102.949.300.000	-
Hàng hóa khác	7.526.390.135	-	10.668.741.916	-
	90.043.823.280.147	(2.090.238.024)	86.867.908.152.180	(3.001.730.408)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.090.238.024)		(3.001.730.408)	
	90.041.733.042.123		86.864.906.421.772	

**11 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

Biến động về dự phòng hàng tồn kho trong kỳ/năm như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2021 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 VND
Số dư đầu kỳ/năm	(3.001.730.408)	(3.643.929.970)
Tăng dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	911.492.384	642.199.562
Số dư cuối kỳ/năm	<u>(2.090.238.024)</u>	<u>(3.001.730.408)</u>

(i) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, 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.

(ii) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 25.874.821 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 28.480.681 triệu đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 là 957.110 triệu đồng (năm 2020: 3.091.754 triệu đồng).

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

Đây là phần chi phí xây dựng dở dang của các dự án tọa lạc tại Thành phố Hồ Chí Minh. Các dự án này đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai.

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

	31/03/2021 VND	31/12/2020 VND
Công cụ dụng cụ	22.925.479.675	23.741.270.524
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	131.826.853.998	84.919.021.892
	<u>154.752.333.673</u>	<u>108.660.292.416</u>

**12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)****(b) Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>31/03/2021</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2020</b> <b>VND</b>
Chi phí xây dựng, cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	10.721.867.932	12.038.068.275
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	394.066.682.462	322.584.457.039
Công cụ dụng cụ	20.450.180.833	21.280.033.354
Chi phí chờ phân bổ khác	62.394.668.187	63.860.613.165
	<b>487.633.399.414</b>	<b>419.763.171.833</b>
	<b>487.633.399.414</b>	<b>419.763.171.833</b>

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

	<b>Kỳ kế toán</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>31/03/2021</b> <b>VND</b>	<b>Năm tài chính</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>31/12/2020</b> <b>VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	419.763.171.833	262.799.866.843
Tăng do mua sắm	100.767.892.535	320.171.879.182
Tăng do chuyển từ XDCB dở dang (Thuyết minh 16)	-	7.027.785.503
Thay đổi do mua công ty con	-	176.125.718
Phân bổ trong kỳ/năm	(32.895.418.079)	(170.412.485.413)
Giảm do chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(1.300.000)	-
Thanh lý	(946.875)	-
	<b>487.633.399.414</b>	<b>419.763.171.833</b>
Số dư cuối kỳ/năm	<b>487.633.399.414</b>	<b>419.763.171.833</b>



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

#### 13 TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01/01/2021	917.689.637.979	62.719.452.617	223.479.187.374	73.498.854.131	453.139.091	1.277.840.271.192
Mua trong kỳ	163.500.000	612.077.273	9.249.236.545	1.076.620.000	-	11.101.433.818
Giảm khác	(399.724.351)	-	-	-	-	(399.724.351)
Tại ngày 31/03/2021	917.453.413.628	63.331.529.890	232.728.423.919	74.575.474.131	453.139.091	1.288.541.980.659
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 01/01/2021	(56.186.818.972)	(18.859.144.158)	(63.204.041.014)	(37.429.688.870)	(246.427.841)	(175.926.120.855)
Khấu hao trong kỳ	(5.137.240.946)	(1.970.843.948)	(6.419.661.590)	(3.396.372.722)	(11.345.634)	(16.935.464.840)
Phân loại lại	-	(11.721.952)	-	11.721.952	-	-
Tại ngày 31/03/2021	(61.324.059.918)	(20.841.710.058)	(69.623.702.604)	(40.814.339.640)	(257.773.475)	(192.861.585.695)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2021	861.502.819.007	43.860.308.459	160.275.146.360	36.069.165.261	206.711.250	1.101.914.150.337
Tại ngày 31/03/2021	856.129.353.710	42.489.819.832	163.104.721.315	33.761.134.491	195.365.616	1.095.680.394.964

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 47.258 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 43.620 triệu đồng) và giá trị TSCĐ hữu hình được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn là 796.721 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 808.010 triệu đồng).

## 14 TÀI SẢN CỔ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	57.754.517.947	30.000.000	105.856.629.560	163.641.147.507
Mua trong kỳ	-	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021	57.754.517.947	30.000.000	105.856.629.560	163.641.147.507
<b>Khấu hao lũy kế</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	-	(30.000.000)	(47.083.697.425)	(47.113.697.425)
Khấu hao trong kỳ	-	-	(4.944.974.582)	(4.944.974.582)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021	-	(30.000.000)	(52.028.672.007)	(52.058.672.007)
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	57.754.517.947	-	58.772.932.135	116.527.450.082
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021	57.754.517.947	-	53.827.957.553	111.582.475.500

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 16.265 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 12.302 triệu đồng) và giá trị TSCĐ vô hình được thế chấp để đảm bảo vay của Tập đoàn là 56.360 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 56.360 triệu đồng).



## 15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	75.092.806.364	3.023.731.583.228	3.098.824.389.592
Chuyển từ hàng tồn kho	-	8.446.232.345	8.446.232.345
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	-	8.323.732.141	8.323.732.141
Tăng khác	-	10.308.662.409	10.308.662.409
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(103.490.037.291)	(103.490.037.291)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021	<u>75.092.806.364</u>	<u>2.947.320.172.832</u>	<u>3.022.412.979.196</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	-	(274.576.638.672)	(274.576.638.672)
Khấu hao trong năm	-	(16.159.700.078)	(16.159.700.078)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	3.409.633.254	3.409.633.254
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021	-	<u>(287.326.705.496)</u>	<u>(287.326.705.496)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	<u>75.092.806.364</u>	<u>2.749.154.944.556</u>	<u>2.824.247.750.920</u>
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021	<u>75.092.806.364</u>	<u>2.659.993.467.336</u>	<u>2.735.086.273.700</u>

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 giá trị bất động sản đầu tư được thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng của Tập đoàn là 1.328.634 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.341.854 triệu đồng).

## 16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/03/2021 VND	31/12/2020 VND
Mua sắm tài sản cố định	55.876.759.903	46.231.344.533
Cải tạo văn phòng	12.593.764.773	35.051.272.503
Thi công nhà mẫu	11.421.079.161	19.537.947.677
Khác	2.952.296.769	2.952.296.769
	<u>82.843.900.606</u>	<u>103.772.861.482</u>

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

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2021 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 VND
Số dư đầu kỳ/năm	103.772.861.482	668.092.545.428
Tăng trong kỳ/năm	9.852.278.995	95.090.107.397
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(555.104.739.882)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 15)	(8.323.732.141)	(15.891.354.449)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(8.171.185.859)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 12(b))	-	(7.027.785.503)
Giảm khác	(22.457.507.730)	(73.214.725.650)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>82.843.900.606</u>	<u>103.772.861.482</u>

**17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2021 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 VND
Số đầu kỳ/năm	5.950.842.141.656	6.841.457.940.364
Tăng trong kỳ/năm	-	533.913.574.783
Phân bổ trong kỳ/năm (Thuyết minh 36)	(205.513.530.263)	(849.398.206.508)
Giảm do bán công ty con	-	(575.131.166.983)
Số cuối kỳ/năm	<u>5.745.328.611.393</u>	<u>5.950.842.141.656</u>

44  
TY  
N  
AU  
HI

## 18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2021 VND	31/12/2020 VND
<b>Bên thứ ba</b>	2.676.359.388.907	2.796.907.426.567
Công ty TNHH Henry Enterprise Group	619.680.395.588	619.680.395.588
Khác	2.056.678.993.319	2.177.227.030.979
<b>Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))</b>	-	-
	<u>2.676.359.388.907</u>	<u>2.796.907.426.567</u>

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

## 19 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 Tập đoàn. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Tập đoàn hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

## 20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

## (a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	31/03/2021 VND	31/12/2020 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	945.807.189.878	1.100.087.503.087
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	80.369.825.775	46.308.221.699
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	5.895.579.294	4.908.389.539
Khác	143.619.798	78.747.540
	<u>1.032.216.214.745</u>	<u>1.151.382.861.865</u>

## (b) Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước

	31/03/2021 VND	31/12/2020 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	459.310.413.690	148.984.016.642
Thuế GTGT hàng bán nội địa	254.591.035.922	83.607.440.253
Thuế thu nhập cá nhân	19.827.687.676	19.547.359.751
Khác	32.895.205.995	30.296.604.339
	<u>766.624.343.283</u>	<u>282.435.420.985</u>

## 20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

Tình hình biến động trong kỳ của thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước như sau:

	Tại ngày 01/01/2021 VND	Số phát sinh trong kỳ VND	Cán trừ trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Tại ngày 31/03/2021 VND
<b>(a) Phải thu</b>					
Thuế GTGT được khấu trừ	(1.100.087.503.087)	(219.377.667.810)	373.657.981.019	-	(945.807.189.878)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	(46.308.221.699)	(4.405.965.547)	6.356.197.792	(36.011.836.321)	(80.369.825.775)
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	(4.908.389.539)	-	(987.189.755)	-	(5.895.579.294)
Thuế khác	(78.747.540)	(64.872.258)	-	-	(143.619.798)
<b>Cộng</b>	<b>(1.151.382.861.865)</b>	<b>(223.848.505.615)</b>	<b>379.026.989.056</b>	<b>(36.011.836.321)</b>	<b>(1.032.216.214.745)</b>
<b>(b) Phải nộp</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	148.984.016.642	462.164.932.984	(5.369.008.037)	(146.469.527.899)	459.310.413.690
Thuế GTGT hàng bán nội địa	83.607.440.253	739.877.326.957	(373.657.981.019)	(195.235.750.269)	254.591.035.922
Thuế thu nhập cá nhân	19.547.359.751	37.779.879.788	-	(37.499.551.863)	19.827.687.676
Tiền sử dụng đất	-	121.759.775	-	(121.759.775)	-
Thuế khác	30.296.604.339	48.092.770.542	-	(45.494.168.886)	32.895.205.995
<b>Cộng</b>	<b>282.435.420.985</b>	<b>1.288.036.670.046</b>	<b>(379.026.989.056)</b>	<b>(424.820.758.692)</b>	<b>766.624.343.283</b>

**21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG**

	<b>31/03/2021</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2020</b> <b>VND</b>
Tiền lương	4.526.595.584	4.215.077.115
Tiền lương tháng 13, thưởng	21.619.715.200	64.585.059.723
	<u>26.146.310.784</u>	<u>68.800.136.838</u>

**22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>31/03/2021</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2020</b> <b>VND</b>
Chi phí xây dựng	4.057.584.082.672	1.761.909.529.797
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	1.019.275.216.416	1.450.714.482.415
Chi phí khác	171.277.898.362	309.341.241.769
	<u>5.248.137.197.450</u>	<u>3.521.965.253.981</u>
Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:		
Bên thứ ba	5.215.471.347.996	3.496.245.474.982
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	32.665.849.454	25.719.778.999
	<u>5.248.137.197.450</u>	<u>3.521.965.253.981</u>

**23 PHẢI TRẢ KHÁC****(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>31/03/2021</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2020</b> <b>VND</b>
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh 23(b)(*))	1.760.550.000.000	2.840.024.720.000
Quỹ bảo trì (i)	413.267.597.732	365.712.634.195
Phải trả từ đặt cọc, ứng trước hợp đồng đã thanh lý	-	120.000.000.000
Đặt cọc mua bất động sản	219.059.219.835	491.532.770.576
Phải trả khác	2.298.752.908.183	2.278.678.858.430
	<u>4.691.629.725.750</u>	<u>6.095.948.983.201</u>

(i) Quỹ bảo trì phải trả thể hiện số tiền 2% tổng giá trị Hợp đồng thuần mà Tập đoàn đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi thành lập.

**(b) Phải trả dài hạn khác**

	<b>31/03/2021</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2020</b> <b>VND</b>
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (*)	42.494.039.532.973	37.460.272.787.973
Phải trả khác	6.935.190.719	6.344.384.469
	<u>42.500.974.723.692</u>	<u>37.466.617.172.442</u>

(\*) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư phát triển dự án với các bên thứ ba. Khoản tiền này sẽ được Tập đoàn hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Tập đoàn sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngoài ra, đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ phải trả một khoản lãi cố định theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn không có bất kỳ khoản phải trả ngắn hạn và dài hạn khác nào bị quá hạn thanh toán.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

24 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 01/01/2021 VND	Tăng VND	Giảm VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31/03/2021 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>					
- Vay ngân hàng (*)	5.149.902.573.485	108.674.490.315	(1.285.364.606.007)	1.848.506.967.646	5.821.719.425.439
- Phát hành trái phiếu (**)	3.241.400.000.000	-	(400.000.000.000)	-	2.841.400.000.000
- Vay bên thứ ba (***)	5.730.706.019.914	4.943.398.415.592	(3.371.912.254.912)	208.935.000.000	7.511.127.180.594
- Vay bên liên quan (****)	448.220.346.330	-	-	-	448.220.346.330
- Chi phí phát hành trái phiếu	(26.114.767.533)	(46.600.000)	12.327.428.959	-	(13.833.938.574)
	<b>14.544.114.172.196</b>	<b>5.052.026.305.907</b>	<b>(5.044.949.431.960)</b>	<b>2.057.441.967.646</b>	<b>16.608.633.013.789</b>
<b>(b) Vay dài hạn</b>					
- Vay ngân hàng (*)	11.091.782.735.510	3.994.591.039	(76.442.496.000)	(1.848.506.967.646)	9.170.827.862.903
- Phát hành trái phiếu (**)	22.579.488.000.000	224.729.200.000	(3.974.211.350.000)	-	18.830.005.850.000
- Vay bên thứ ba (***)	1.044.675.000.000	(1.620.000.000)	-	(208.935.000.000)	834.120.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(358.729.656.614)	(48.157.800.000)	109.238.902.812	-	(297.648.553.802)
	<b>34.357.216.078.896</b>	<b>178.945.991.039</b>	<b>(3.941.414.943.188)</b>	<b>(2.057.441.967.646)</b>	<b>28.537.305.159.101</b>

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

	31/03/2021 VND	31/12/2020 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	1.189.072.000.000	1.189.072.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	1.738.178.500.000	1.595.748.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (ii)	6.462.500.000	2.937.500.000
Ngân hàng Industrial and Commercial Bank of China Limited - Chi nhánh TP. Hà Nội (iii)	92.800.000.000	44.800.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Lý Thường Kiệt (iv)	243.000.000.000	243.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (v)	241.036.924.306	238.076.994.780
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (vi)	414.163.750.000	414.968.125.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (vi)	2.937.500.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (vii)	497.635.000.000	561.892.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (viii)	300.000.000.000	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (ix)	74.000.000.000	74.000.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (x)	66.199.998.676	66.328.570.102
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (x)	100.000.000	100.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (xi)	436.754.500.000	269.294.000.000
The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (xi)	75.302.500.000	46.430.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (xi)	14.950.000.000	9.200.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (xii)	25.312.765.640	18.166.784.811
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xiii)	150.000.000.000	75.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (xiv)	129.166.666.667	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (xv)	124.646.820.150	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	888.598.792
	5.821.719.425.439	5.149.902.573.485

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

	31/03/2021 VND	31/12/2020 VND
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	3.332.941.500.000	4.206.972.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (ii)	17.037.500.000	20.562.500.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (xiv)	1.420.833.333.333	1.550.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (xv)	1.371.115.021.650	1.495.761.841.800
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (vi)	1.091.886.250.000	1.094.006.875.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (vi)	20.562.500.000	23.500.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	296.856.000.000	594.124.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (xi)	201.579.000.000	403.941.000.000
The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (xi)	34.755.000.000	69.645.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (xi)	6.900.000.000	13.800.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (viii)	225.000.000.000	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xiii)	300.000.000.000	375.000.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (x)	364.100.001.986	364.807.144.847
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (x)	600.000.000	600.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (xii)	226.361.755.934	224.046.373.863
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (vii)	-	76.216.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xvi)	204.800.000.000	204.800.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (ix)	55.500.000.000	74.000.000.000
	9.170.827.862.903	11.091.782.735.510

(i) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với tổng số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.600.000.000.000 đồng, có thời hạn từ 36 - 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, khoản vay có dư nợ là 1.485.928.000.000 đồng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm thông thường áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất của ngân hàng cộng biên độ từ 4,45% - 4,8%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng cổ phần và phần vốn góp của công ty con, công ty liên kết của Tập đoàn và quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất tại quận 2, TP.HCM.



**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(ii) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 251.000.000 đô la Mỹ cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau:

- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch; Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 250.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và một dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.500.000.000 đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn 48 tháng 10 ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng.

(iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTD hạn mức là 350.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Tập đoàn có dư nợ là 92.800.000.000 đồng với lãi suất là 6,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(iv) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam theo HẾTD 243.000.000.000 đồng, có thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân, dùng để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay chịu lãi suất 7,9%/năm và được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng cho vay.

(v) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTD 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 khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Tập đoàn có dư nợ là 241.036.924.306 đồng với lãi suất là 5,9%/năm đến 6,56%/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.

(vi) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 251.000.000 đô la Mỹ cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau:

- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và một dự án tại Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 100.000.000 đô la Mỹ và Tập đoàn đã hoàn trả 35.000.000 đô la Mỹ, dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 là 65.000.000 đô la Mỹ.

- Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.500.000.000 đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn 48 tháng 10 ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng.

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(vii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.200.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên tháng 07 năm 2018. Khoản vay chịu lãi suất 12%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay được bảo đảm bằng cổ phần và phần vốn góp của công ty con của Tập đoàn và quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất tại quận 2, TP.HCM.

(viii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTD hạn mức 600.000.000.000 đồng, có thời hạn là sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 29 tháng 12 năm 2017. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng lãi trả sau bậc cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và phần vốn góp của công ty con của Tập đoàn.

(ix) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTD 232.000.000.000 đồng, có thời hạn 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 29 tháng 12 năm 2017, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 10,5%/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 kỳ hạn mười ba (13) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng diện tích bãi đậu xe của 2 dự án Tropic 1, Lexington và một phần khu thương mại của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North).

(x) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ và 700.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, gồm 2 khoản vay như sau:

- Khoản vay theo HẾTD 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. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/ năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần.

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTD 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 này 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.

(xi) 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.

(xii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam theo HẾTD 300.000.000.000 đồng, có thời hạn 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 19 tháng 2 năm 2019, tiền gốc nợ vay được ân hạn 24 tháng, sau thời gian ân hạn trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và được điều chỉnh định kỳ hàng quý, bằng lãi suất 12 tháng cá nhân trả sau của OCB cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông, cổ phần tại Công ty chủ đầu tư và tài sản trên đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Ibis Vũng Tàu.

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(xiii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD 450.000.000.000 đồng, có thời hạn 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 3 tháng 3 năm 2020, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 11,5%/năm cho hai (2) tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được áp dụng theo lãi suất tiết kiệm thông thường áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam tại Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng (+) biên độ 4,35%/năm, thấp nhất là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản thuộc dự án tại tỉnh Khánh Hòa và phần vốn góp tại Công ty chủ đầu tư.

(xiv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.550.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi cuối kỳ cộng (+) chi phí huy động vốn tăng thêm do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam xác định trong trường hợp có biến động thị trường cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con; quyền tài sản thuộc dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

(xv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.511.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau bằng Đồng Việt Nam áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi cuối kỳ cộng (+) chi phí huy động vốn tăng thêm do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam xác định trong trường hợp có biến động thị trường cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và các bất động sản, quyền tài sản thuộc dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 1.495.761.841.800 đồng.

(xvi) 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 Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam 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 Tập đoàn và các công ty con của Tập đoàn tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

	31/03/2021 VND	31/12/2020 VND
<b>(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn</b>		
<b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>		
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (i)	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (ii)	410.000.000.000	410.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iii)	480.000.000.000	480.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iv)	700.000.000.000	700.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (v)	256.700.000.000	256.700.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vi)	214.000.000.000	214.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (vii)	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (viii)	140.000.000.000	140.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (ix)	75.000.000.000	75.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (x)	65.700.000.000	65.700.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	-	400.000.000.000
	<u>2.841.400.000.000</u>	<u>3.241.400.000.000</u>
	<b>31/03/2021 VND</b>	<b>31/12/2020 VND</b>
<b>(b) Phát hành trái phiếu dài hạn</b>		
<b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>		
The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London (xi)	1.564.005.850.000	5.413.338.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xii)	2.600.000.000.000	2.600.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xiii)	7.000.000.000.000	7.000.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (vii)	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xiv)	749.700.000.000	749.700.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (x)	591.300.000.000	591.300.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (ix)	425.000.000.000	425.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xv)	350.000.000.000	350.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (xvi)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt (xvii)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (xviii)	1.290.000.000.000	1.290.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xix)	600.000.000.000	600.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xx)	1.800.000.000.000	1.950.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xxi)	360.000.000.000	110.150.000.000
	<u>18.830.005.850.000</u>	<u>22.579.488.000.000</u>

**24 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 cho Công ty Cổ phần Chứng khoán MB bao gồm:

- Gói Trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam có tổng mệnh giá là 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 theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam có tổng mệnh giá là 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.

(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 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.

(iii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá là 480.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 8 năm 2021, 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 3 năm 2021 là 480.000.000.000 đồng.

(iv) 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. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, trái phiếu A và trái phiếu B đã được tất toán.

(v) 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 3 năm 2021 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.

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(vi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá là 214.000.000.000 VND, đáo hạn vào tháng 6 năm 2021. Lãi suất quý đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 2,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án.

(vii) 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.

(viii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam. Gói trái phiếu có tổng mệnh giá là 200.000.000.000 đồng, kỳ hạn hai (2) năm, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 10 năm 2021, mua lại trước hạn vào 12 tháng là 60 tỷ đồng, 18 tháng là 60 tỷ đồng, 24 tháng là 80 tỷ đồng. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) với biên độ 4%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2021, Tập đoàn đã mua lại 60.000.000.000 đồng mệnh giá trái phiếu theo lịch cố định, dư nợ trái phiếu còn lại 140.000.000.000 đồng.

(ix) 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 có tổng mệnh giá 500.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/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 5%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất tại Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam dành cho khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn mười hai (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.

(x) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá 657.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một công ty con.

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(xi) 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 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười 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 3 năm 2021, Công ty đã chuyển đổi và mua lại tổng cộng 172.615.000 đô la Mỹ mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 67.385.000 đô la Mỹ.

(xii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (4) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.600.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 800.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án.

(xiii) 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 năm 2023.
- Trái phiếu 2: Tổng giá trị mệnh giá 1.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 3: Tổng giá trị mệnh giá 2.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào 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.

**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(xiv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (04) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.068.000.000.000 đồng. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 3 năm 2021 là 749.700.000.000 đồng, bao gồm:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 107.700.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án.

(xv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn với tổng mệnh giá 600.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 12 năm 2022. Lãi suất năm đầu tiên là 10,5%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến dự án tại Phường Long Trường, Quận 9, TP. HCM và toàn bộ vốn góp của một công ty con của Tập đoàn tại công ty chủ đầu tư dự án. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2021, Tập đoàn đã mua lại 250.000.000.000 đồng mệnh giá trái phiếu theo lịch cố định, dư nợ trái phiếu còn lại 350.000.000.000 đồng.

(xvi) 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.

(xvii) 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.

(xviii) 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 Ký 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 Ký 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.



**24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(xix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm ba (03) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 600.000.000.000 đồng. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 3 năm 2021 là 600.000.000.000 đồng, bao gồm:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 200.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 200.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 200.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và toàn bộ phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án.

(xx) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm năm (5) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.950.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 150.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022.
- Trái phiếu 2: tổng giá trị 245.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái phiếu 3: tổng giá trị 610.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái phiếu 4: tổng giá trị 610.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.
- Trái phiếu 5: tổng giá trị 335.000.000.000 đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào năm 2026.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, trái phiếu 1 đã được tắt toán trước hạn.

(xxi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam có tổng mệnh giá tối đa là 500.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, 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. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 3 năm 2021 là 360.000.000.000 đồng.

(\*\*\*) Chi tiết số dư cuối kỳ vay từ bên thứ ba được trình bày như sau:

	31/03/2021 VND	31/12/2020 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i)	4.634.000.000.000	1.392.900.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (ii)	737.722.616.008	454.464.870.920
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	556.080.000.000	348.225.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	-	954.085.000.000
Crane Investment Ltd.	-	482.790.000.000
GW Supernova Pte.Ltd.	-	464.300.000.000
Khác (ii)	1.583.324.564.586	1.633.941.148.994
	7.511.127.180.594	5.730.706.019.914

## 24 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

## (b) Vay dài hạn

Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)

834.120.000.000

1.044.675.000.000

834.120.000.0001.044.675.000.000

(i) 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 3 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 200.000.000 đô la Mỹ.

(ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 5 tháng tới 12 tháng, chịu lãi suất từ 4,2%/năm đến 13,0%/năm và không có tài sản đảm bảo.

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTD 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 này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ.

(\*\*\*\*) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam từ bên liên quan là công ty liên kết, có thời hạn 12 tháng, lãi suất 5,7%/năm và không có tài sản đảm bảo.

**25 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ 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.

**26 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU****(a) Số lượng cổ phiếu**

	31/03/2021		31/12/2020	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	1.072.812.035	-	986.285.297	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	1.072.812.035	-	986.285.297	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.072.812.035	-	986.285.297	-

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

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2020	969.540.797	-	969.540.797
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	14.543.110	-	14.543.110
Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP 2020	2.201.390	-	2.201.390
Tại ngày 31/12/2020	986.285.297	-	986.285.297
Phát hành riêng lẻ cổ phiếu thường	77.569.358	-	77.569.358
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	8.957.380	-	8.957.380
Tại ngày 31/03/2021	1.072.812.035	-	1.072.812.035

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

27 TÌNH HÌNH TẶNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần thưởng VND	Cổ phần ưu đãi VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	9.695.407.970.000	-	3.860.189.781.026	8.722.828.720.589	22.278.426.471.615
Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP 2020	145.431.100.000	-	-	-	145.431.100.000
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	22.013.900.000	-	110.069.500.000	-	132.083.400.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	3.919.071.634.099	3.919.071.634.099
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã năm quyền kiểm soát	-	-	-	(590.478.317.629)	(590.478.317.629)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	9.862.852.970.000	-	3.970.259.281.026	12.051.422.037.059	25.884.534.288.085
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	536.826.506.237	536.826.506.237
Phát hành riêng lẻ cổ phần thưởng (i)	775.693.580.000	-	3.816.412.413.600	-	4.592.105.993.600
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (ii)	89.573.800.000	-	447.869.000.000	-	537.442.800.000
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã năm quyền kiểm soát	-	-	-	49.574.260	49.574.260
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021	10.728.120.350.000	-	8.234.540.694.626	12.588.298.117.556	31.550.959.162.182

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 18/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 15 tháng 9 năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 19 tháng 3 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã thông qua kết quả chào bán cổ phiếu phổ thông cho cổ đông hiện hữu của Công ty theo danh sách cổ đông tại ngày 21/1/2021 với tổng số cổ phiếu đã phân phối là 77.569.358 cổ phiếu (bao gồm tổng số cổ phiếu đã chào bán hết là 77.079.598 cổ phiếu và tổng số cổ phiếu phân phối lại là 489.760 cổ phiếu). Do giá phát hành mỗi cổ phần là 59.200 đồng nên giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu và Thặng dư vốn cổ phần với giá trị lần lượt là 775.693.580.000 đồng và 3.816.412.413.600 đồng.

(ii) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 19 tháng 4 năm 2018, các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 4 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 16/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 23/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 26 tháng 3 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 3 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 23.600.000 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND sử dụng chuyển đổi trái phiếu ban đầu là 22.773 đồng. Vì vậy, số lượng cổ phần được phát hành là 8.957.380 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 60.000 đồng. Theo đó, giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 89.573.800.000 đồng và 447.869.000.000 đồng.

**28 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2021 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 VND
Số dư đầu kỳ/năm	6.047.612.897.622	2.182.647.360.232
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong kỳ/năm	164.398.464.502	(12.570.054.423)
Tăng do mua mới, thành lập công ty con	-	4.215.892.723.454
Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong kỳ/năm	(3.422.674.260)	(338.072.466.501)
Giảm do nhận cổ tức	(627.282.000)	(284.665.140)
<b>Số dư cuối kỳ/năm</b>	<b>6.207.961.405.864</b>	<b>6.047.612.897.622</b>

**29 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU****(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ.

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2021 VND	31/03/2020 VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	536.826.506.237	321.910.478.960
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	536.826.506.237	321.910.478.960
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	1.000.848.074	969.540.797
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	1.000.848.074	969.540.797
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	536	332

**29 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)****(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho tổng của số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm trong kỳ đến từ việc chuyển đổi công cụ tài chính khác sang cổ phiếu phổ thông.

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2021	31/03/2020
	VND	VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	536.826.506.237	321.910.478.960
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Các khoản điều chỉnh (VND) (*)	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	536.826.506.237	321.910.478.960
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	1.000.848.074	969.540.797
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	1.000.848.074	969.540.797
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	536	332

(\*) Công ty xem xét riêng từng đợt phát hành hoặc từng loại cổ phiếu phổ thông tiềm năng để xác định cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm. Cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm khi và chỉ khi việc chuyển đổi chúng thành cổ phiếu phổ thông sẽ làm giảm lãi hoặc tăng lỗ trên cổ phiếu.

Trong kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 và 31 tháng 3 năm 2020, có cổ phiếu tiềm năng nhưng không có tác động suy giảm.

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

	31/03/2021	31/12/2020
Ngoại tệ các loại (USD)	397.557	446.766

## 31 DOANH THU

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2021 VND	31/03/2020 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.159.311.998.130	548.816.684.790
Doanh thu tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	323.984.767.488	471.698.750.938
Doanh thu cho thuê tài sản	24.076.499.691	29.585.427.440
Doanh thu khác	34.491.257.650	17.506.414.453
	<u>4.541.864.522.959</u>	<u>1.067.607.277.621</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Chiết khấu thương mại	(18.151.827.643)	(1.690.463.559)
Giảm giá hàng bán	-	-
Hàng bán bị trả lại	(17.095.907.833)	(111.699.200.464)
	<u>(35.247.735.476)</u>	<u>(113.389.664.023)</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	4.124.064.262.654	435.427.020.767
Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	323.984.767.488	471.698.750.938
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	24.076.499.691	29.585.427.440
Doanh thu thuần khác	34.491.257.650	17.506.414.453
	<u>4.506.616.787.483</u>	<u>954.217.613.598</u>

## 32 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2021 VND	31/03/2020 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.482.790.543.252	235.160.350.290
Giá vốn tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	253.425.111.053	299.599.020.095
Giá vốn cho thuê tài sản	21.316.843.241	24.533.401.277
Giá vốn khác	31.931.704.948	29.328.589.089
	<u>2.789.464.202.494</u>	<u>588.621.360.751</u>

## 33 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2021 VND	31/03/2020 VND
Lãi tiền cho vay	91.141.865.310	17.660.291.720
Lãi do chênh lệch tỷ giá	73.548.376.816	58.447.329
Lãi tiền gửi ngân hàng	37.814.541.339	43.955.755.862
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	368.099.543.838	-
Lãi từ thoái vốn công ty con	-	795.497.200.163
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.756.378.296	528.718.720
	<u>572.360.705.599</u>	<u>857.700.413.794</u>

## 34 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2021 VND	31/03/2020 VND
Chi phí lãi vay	30.569.377.519	133.734.673.587
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	46.100.780.637	63.286.571.482
Lãi hợp tác đầu tư	293.207.491.785	56.180.567.135
Chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	68.125.793.116	69.583.617.155
Chi phí liên quan đến khoản vay	15.325.368.867	55.683.240.426
Chi phí phát hành trái phiếu	-	3.150.128.877
Chi phí tài chính khác	957.954.874	4.941.917.271
	<u>454.286.766.798</u>	<u>386.560.715.933</u>

## 35 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2021 VND	31/03/2020 VND
Chi phí nhân viên	4.693.855.145	3.703.349.840
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	2.023.630	2.700.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	4.236.444.214	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.441.136.832	82.238.154
Chi phí dịch vụ mua ngoài	87.021.863.576	2.829.471.556
Chi phí bằng tiền khác	41.496.470.815	3.200.004.891
	<u>138.891.794.212</u>	<u>9.817.764.441</u>



**36 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2021 VND	31/03/2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.216.929.490	9.277.923.228
Chi phí vật liệu quản lý	157.598.353	185.143.976
Chi phí đồ dùng văn phòng	288.460.860	1.070.020.276
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.480.437.410	2.304.099.041
Thuế, phí và lệ phí	234.249.844	795.425.108
Chi phí dịch vụ mua ngoài	70.126.327.987	27.217.234.732
Chi phí bằng tiền khác	30.510.734.942	11.194.773.564
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 17)	205.513.530.263	212.094.737.548
	<u>319.528.269.149</u>	<u>264.139.357.473</u>

**37 THU NHẬP KHÁC**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2021 VND	31/03/2020 VND
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	16.130.581.388	3.441.567.836
Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ	294.403.250	164.496.363
Các khoản thu nhập khác	692.089.065	1.384.529.466
	<u>17.117.073.703</u>	<u>4.990.593.665</u>

**38 CHI PHÍ KHÁC**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2021 VND	31/03/2020 VND
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	131.460.274.977	68.876.799.044
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	-	1.182.822.424
Các khoản chi phí khác	502.767.939	7.403.316.375
	<u>131.963.042.916</u>	<u>77.462.937.843</u>

**39 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP****(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn 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.

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2021 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2020 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	98.904.564.199	76.536.421.869
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(9.200.704.471.191)	(6.255.537.958.898)
Số dư đầu kỳ/năm	(9.101.799.906.992)	(6.179.001.537.029)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(97.537.691.091)	(146.216.744.673)
Phát sinh do thoái vốn công ty con	-	-
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ/năm	<u>(9.199.337.598.083)</u>	<u>(6.325.218.281.702)</u>
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	104.053.368.742	75.626.390.269
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(9.303.390.966.825)</u>	<u>(6.400.844.671.971)</u>

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh chủ yếu từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh khi hợp nhất kinh doanh.

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả năm 2021 là 20% (2020: 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 căn trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

**39 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)****(b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2021 VND	31/03/2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.261.022.887.167	489.291.099.790
Thuế tính ở thuế suất 20%	252.204.577.433	97.858.219.958
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	41.102.706.053	42.418.947.510
Chi phí không được khấu trừ	18.694.648.308	3.640.639.942
Sử dụng lỗ tính thuế	(51.017.577.357)	(94.068.597.660)
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	298.441.807.273	136.145.708.786
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	-	292.739.967
Phần lỗ trong công ty liên kết	187.520.810	203.076.965
Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	184.233.908	243.634.236
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	559.797.916.428	186.734.369.704
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	462.260.225.337	40.517.625.031
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	97.537.691.091	146.216.744.673
	559.797.916.428	186.734.369.704

(\*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế có bao gồm loại trừ chi phí tính thuế TNDN theo tính toán của Tập đoàn. Số liệu này chưa qua kiểm tra của cơ quan thuế.

**40 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2021 VND	31/03/2020 VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	5.746.465.531.211	1.648.334.633.591
Chi phí nhân công	187.022.268.041	244.219.486.554
Chi phí dịch vụ mua ngoài	177.895.262.626	54.623.596.241
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	243.553.669.763	243.766.175.156
Các chi phí khác bằng tiền	76.925.982.658	16.448.067.815
	<u>6.431.862.714.299</u>	<u>2.207.391.959.357</u>

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

**(a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2021 VND	31/03/2020 VND
Vay theo khế ước thông thường	5.029.006.111.233	4.331.333.437.798
Phát hành trái phiếu thường	201.645.600.000	397.621.066.668

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2021 VND	31/03/2020 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(4.733.719.356.919)	(2.014.004.393.084)
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	(3.836.768.550.000)	(2.180.000.000.000)

13/1  
 01  
 2A  
 'A  
 )  
 HC

42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Tập đoàn có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Mối quan hệ	Tên
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành
Công ty liên kết	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Thương mại đầu tư Phú Trí
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ
Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Thành Nhơn
Bên liên quan của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Cao Nhật Quân

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/03/2021 VND	31/03/2020 VND
<b>i) Lãi cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	-	2.863.792.612
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	-	2.709.767.123
	<u>-</u>	<u>5.573.559.735</u>
<b>ii) Chi phí lãi vay</b>		
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	-	4.723.359.314
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	7.059.470.455	-
	<u>7.059.470.455</u>	<u>4.723.359.314</u>
<b>iii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>		
Lương và các quyền lợi gộp khác	7.330.835.798	4.376.612.001
	<u>7.330.835.798</u>	<u>4.376.612.001</u>

14  
6  
4  
Đ  
C  
A  
C

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

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

	31/03/2021 VND	31/12/2020 VND
<b>i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	30.410.645.644	30.410.645.644
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	228.137.121	487.873.327
	<u>30.638.782.765</u>	<u>30.898.518.971</u>
<b>ii) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))</b>		
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	388.560.000.000	388.560.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	34.943.146.543	35.318.879.302
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000
Ông Bùi Thành Nhơn	196.003.000.000	196.003.000.000
	<u>634.506.146.543</u>	<u>634.881.879.302</u>
<b>iii) Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	-	207.330.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Phú Trí	70.000.000.000	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	75.400.000.000	75.400.000.000
Ông Bùi Cao Nhật Quân	76.000.000.000	76.000.000.000
	<u>222.400.000.000</u>	<u>429.730.000.000</u>
<b>iv) Chi phí phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 22)</b>		
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	32.665.849.454	25.606.378.999
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	-	113.400.000
	<u>32.665.849.454</u>	<u>25.719.778.999</u>
<b>v) Các khoản vay (Thuyết minh 24)</b>		
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	448.220.346.330	448.220.346.330
	<u>448.220.346.330</u>	<u>448.220.346.330</u>

**43 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang, Tập đoàn phải trả mức tối thiểu trong tương lai như sau:

	<b>31/03/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dưới 1 năm	75.806.690.206	98.783.791.598
Từ 1 đến 5 năm	17.125.547.756	18.433.630.871
Trên 5 năm	-	-
	<u>92.932.237.962</u>	<u>117.217.422.469</u>

**44 CAM KẾT VỐN**

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

	<b>31/03/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí xây dựng dự án	<u>11.066.727.457.359</u>	<u>11.390.096.945.795</u>

**45 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

*Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:*

Kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn hoạt động kinh doanh bất động sản và những hoạt động khác để hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản là trong một bộ phận kinh doanh duy nhất.

*Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:*

Hoạt động của Tập đoàn được phân bố ở trong nước. Tập đoàn không thực hiện theo dõi các thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định, các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng.

**46 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 cho đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 29 tháng 04 năm 2021.



Nguyễn Ngọc Băng  
Người lập



Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 29 tháng 04 năm 2021

