

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	11

## 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 gần nhất lần thứ 63 ngày 27 tháng 1 năm 2022.	
<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Bùi Xuân Huy Ông Bùi Thành Nhơn Bà Hoàng Thu Châu Ông Phạm Tiến Vân Ông Lê Quốc Hùng Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Chủ tịch (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022) Chủ tịch (đến ngày 19 tháng 1 năm 2022) Thành viên Thành viên độc lập Thành viên độc lập Thành viên độc lập
<b>Ủy ban Kiểm toán</b>	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh Ông Lê Quốc Hùng Ông Phạm Tiến Vân	Trưởng ban Thành viên Thành viên
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Nguyễn Ngọc Huyền Ông Bùi Xuân Huy Bà Dương Thị Thu Thủy Bà Võ Thị Cao Ly Bà Hoàng Thu Châu	Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022) Tổng Giám đốc (đến ngày 19 tháng 1 năm 2022) Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022) Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022) Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 19 tháng 1 năm 2022)
<b>Người đại diện theo pháp luật</b>	Ông Nguyễn Ngọc Huyền Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc (từ ngày 24 tháng 1 năm 2022) Tổng Giám đốc (đến ngày 23 tháng 1 năm 2022)
<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>Chi nhánh</b>	Cao ốc Văn phòng, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
<b>Công ty kiểm toán</b>	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

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

### BÁO CÁO 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 hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc 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 Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi giả định Tập đoàn hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của 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 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 ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 89. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 *phl*



Nguyễn Ngọc Huyền  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 28 tháng 2 năm 2022



## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2021 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn vào ngày 28 tháng 2 năm 2022. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên cùng các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 89.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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



### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)**



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

Số hiệu báo cáo kiểm toán : HCM11457  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 2 năm 2022

Đặng Thế Hòa  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
4608-2018-006-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>156.048.716.497.795</b>	<b>114.203.561.614.442</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>17.249.156.145.556</b>	<b>11.558.787.555.672</b>
111	Tiền		8.029.483.056.340	7.069.734.042.545
112	Các khoản tương đương tiền		9.219.673.089.216	4.489.053.513.127
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>837.023.156.881</b>	<b>721.829.853.961</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)(i)	837.023.156.881	721.829.853.961
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>26.409.499.239.024</b>	<b>13.797.994.628.756</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.365.610.126.957	1.252.610.948.704
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	2.332.779.900.869	1.466.925.680.402
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	6.303.352.180.537	3.019.394.229.338
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	15.418.206.676.439	8.069.327.416.090
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(10.449.645.778)	(10.263.645.778)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>11(a)</b>	<b>110.156.937.437.285</b>	<b>86.864.906.421.772</b>
141	Hàng tồn kho		110.159.027.675.309	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>1.396.100.519.049</b>	<b>1.260.043.154.281</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12(a)	194.425.656.506	108.660.292.416
152	Thuế Giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	20(a)	1.026.013.523.078	1.100.087.503.087
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20(a)	175.661.339.465	51.295.358.778

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>45.784.830.488.255</b>	<b>30.332.784.019.580</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>33.582.150.374.634</b>	<b>17.643.772.978.338</b>
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	234.500.000.000	175.500.000.000
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	33.347.755.804.142	17.468.272.978.338
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(105.429.508)	-
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>1.441.727.882.314</b>	<b>1.218.441.600.419</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	13	1.345.065.108.658	1.101.914.150.337
222	Nguyên giá		1.564.917.986.436	1.277.840.271.192
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(219.852.877.778)	(175.926.120.855)
227	Tài sản cố định vô hình	14	96.662.773.656	116.527.450.082
228	Nguyên giá		160.951.199.022	163.641.147.507
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(64.288.425.366)	(47.113.697.425)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	15	<b>2.754.183.434.458</b>	<b>2.824.247.750.920</b>
231	Nguyên giá		3.091.173.652.449	3.098.824.389.592
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(336.990.217.991)	(274.576.638.672)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>292.890.203.713</b>	<b>285.769.526.186</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11(b)	181.998.060.395	181.996.664.704
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	110.892.143.318	103.772.861.482
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.624.040.896.080</b>	<b>1.891.042.286.029</b>
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5(c)	1.584.535.735.532	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)(ii)	14.155.410.548	236.189.510.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>6.089.837.697.056</b>	<b>6.469.509.877.688</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	12(b)	828.185.441.183	419.763.171.833
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	37(a)	157.628.010.757	98.904.564.199
269	Lợi thế thương mại	17	5.104.024.245.116	5.950.842.141.656
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>201.833.546.986.050</b>	<b>144.536.345.634.022</b>

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 89 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 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>160.660.433.654.081</b>	<b>112.604.198.448.315</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>49.214.830.460.474</b>	<b>31.427.343.626.571</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	4.879.749.347.856	2.796.907.426.567
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	8.305.600.061.137	4.087.250.768.389
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20(b)	659.489.772.855	282.435.420.985
314	Phải trả người lao động	21	80.560.724.042	68.800.136.838
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22	6.138.794.128.571	3.521.965.253.981
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		685.208.573	6.629.217.351
319	Phải trả ngắn hạn khác	23(a)	10.056.969.544.836	6.095.948.983.201
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24(a)	19.087.653.178.619	14.544.114.172.196
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	493.786.636	17.743.381.768
322	Quý khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	5.548.865.295
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>111.445.603.193.607</b>	<b>81.176.854.821.744</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		13.284.223.270	17.570.621.661
337	Phải trả dài hạn khác	23(b)	58.532.914.297.274	37.466.617.172.442
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24(b)	41.430.753.323.566	34.357.216.078.896
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37(a)	11.335.537.857.006	9.200.704.471.191
342	Dự phòng phải trả dài hạn	25	133.113.492.491	134.746.477.554
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>41.173.113.331.969</b>	<b>31.932.147.185.707</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>41.173.113.331.969</b>	<b>31.932.147.185.707</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	26, 27	19.304.213.190.000	9.862.852.970.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		19.304.213.190.000	9.862.852.970.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	27	5.023.225.314.626	3.970.259.281.026
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	27	10.707.524.273.613	12.051.422.037.059
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		7.483.265.037.059	8.722.828.720.589
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		3.224.259.236.554	3.328.593.316.470
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	6.138.150.553.730	6.047.612.897.622
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>201.833.546.986.050</b>	<b>144.536.345.634.022</b>



Lê Huỳnh Minh Tân  
Người lập



Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Huyền  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2022

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 89 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	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2021 VND	2020 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.967.335.269.790	5.241.732.045.264
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(64.575.384.077)	(215.373.635.826)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.902.759.885.713	5.026.358.409.438
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(8.767.152.197.042)	(3.193.479.439.283)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.135.607.688.671	1.832.878.970.155
21	Doanh thu hoạt động tài chính	3.644.645.699.649	6.210.337.779.881
22	Chi phí tài chính	(3.852.245.469.584)	(1.537.268.550.611)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(514.315.367.150)	(566.129.859.176)
24	Lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	284.218.826	(2.552.533.101)
25	Chi phí bán hàng	(1.291.095.498.588)	(164.007.104.072)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(1.325.621.428.707)	(1.290.197.237.197)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	3.311.575.210.267	5.049.191.325.055
31	Thu nhập khác	2.381.546.814.672	325.517.674.148
32	Chi phí khác	(606.898.860.489)	(725.686.652.892)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	1.774.647.954.183	(400.168.978.744)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.086.223.164.450	4.649.022.346.311
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(1.322.966.306.295)	(280.426.493.741)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(308.504.019.243)	(462.094.272.894)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	3.454.752.838.912	3.906.501.579.676
61	Phân bổ cho: Cổ đông của Công ty	3.224.687.028.176	3.919.071.634.099
62	Cổ đông không kiểm soát	230.065.810.736	(12.570.054.423)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.819	2.413
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.819	2.413



Lê Huỳnh Minh Tân  
Người lập



Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Huyền  
Tổng Giám đốc  
Ngày 28 tháng 2 năm 2022

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 89 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	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2021 VND	2020 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>5.086.223.164.450</b>	<b>4.649.022.346.311</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ	(1.267.996.316.672)	736.177.431.407
03	(Hoàn nhập dự phòng)/Các khoản dự phòng	(6.602.795.872)	5.192.553.925
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	(183.932.403.922)	(27.868.814.565)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.789.917.676.879)	(6.091.949.021.258)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	588.126.620.130	578.300.666.760
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>2.425.900.591.235</b>	<b>(151.124.837.420)</b>
09	Tăng các khoản phải thu	(15.450.033.326.328)	(14.437.175.827.623)
10	Tăng hàng tồn kho	(9.408.262.236.790)	(14.079.277.627.374)
11	Tăng các khoản phải trả	32.341.078.794.517	28.866.405.419.147
12	Tăng chi phí trả trước	(496.519.586.817)	(215.741.856.085)
14	Tiền lãi vay đã trả	(4.490.872.652.256)	(3.153.979.701.397)
15	Thuế TNDN đã nộp	(1.079.993.994.313)	(314.609.953.451)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>3.841.297.589.248</b>	<b>(3.485.504.384.203)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(895.880.921.185)	(199.370.665.048)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	2.015.439.112	27.802.740.778
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(10.924.035.996.542)	(6.049.173.230.372)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	8.643.793.841.875	3.177.225.898.286
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(13.595.623.128.728)	(12.825.776.162.226)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.103.607.087.438	10.670.255.300.571
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	531.509.868.720	288.396.281.192
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(13.134.613.809.310)</b>	<b>(4.910.639.836.819)</b>

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 89 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	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2021 VND	2020 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	4.591.253.993.600	668.326.860.000
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	(196.049.500.000)	(1.508.355.000)
33	Tiền thu đi vay	36.023.832.294.304	30.262.787.111.740
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(25.434.712.885.016)	(17.390.409.779.888)
36	Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(467.474.000)	(49.516.473.359)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>14.983.856.428.888</b>	<b>13.489.679.363.493</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>5.690.540.208.826</b>	<b>5.093.535.142.471</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4 11.558.787.555.672	6.466.219.516.377
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(171.618.942)	(967.103.176)
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4 17.249.156.145.556</b>	<b>11.558.787.555.672</b>



Lê Huỳnh Minh Tân  
Người lập



Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Huyền  
Tổng Giám đốc  
Ngày 28 tháng 2 năm 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 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 63 ngày 27 tháng 1 năm 2022. 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 được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch cổ phiếu là NVL.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con (“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 Tập đoàn là trong vòng 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có 1.765 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.248 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có 86 công ty con và 8 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 80 công ty con và 7 công ty liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2021		31.12.2020	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền quyết sỏ (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền quyết sỏ (%)
<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	99,96	99,96	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	94,02	94,02	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	100,00	100,00	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	99,89	99,89	99,81	99,81
8	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	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 Nova Richstar	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,98	99,99
13	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
14	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71	92,71	92,71
15	Công ty TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
16	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
17	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
18	Công ty TNHH Nova An Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
19	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
20	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
21	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
22	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
23	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
24	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
25	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
26	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	98,60	98,60
27	Công ty TNHH Mega Tie	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
28	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



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2021		31.12.2020	
				Quyền sở hữu (%)	Quyết định (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyết định (%)
<b>I - Công ty con (tiếp theo)</b>							
29	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
30	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
31	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
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,83	99,83
33	Công ty TNHH Nova Property Management	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
34	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90
35	Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,81	99,98
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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
41	Công ty Cổ phần Bất Động Sản, Thịnh Vương	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
42	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
43	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
44	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
45	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
46	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
47	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	69,92	70,00	69,87	70,00
48	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
49	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
50	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
51	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
52	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,94	99,99

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2021		31.12.2020	
				Quyền sở hữu (%)	Quyết định (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyết định (%)
<b>I - Công ty con (tiếp theo)</b>							
53	Công ty TNHH Carava Resort	Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản	95,48	95,49	95,44	95,49
54	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
55	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
56	Công ty TNHH The Forest City	Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	97,89	99,90	97,89	99,90
57	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	99,99
58	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
59	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
60	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
61	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
62	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
63	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	79,97	80,00	79,94	80,00
64	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79,97	100,00	79,94	100,00
65	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,98	99,98
66	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,97	99,99
67	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	99,99	100,00
68	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
69	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,92	99,99	69,86	99,99
70	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
71	Công ty Cổ phần Nova Holiday	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
72	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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2021		31.12.2020	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con (tiếp theo)</b>							
73	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
74	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,98	99,99
75	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,96	99,98
76	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
77	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,75	70,00	69,75	70,00
78	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh (i)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	-	-
79	Công ty Cổ phần Nova Final Solution (ii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	-	-
80	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh (ii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,39	99,41	-	-
81	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né (ii)	Tỉnh Bình Thuận	Xây dựng khu du lịch	99,37	99,98	-	-
82	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land (iii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,92	100,00	-	-
83	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity (iv)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	-	-
84	Công ty TNHH Du lịch Bình An (iv)	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	-	-
85	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake (iv)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	100,00	-	-
86	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ (iv)	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,88	-	-
87	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Phúc Thịnh (v)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	100,00	100,00
88	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu (vi)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	93,40	95,00
89	Công ty Cổ phần Du lịch Thanh niên Việt Nam (vi)	TP Hồ Chí Minh	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	-	-	94,67	94,67

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2021		31.12.2020	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền quyết định (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền quyết định (%)
<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 Đầu tư Nova SQN	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,72	49,72	49,72	49,72
5	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	23,99	24,00	23,98	24,00
6	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
7	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	-	-
8	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,99	49,00	-	-
9	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (VII)	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	-	-	43,45	43,45

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

- (i) Theo Nghị quyết số 30/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 5 tháng 4 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh với tổng vốn góp là 50.000.000.000 đồng, chiếm 100% vốn điều lệ.
- (ii) Theo Quyết định số 07/2021-QĐ-HPT ngày 30 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Nova Hospitality đã phê duyệt việc nhận chuyển nhượng 358.528.280 cổ phần tại Công ty Cổ phần Nova Final Solution ("Final Solution"), tương đương tổng mệnh giá 3.585.282.800.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99,98% vốn điều lệ tại công ty này (Thuyết minh 3.1).
- (iii) Theo Quyết định số 02A/2021-QĐ-AQUA ngày 31 tháng 8 năm 2021, Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Thành phố Aqua đã thông qua việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land ("Green Land") với tổng giá trị phần vốn góp là 2.859.990.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99,999% vốn điều lệ tại Green Land (Thuyết minh 3.1).
- (iv) Theo Nghị quyết số 142/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 7 tháng 12 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity với tổng giá trị phần vốn góp là 2.149.500.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99,977% vốn điều lệ tại công ty này (Thuyết minh 3.1).
- (v) Theo Nghị quyết số 76/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị phê duyệt việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Phúc Thịnh ("Phúc Thịnh") với tổng giá trị phần vốn góp chuyển nhượng là 237.570.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99,767% vốn điều lệ tại công ty này.

Theo Quyết định số 03/2021-QĐ-PL ngày 29 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long đã thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Phúc Thịnh với tổng giá trị phần vốn góp chuyển nhượng là 553.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 0,232% vốn điều lệ tại Phúc Thịnh.

Trong tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng công ty con này với tổng giá trị chuyển nhượng là 854.133.000.000 đồng. Khoản lãi 483.663.040.701 đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32).

- (vi) Theo Nghị quyết số 119/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 27 tháng 9 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt việc chuyển nhượng toàn bộ 4.550.000 cổ phần phổ thông thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu ("Thanh niên Vũng Tàu"), chiếm tỷ lệ 65% vốn điều lệ tại công ty này.

Theo Nghị quyết số 01/2021-QĐ-LKH ngày 28 tháng 9 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House ("Lucky House") đã thông qua việc chuyển nhượng 499.299 cổ phần phổ thông thuộc sở hữu của Lucky House tại Công ty Cổ phần Du lịch Thanh niên Việt Nam ("Thanh niên Việt Nam"), chiếm tỷ lệ 94,67% vốn điều lệ tại Thanh niên Việt Nam. Qua đó, Tập đoàn cũng thoái vốn hết toàn bộ lợi ích vốn chủ sở hữu còn lại trong Thanh niên Vũng Tàu do Thanh niên Việt Nam đang nắm giữ 30% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thanh niên Vũng Tàu.

Trong tháng 9 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng hai công ty con này với tổng giá trị chuyển nhượng là 199.800.000.000 đồng. Khoản lãi 223.473.835.464 đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32).



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

- (vii) Theo Nghị quyết số 78/2021-NQ.HĐQT-NV/LG ngày 24 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị phê duyệt việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Cảng Phú Định với tổng giá trị phần vốn góp chuyển nhượng là 310.972.157.694 đồng, chiếm tỷ lệ 19,73% vốn điều lệ tại công ty này. Trong tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng với tổng giá trị chuyển nhượng là 710.186.000.000 đồng. Khoản lãi 269.726.454.914 đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32).

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****2.1 Cơ sở của việc 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 2.5.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình 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**

Tập đoàn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và 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 Tập đoàn 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 hóa, 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, Tập đoàn 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 đơn vị tiền tệ này từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

**2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

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 hợp nhất 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 của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính*****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.

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 thiểu số. 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 của 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.

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.

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.

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 năm tài chính. Nếu ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính của các công ty và ngày kết thúc năm tài chính 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 năm.

***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.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyết 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.



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

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

#### *Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát (tiếp theo)*

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì 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 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

#### *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.

### 2.6 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại 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.

Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá vốn trừ khấu hao lũy kế, và được đánh giá tổn thất lợi thế thương mại định kỳ hàng năm. 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 năm phát sinh.

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.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.7 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.

**2.8 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 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 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 tới ngày đến hạn thu hồi.

**2.9 Hàng tồn kho**

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, 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, chi phí cơ sở hạ tầng căn hộ, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm 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 năm.

**2.10 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 đầu tư Tập đoàn 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, trái phiếu, thương phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, 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 kỳ 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 kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.10 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(b) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Đầu tư vào 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 2.5).

**(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. 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 kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư hoặc bên được đầu tư bị lỗ dẫn đến bên đầu tư có khả năng mất vốn. Dự phòng giảm giá đầu tư đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

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

**2.11 Cho vay**

Cho vay 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 kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ 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 các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thu hồi.

**2.12 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.

- (i) 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.
- (ii) 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 hợp nhất phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.13 Tài sản cố định (“TSCĐ”)***TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

TSCĐ 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 TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ 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*

TSCĐ 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 hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50 năm
Máy móc và 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
TSCĐ khác	3 – 4 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của quyền sử dụng đất.

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

*Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ 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 lắp đặt hoặc xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì 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.

**2.14 Thuê tài sản**

Việc thuê tài sản mà bên cho thuê chuyển giao quyền sở hữu vào cuối thời hạn thuê và 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.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.14 Thuê tài sản (tiếp theo)**

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 hợp nhất trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. TSCĐ thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng 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 TSCĐ 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.

**2.15 Bất động sản đầu tư**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà 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***(a) Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê**

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 hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 – 50 năm

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

**(b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

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 kỳ kế toán này và khoản tổn thất đã lập ở cuối kỳ 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 hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.16 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 hợp nhất. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ 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.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất không được ghi nhận vào tài sản vô hình theo chính sách kế toán số 2.13 thì ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng.

**2.17 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 và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả 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 trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

**2.18 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 trong năm 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 năm báo cáo.

**2.19 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay và nợ thuê tài chính tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.20 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; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế 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 phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng 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.

### 2.21 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 năm 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 theo hợp đồng lao động của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

### 2.22 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính 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.

### 2.23 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn 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. Cấu phần nợ 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. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/vốn hóa theo phương pháp đường thẳng.

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.24 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. Việc hạch toán cấu phần vốn chủ sở hữu của trái phiếu chuyển đổi phù hợp với chính sách kế toán số 2.23.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế TNDN của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

**2.25 Phân chia lợi nhuận**

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

LNST TNDN 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 theo điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

**Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST TNDN của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Quỹ 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.

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

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền, khi đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, doanh thu được ghi nhận đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; và
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.26 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất; 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 xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

**2.27 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 năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm phát sinh.

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

**2.28 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

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

**2.29 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến 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 và chiết khấu thanh toán.

**2.30 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.



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

### **2.31 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Tập đoàn.

### **2.32 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại**

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm 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 năm hay một năm khác.

Thuế TNDN hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN 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 TNDN 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 hợp nhất.

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

### **2.33 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 Ban Tổng Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc của 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.

### **2.34 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc bán hàng hoặc cung cấp 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. Báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

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

### 2.35 Ước tính kế toán trọng yếu

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 có liên quan đến việc 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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 phải trả dài hạn;
- Chi phí phải trả;
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 2.13); và
- Phân bổ lợi thế thương mại.

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

### 3.1 Mua công ty trong năm

- (a) **Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Nova Final Solution ("Final Solution"), Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh ("Đăng Khánh") và Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né ("Mũi Né")**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của Final Solution với giá phí là 5.598.880.000.000 đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng kiểm soát Đăng Khánh và Mũi Né do Final Solution nắm giữ 99,41% lợi ích vốn chủ sở hữu của Đăng Khánh và Đăng Khánh nắm giữ 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của Mũi Né.

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****3.1 Mua công ty trong năm (tiếp theo)**

- (a) **Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Nova Final Solution ("Final Solution"), Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh ("Đăng Khánh") và Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né ("Mũi Né") (tiếp theo)**

Việc hợp nhất kinh doanh này ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	<b>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND</b>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	80.587.117.606
Phải thu ngắn hạn khác	130.063.036.661
Hàng tồn kho	7.626.153.118.600
Tài sản khác	2.928.013.419.788
	<b>10.764.816.692.655</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	1.954.225.443.010
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	1.494.987.794.394
	<b>3.449.213.237.404</b>
<b>Tài sản thuần</b>	<b>7.315.603.455.251</b>
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(1.670.475.490.965)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(46.247.964.286)
Tổng giá phí	5.598.880.000.000
Khoản tiền thu được	(80.587.117.606)
<b>Tiền thuần chi ra</b>	<b>5.518.292.882.394</b>



**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****3.1 Mua công ty trong năm (tiếp theo)****(b) Mua Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land ("Green Land")**

Vào ngày 29 tháng 9 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 69,87% lợi ích vốn chủ sở hữu của Green Land với giá phí là 2.859.990.000.000 đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	<b>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND</b>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	464.305.007
Các khoản phải thu khác	2.860.000.024.658
Tài sản khác	19.518.388
	<b>2.860.483.848.053</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	631.910.065
	<b>631.910.065</b>
	<b>2.859.851.937.988</b>
<b>Tài sản thuần</b>	
Lợi thế thương mại	103.445.631
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	34.616.381
	<b>2.859.990.000.000</b>
Tổng giá phí	(464.305.007)
Khoản tiền thu được	<b>2.859.525.694.993</b>
<b>Tiền thuần chi ra</b>	

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****3.1 Mua công ty trong năm (tiếp theo)**

- (c) Mua nhóm công ty: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity ("Unity"), Công ty TNHH Du lịch Bình An ("Du lịch Bình An"), Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake ("Đà Lạt Lake") và Công ty Cổ phần Hoàn Vũ ("Hoàn Vũ")

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của Unity với giá phí là 2.149.500.000.000 đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng kiểm soát Du lịch Bình An, Đà Lạt Lake và Hoàn Vũ do Unity nắm giữ 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Du lịch Bình An và Unity nắm giữ 99,997% lợi ích vốn chủ sở hữu của Đà Lạt Lake, Đà Lạt Lake nắm giữ 99,88% lợi ích vốn chủ sở hữu của Hoàn Vũ.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	<b>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND</b>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	57.572.748.659
Phải thu ngắn hạn khác	3.288.895.311.402
Hàng tồn kho	1.651.776.187.937
Tài sản khác	926.015.425.929
	<b>5.924.259.673.927</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	2.914.440.374.302
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	275.915.093.546
	<b>3.190.355.467.848</b>
	<b>2.733.904.206.079</b>
<b>Tài sản thuần</b>	
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(582.668.523.797)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(1.735.682.282)
	<b>2.149.500.000.000</b>
Tổng giá phí	(57.572.748.659)
Khoản tiền thu được	<b>591.927.251.341</b>
<b>Tiền thuần chi ra</b>	<b>1.500.000.000.000</b>
<b>Khoản phải trả</b>	

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****3.2 Bán công ty trong năm****(a) Bán Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Phúc Thịnh ("Phúc Thịnh")**

Ngày 29 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã bán toàn bộ vốn góp tại Phúc Thịnh với tổng giá chuyển nhượng là 854.133.000.000 đồng. Khoản lãi 483.663.040.701 đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32).

**(b) Bán Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu ("Thanh niên Vũng Tàu") và Công ty Cổ phần Du lịch Thanh niên Việt Nam ("Thanh niên Việt Nam")**

Trong tháng 9 năm 2021, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại nhóm công ty Thanh niên Vũng Tàu và Thanh niên Việt Nam với tổng giá trị chuyển nhượng là 198.800.000.000 đồng. Khoản lãi 223.473.835.464 đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32).

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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	6.375.762.972	808.751.906
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.023.107.293.368	7.068.925.290.639
Các khoản tương đương tiền (*)	9.219.673.089.216	4.489.053.513.127
	<u>17.249.156.145.556</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 2,3%/năm đến 4,25%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 2,2%/năm đến 5,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 3.166.216 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 9.286.172 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.309.196 triệu đồng).



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH	31.12.2021		31.12.2020	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
(i) Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	837.023.156.881	837.023.156.881	520.449.853.961	520.449.853.961
Trái phiếu	-	-	201.380.000.000	201.380.000.000
	<u>837.023.156.881</u>	<u>837.023.156.881</u>	<u>721.829.853.961</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 3,6%/năm đến 5,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 3,7%/năm đến 7,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 617.763 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 356.980 triệu đồng).

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

- 5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**
- (a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)
- (ii) Dài hạn

	31.12.2021		31.12.2020	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	14.155.410.548	14.155.410.548	30.278.610.000	30.278.610.000
Trái phiếu	-	-	205.910.900.000	205.910.900.000
	<u>14.155.410.548</u>	<u>14.155.410.548</u>	<u>236.189.510.000</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 còn lại trên mười hai tháng tại ngân hàng thương mại, với lãi suất được hưởng là 7,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 7,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tiền gửi có kỳ hạn dài hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 13.573 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 30.279 triệu đồng).

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên công ty	Hoạt động chính	31.12.2021		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	450.000.000	(*)	200.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Nova Education Group	Giáo dục	450.000.000	(*)	-	-
		<u>25.349.750.000</u>		<u>9.649.750.000</u>	

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 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.



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(c) Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên công ty	31.12.2021			31.12.2020		
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	583.617.760.053	(*)	-	584.864.202.133	(*)	-
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	154.866.080.021	(*)	-	152.688.737.269	(*)	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	78.040.183.425	(*)	-	74.903.246.979	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	12.559.865.448	(*)	-	21.101.988.860	(*)	-
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	2.482.305.939	(*)	-	2.378.785.939	(*)	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	875.701.581	(*)	-	910.121.571	(*)	-
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1 (i)	367.007.795.583	(*)	-	-	-	-
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2 (ii)	385.086.043.482	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	-	-	-	808.355.943.278	(*)	-
	<u>1.584.535.735.532</u>			<u>1.645.203.026.029</u>		<u></u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 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.

(i) Theo Quyết định số 07A/2020-QĐ-RVG ngày 2 tháng 11 năm 2020, Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Nova Rivergate đã thông qua việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trị giá 102.140.990.000 đồng, chiếm tỷ lệ 49% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1 đã trở thành công ty liên kết của Tập đoàn.

(iii) Theo Nghị quyết số 11A/2020-QĐ-NR ngày 2 tháng 11 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông đã thông qua việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trị giá 153.609.610.000 đồng, chiếm tỷ lệ 49% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2 đã trở thành công ty liên kết của Tập đoàn.



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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2021 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2020 VND
Số dư đầu 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 năm	752.318.000.000	480.000.000
Lãi/ (lỗ) từ các công ty liên kết	284.218.826	(2.552.533.101)
Thanh lý khoản đầu tư trong năm (Thuyết minh 1(vii))	(810.869.509.323)	-
Chuyển từ công ty liên kết sang công ty con	-	(5.436.080.847.927)
Cổ tức nhận được	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
Số dư cuối năm	<u>1.584.535.735.532</u>	<u>1.645.203.026.029</u>

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
<b>Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản</b>		
Bên thứ ba (*)	2.211.332.123.580	1.108.041.403.374
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	32.222.322.422	30.898.518.971
<b>Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác</b>		
Bên thứ ba (*)	122.055.680.955	113.671.026.359
	<u>2.365.610.126.957</u>	<u>1.252.610.948.704</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 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 10.635.645.778 Đồng như đã trình bày tại Thuyết minh 10.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm hơn 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng.

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Nova Evergreen	372.926.885.749	132.988.054.582
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	323.143.524.951	323.104.203.797
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	316.055.068.371	286.459.718.262
Khác	1.320.654.421.798	724.373.703.761
	<u>2.332.779.900.869</u>	<u>1.466.925.680.402</u>

Tại ngày 31 tháng 12 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.

**8 PHẢI THU VỀ CHO VAY****(a) Ngắn hạn**

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Bên thứ ba (*)	6.144.752.180.537	3.019.394.229.338
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	158.600.000.000	-
	<u>6.303.352.180.537</u>	<u>3.019.394.229.338</u>

(\*) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 18%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 3,9%/năm đến 18%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản cho vay này là từ 3 tháng đến 12 tháng.

**(b) Dài hạn**

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Bên thứ ba (*)	<u>234.500.000.000</u>	<u>175.500.000.000</u>

(\*) Đây là khoản cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 13%/năm đến 13,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 13,0%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản cho vay này là từ 36 tháng đến 120 tháng.

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



## 9 PHẢI THU KHÁC

## (a) Ngắn hạn

	31.12.2021		31.12.2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	6.270.356.295.518	-	2.637.784.295.518	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dự án	2.404.021.296.159	-	2.163.427.461.500	-
Phải thu do thanh lý hợp đồng	2.000.000.000.000	-	-	-
Thuế GTGT tạm nộp	825.527.909.539	-	255.473.517.227	-
Tạm ứng lãi hợp tác đầu tư	320.000.000.000	-	64.000.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư	1.176.064.328.099	-	223.725.777.770	-
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án	403.430.000.000	-	240.830.000.000	-
Phải thu liên quan đến Sài Gòn Gòn (**)	388.560.000.000	-	388.560.000.000	-
Tạm ứng cho các dự án	349.017.067.006	-	348.422.056.100	-
Phải thu từ chuyển nhượng công ty con	286.065.500.000	-	776.065.500.000	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án	78.254.134.192	-	78.254.134.192	-
Ứng hoàn vốn	-	-	196.000.000.000	-
Phải thu khác	916.910.145.926	-	696.429.605.290	-
	<u>15.418.206.676.439</u>	<u>-</u>	<u>8.069.327.416.090</u>	<u>-</u>

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

	31.12.2021		31.12.2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	14.956.197.906.252	-	7.434.445.536.788	-
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	462.008.770.187	-	634.881.879.302	-
	<u>15.418.206.676.439</u>	<u>-</u>	<u>8.069.327.416.090</u>	<u>-</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.

## 9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

## (b) Dài hạn

	31.12.2021		31.12.2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (*)	29.765.123.000.000	-	17.138.503.000.000	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	3.270.265.264.000	-	-	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án (**)	218.304.489.303	-	217.686.512.499	-
Phải thu khác	94.063.050.839	-	112.083.465.839	-
	<u>33.347.755.804.142</u>	<u>-</u>	<u>17.468.272.978.338</u>	<u>-</u>

(\*) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư với các đối tác vào một số dự án đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 trong đó bao gồm các dự án bất động sản nghỉ dưỡng và bất động sản nhà ở với giá trị lần lượt là 12.292 tỷ đồng và 17.473 tỷ đồng. 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.

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

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

	31.12.2021		31.12.2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	32.986.855.804.142	-	17.038.542.978.338	-
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	360.900.000.000	-	429.730.000.000	-
	<u>33.347.755.804.142</u>	<u>-</u>	<u>17.468.272.978.338</u>	<u>-</u>

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





**11 HÀNG TỒN KHO****(a) Hàng tồn kho**

	31.12.2021		31.12.2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	101.656.035.218.992	-	81.189.083.626.545	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	8.385.701.026.111	(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	14.342.130.206	-	10.668.741.916	-
	<u>110.159.027.675.309</u>	<u>(2.090.238.024)</u>	<u>86.867.908.152.180</u>	<u>(3.001.730.408)</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.090.238.024)		(3.001.730.408)	
	<u>110.156.937.437.285</u>		<u>86.864.906.421.772</u>	

Biến động về dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm như sau:

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	(3.001.730.408)	(3.643.929.970)
Hoàn nhập dự phòng	911.492.384	642.199.562
Số dư cuối năm	<u>(2.090.238.024)</u>	<u>(3.001.730.408)</u>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 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 12 năm 2021, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 34.919.508 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 28.480.681 triệu đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 4.178.920 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) Ngắn hạn**

	<b>31.12.2021</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2020</b> <b>VND</b>
Công cụ dụng cụ	860.545.540	23.741.270.524
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	193.565.110.966	84.919.021.892
	<u>194.425.656.506</u>	<u>108.660.292.416</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>31.12.2021</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2020</b> <b>VND</b>
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	755.291.507.769	322.584.457.039
Công cụ dụng cụ	13.701.314.970	21.280.033.354
Chi phí xây dựng, cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	6.121.229.885	12.038.068.275
Chi phí chờ phân bổ khác	53.071.388.559	63.860.613.165
	<u>828.185.441.183</u>	<u>419.763.171.833</u>

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

	<b>2021</b> <b>VND</b>	<b>2020</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	419.763.171.833	262.799.866.843
Mua trong năm	813.140.839.259	320.171.879.182
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	1.744.000.000	7.027.785.503
Thay đổi do mua công ty con	171.811.998	176.125.718
Phân bổ trong năm	(392.355.720.165)	(74.526.489.557)
Thanh lý trong năm	(2.071.500)	(54.053.997.064)
Thay đổi do bán công ty con	(14.276.590.242)	(41.831.998.792)
	<u>828.185.441.183</u>	<u>419.763.171.833</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**13 TSCĐ 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 1 tháng 1 năm 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 năm	7.107.393.689	4.485.345.825	33.765.771.460	12.994.667.866	-	58.353.178.840
Chuyển từ hàng tồn kho	665.524.737.721	-	-	-	-	665.524.737.721
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dờ dang (Thuyết minh 16)	-	41.889.600	14.203.033.974	-	-	14.244.923.574
Chuyển từ bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
(Thuyết minh 15)	5.950.477.083	-	-	-	-	5.950.477.083
Tặng do mua công ty con	-	-	-	-	142.500.000	142.500.000
Phân loại lại	-	-	390.000.000	(390.000.000)	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(191.074.332)	(1.774.018.000)	(1.454.025.689)	(58.272.727)	(3.477.390.748)
Giảm do thoái vốn công ty con	(409.145.359.443)	(21.219.904.837)	(1.555.743.728)	(20.741.581.510)	(73.530.000)	(452.736.119.518)
Giảm khác	(924.591.708)	-	-	-	-	(924.591.708)
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>	<b>1.186.202.295.321</b>	<b>45.835.708.873</b>	<b>268.508.231.080</b>	<b>63.907.914.798</b>	<b>463.836.364</b>	<b>1.564.917.986.436</b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 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 năm	(30.918.605.320)	(7.199.535.379)	(26.799.207.929)	(13.724.282.490)	(40.786.887)	(78.682.418.005)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(416.533.398)	-	-	-	-	(416.533.398)
(Thuyết minh 15)	-	152.124.332	74.226.832	726.852.197	58.272.727	1.011.476.088
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	(40.375.000)	(40.375.000)
Tặng do mua công ty con	-	(11.721.952)	-	11.721.952	-	-
Phân loại lại	-	6.484.488.236	858.552.466	6.604.958.962	29.105.637	34.201.093.392
Giảm do thoái vốn công ty con	20.223.988.091	-	-	-	-	-
Giảm khác	(67.297.969.599)	(19.433.788.921)	(89.070.469.645)	(43.810.438.249)	(240.211.364)	(219.852.877.778)
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>	<b>861.502.819.007</b>	<b>43.860.308.459</b>	<b>160.275.146.360</b>	<b>36.069.165.261</b>	<b>206.711.250</b>	<b>1.101.914.150.337</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 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 tháng 12 năm 2021	1.118.904.325.722	26.401.919.952	179.437.761.435	20.097.476.549	223.625.000	1.345.065.108.658



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**13 TSCĐ HỮU HÌNH (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 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 55.343 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 413.107 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 808.010 triệu đồng).

**14 TSCĐ 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 năm	-	-	910.480.950	910.480.950
Giảm do bán công ty con	-	-	(3.600.429.435)	(3.600.429.435)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	57.754.517.947	30.000.000	103.166.681.075	160.951.199.022
<b>Giá trị 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 năm	-	-	(18.895.927.785)	(18.895.927.785)
Giảm do bán công ty con	-	-	1.721.199.844	1.721.199.844
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	(30.000.000)	(64.258.425.366)	(64.288.425.366)
<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 12 năm 2021	57.754.517.947	-	38.908.255.709	96.662.773.656

**14 TSCĐ VÔ HÌNH (tiếp theo)**

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 17.730 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 12.302 triệu Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, TSCĐ vô hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 56.360 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 56.360 triệu Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 24).

**15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và 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	<b>3.098.824.389.592</b>
Chuyển từ hàng tồn kho	-	58.025.551.057	<b>58.025.551.057</b>
Chuyển từ xây dựng cơ bản dờ dang (Thuyết minh 16)	-	26.198.550.711	<b>26.198.550.711</b>
Tặng khác	-	14.857.401.601	<b>14.857.401.601</b>
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(100.781.763.429)	<b>(100.781.763.429)</b>
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13)	-	(5.950.477.083)	<b>(5.950.477.083)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>75.092.806.364</u>	<u>3.016.080.846.085</u>	<u><b>3.091.173.652.449</b></u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	-	(274.576.638.672)	<b>(274.576.638.672)</b>
Khấu hao trong năm	-	(66.226.354.550)	<b>(66.226.354.550)</b>
Chuyển sang hàng tồn kho	-	3.396.241.833	<b>3.396.241.833</b>
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13)	-	416.533.398	<b>416.533.398</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>-</u>	<u>(336.990.217.991)</u>	<u><b>(336.990.217.991)</b></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><b>2.824.247.750.920</b></u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>75.092.806.364</u>	<u>2.679.090.628.094</u>	<u><b>2.754.183.434.458</b></u>

Đây chủ yếu là các bất động sản nắm giữ để cho thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, bất động sản đầu tư của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 1.302.316 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.341.854 triệu Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng.

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Mua sắm TSCĐ	90.222.792.931	46.231.344.533
Cải tạo văn phòng	15.323.636.945	35.051.272.503
Thi công nhà mẫu	2.393.416.673	19.537.947.677
Khác	2.952.296.769	2.952.296.769
	<u>110.892.143.318</u>	<u>103.772.861.482</u>

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

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	103.772.861.482	668.092.545.428
Tăng trong năm	83.425.205.492	95.090.107.397
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13)	(14.244.923.574)	(555.104.739.882)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 15)	(26.198.550.711)	(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))	(1.744.000.000)	(7.027.785.503)
Giảm khác	(34.118.449.371)	(73.214.725.650)
	<u>110.892.143.318</u>	<u>103.772.861.482</u>

**17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Biến động của lợi thế thương mại trong năm như sau:

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	5.950.842.141.656	6.841.457.940.364
Tăng trong năm	103.445.631	533.913.574.783
Phân bổ trong năm (Thuyết minh 35)	(821.342.997.750)	(849.398.206.508)
Giảm do bán công ty con	(25.578.344.421)	(575.131.166.983)
	<u>5.104.024.245.116</u>	<u>5.950.842.141.656</u>



**18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31.12.2021		31.12.2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba				
Công ty TNHH Henry Enterprise Group	619.680.395.588	619.680.395.588	619.680.395.588	619.680.395.588
Khác	4.259.453.480.268	4.259.453.480.268	2.176.962.766.979	2.176.962.766.979
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	615.472.000	615.472.000	264.264.000	264.264.000
	<u>4.879.749.347.856</u>	<u>4.879.749.347.856</u>	<u>2.796.907.426.567</u>	<u>2.796.907.426.567</u>

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

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước hay 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 12 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dự người mua trả tiền trước ngắn hạn.

**20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN (PHẢI THU)/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC****(a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	1.026.013.523.078	1.100.087.503.087
Thuế TNDN tạm nộp 1%	170.473.343.922	46.308.221.699
Thuế TNDN nộp thừa	4.733.339.531	4.908.389.539
Khác	454.656.012	78.747.540
	<u>1.201.674.862.543</u>	<u>1.151.382.861.865</u>

**(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Thuế TNDN	500.912.349.561	148.984.016.642
Thuế GTGT hàng bán nội địa	122.175.610.853	83.607.440.253
Thuế thu nhập cá nhân	17.845.022.535	19.547.359.751
Khác	18.556.789.906	30.296.604.339
	<u>659.489.772.855</u>	<u>282.435.420.985</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN (PHẢI THU)/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (tiếp theo)**

Biến động về thuế và các khoản (phải thu)/phải nộp Nhà nước trong năm như sau:

	Tại ngày 1.1.2021 VND	Số phát sinh trong năm VND	Cấn trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31.12.2021 VND
<b>(a) Phải thu</b>					
Thuế GTGT được khấu trừ	(1.100.087.503.087)	(1.243.231.118.753)	1.317.305.098.762	-	(1.026.013.523.078)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(46.308.221.699)	(15.400.965.909)	60.840.213.023	(169.604.369.337)	(170.473.343.922)
Thuế TNDN nộp thừa	(4.908.389.539)	274.811.668	104.891.238	(204.652.898)	(4.733.339.531)
Thuế khác	(78.747.540)	(192.807.729)	6.012.258	(189.113.001)	(454.656.012)
	<u>(1.151.382.861.865)</u>	<u>(1.258.550.080.723)</u>	<u>1.378.256.215.281</u>	<u>(169.998.135.236)</u>	<u>(1.201.674.862.543)</u>
<b>(b) Phải nộp</b>					
Thuế TNDN	148.984.016.642	1.323.058.409.258	(60.945.104.261)	(910.184.972.078)	500.912.349.561
Thuế GTGT hàng bán nội địa	83.607.440.253	2.446.245.103.574	(1.317.305.098.762)	(1.090.371.834.212)	122.175.610.853
Thuế thu nhập cá nhân	19.547.359.751	106.005.885.787	(6.012.258)	(107.702.210.745)	17.845.022.535
Tiền sử dụng đất	-	33.785.262.532	-	(33.785.262.532)	-
Thuế khác	30.296.604.339	137.482.982.681	-	(149.222.797.114)	18.556.789.906
	<u>282.435.420.985</u>	<u>4.046.577.643.832</u>	<u>(1.378.256.215.281)</u>	<u>(2.291.267.076.681)</u>	<u>659.489.772.855</u>

**21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG**

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Tiền lương tháng 13, thưởng	79.361.551.293	64.585.059.723
Tiền lương	1.199.172.749	4.215.077.115
	<u>80.560.724.042</u>	<u>68.800.136.838</u>

**22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Chi phí xây dựng	3.254.857.927.726	1.761.909.529.797
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	1.902.731.495.654	1.450.714.482.415
Khác	981.204.705.191	309.341.241.769
	<u>6.138.794.128.571</u>	<u>3.521.965.253.981</u>

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Bên thứ ba	6.137.329.531.615	3.496.041.114.982
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	1.464.596.956	25.924.138.999
	<u>6.138.794.128.571</u>	<u>3.521.965.253.981</u>

**23 PHẢI TRẢ KHÁC****(a) Ngắn hạn**

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Phải trả do nhận chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	3.331.015.124.858	1.955.783.324.858
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh 23(b)(*))	2.895.048.380.294	2.840.024.720.000
Nhận ký quỹ	2.611.902.707.202	35.077.915.825
Quỹ bảo trì (i)	398.335.900.264	365.712.634.195
Đặt cọc mua bất động sản	235.022.682.797	491.532.770.576
Phải trả từ đặt cọc, ứng trước hợp đồng đã thanh lý	-	120.000.000.000
Phải trả khác	585.644.749.421	287.817.617.747
	<u>10.056.969.544.836</u>	<u>6.095.948.983.201</u>

- (i) Quỹ bảo trì thể hiện 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.



## 23 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

## (b) Dài hạn

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (*)	58.526.953.160.507	37.460.272.787.973
Khác	5.961.136.767	6.344.384.469
	<u>58.532.914.297.274</u>	<u>37.466.617.172.442</u>

(\*) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư từ các bên thứ ba cho một số dự án đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 trong đó bao gồm các dự án bất động sản nghỉ dưỡng và bất động sản nhà ở với giá trị lần lượt là 26.786 tỷ đồng và 31.741 tỷ đồng. 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 12 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn không có 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 09 – DN/HN

**24 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Tại ngày 1.1.2021 VND	Tăng VND	Giảm VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31.12.2021 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>					
- Vay ngân hàng (*)	5.149.902.573.485	555.789.319.997	(5.483.300.548.491)	6.743.656.051.871	6.966.047.396.862
- Phát hành trái phiếu (**)	3.241.400.000.000	619.974.500.000	(3.683.289.500.000)	7.417.315.000.000	7.595.400.000.000
- Vay bên thứ ba (***)	5.730.706.019.914	9.307.680.886.923	(11.616.592.014.374)	1.188.408.000.000	4.610.202.892.463
- Vay bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	448.220.346.330	500.000.000	(448.720.346.330)	-	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	(26.114.767.533)	(8.711.533.333)	123.543.239.709	(172.714.049.549)	(83.997.110.706)
	14.544.114.172.196	10.475.233.173.587	(21.108.359.169.486)	15.176.665.002.322	19.087.653.178.619
<b>(b) Vay dài hạn</b>					
- Vay ngân hàng (*)	11.091.782.735.510	6.202.756.139.313	(568.700.689.716)	(6.743.656.051.871)	9.982.182.133.236
- Phát hành trái phiếu (**)	22.579.488.000.000	19.589.106.709.000	(5.456.220.509.000)	(7.417.315.000.000)	29.295.059.200.000
- Vay bên thứ ba (***)	1.044.675.000.000	2.820.537.000.000	-	(1.188.408.000.000)	2.676.804.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(358.729.656.614)	(788.984.743.039)	451.708.340.434	172.714.049.549	(523.292.009.670)
	34.357.216.078.896	27.823.415.105.274	(5.573.212.858.282)	(15.176.665.002.322)	41.430.753.323.566

## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	594.124.000.000	1.189.072.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	2.302.923.500.000	1.595.748.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (ii)	7.050.000.000	2.937.500.000
Ngân hàng Industrial and Commercial Bank of China Limited - Chi nhánh TP. Hà Nội (iii)	72.000.000.000	44.800.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (iv)	211.161.731.590	238.076.994.780
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (v)	595.920.000.000	414.968.125.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (v)	6.462.500.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (vi)	140.466.000.000	561.892.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (vii)	300.000.000.000	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (viii)	74.000.000.000	74.000.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (ix)	65.485.712.976	66.328.570.102
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (ix)	100.000.000	100.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (x)	398.808.000.000	269.294.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (x)	13.800.000.000	9.200.000.000
The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (x)	-	46.430.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (xii)	520.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (xiii)	498.587.280.600	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (xi)	478.333.334.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xv)	225.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xvi)	200.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (xvii)	32.625.337.696	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (xviii)	229.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Lý Thường Kiệt	-	243.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xviii)	-	75.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4	-	18.166.784.811
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	888.598.792
	6.966.047.396.862	5.149.902.573.485



## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
<b>Vay dài hạn</b>		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	1.872.461.500.000	4.206.972.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam		
- Chi nhánh TP HCM (ii)	13.512.500.000	20.562.500.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam		
- Chi nhánh TP HCM (xii)	1.030.000.000.000	1.550.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam		
- Chi nhánh TP HCM (xiii)	997.174.561.200	1.495.761.841.800
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (v)	369.585.000.000	1.094.006.875.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam		
- Chi nhánh TP HCM (v)	17.037.500.000	23.500.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (vii)	-	300.000.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (ix)	294.685.717.560	364.807.144.847
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (ix)	500.000.000	600.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xiv)	204.800.000.000	204.800.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín		
- Chi nhánh Trung tâm (viii)	-	74.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (xi)	2.391.666.666.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xvi)	1.350.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xv)	1.275.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam		
- Chi nhánh Hà Nội (xvii)	163.126.688.476	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (xix)	2.632.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	-	594.124.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (x)	-	403.941.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xx)	-	375.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4	-	224.046.373.863
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (vi)	-	76.216.000.000
The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (x)	-	69.645.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam		
- Chi nhánh 1 (x)	-	13.800.000.000
	9.982.182.133.236	11.091.782.735.510



## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (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 12 năm 2021, khoản vay có dư nợ là 594.124.000.000 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.
- (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 12 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 huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 181.250.000 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 3,5%/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 HĐTD hạn mức là 350.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa chín (9) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng kế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có dư nợ là 72.000.000.000 đồng với lãi suất là 6,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (iv) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn mười một (11) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng kế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có dư nợ là 211.161.731.590 đồng với lãi suất là 5,3%/năm đến 6,1%/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.
- (v) 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 12 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 100.000.000 đô la Mỹ và Tập đoàn đã hoàn trả 57.875.000 đô la Mỹ, dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 42.125.000 đô la Mỹ.

## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- 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.
- (vi) 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 trong tháng 7 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.
- (vii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTĐ 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.
- (viii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTĐ 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 một phần tài sản thuộc dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ix) 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 HẾTĐ 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 HẾTĐ 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.



## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (x) 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 một phần tài sản thuộc dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản vay Ngân hàng The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Chi nhánh OBU (5 triệu đô la Mỹ) đã được tất toán trước hạn.
- (xi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.870.000.000.000 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 mức cao nhất bằng Đồng Việt Nam và kỳ hạn huy động tương ứng với thời hạn cho vay của khoản nợ được niêm yết tại Bên Cho Vay cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ việc khai thác dự án.
- (xii) 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.
- (xiii) 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 12 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 1.495.761.841.800 đồng.
- (xiv) 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 Công ty và các công ty con của Tập đoàn tại Thành phố Hồ Chí Minh.



**24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

- (xv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- (xvi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo Giấy nhận nợ là 1.600.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay kỳ đầu tiên là 11%/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 4,0%. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền tài sản của Tập đoàn và các công ty con của Tập đoàn và cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (xvii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 1.000.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi được điều chỉnh định kỳ sáu (06) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn hai mươi bốn (24) tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) niêm yết cộng (+) biên độ 3%/năm (áp dụng năm đầu) và biên độ 3,5%/năm (từ năm thứ hai trở đi). Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và quyền sử dụng đất, quyền tài sản thuộc dự án tại tỉnh Khánh Hòa. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 195.752.026.172 đồng.
- (xviii) 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 10.000.000 đô la Mỹ của Ngân hàng Vietinbank Filiale Deutschland. Khoản vay chịu lãi suất LIBOR 3 tháng cộng với biên độ 5,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng một phần tài sản thuộc dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh.
- (xix) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 516.500.000.000 đồng, có thời hạn một trăm hai mươi (120) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi được điều chỉnh định kỳ ba (03) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng tổng của Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 4,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai, toàn bộ các quyền tài sản và lợi ích phát sinh từ việc kinh doanh khách sạn thuộc một dự án tại tỉnh Bình Thuận. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 2.632.000.000 đồng.
- (xx) 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản vay đã được tất toán trước hạn.



## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
<b>Trái phiếu ngắn hạn</b>		
<b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>		
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (i)	-	410.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (ii)	500.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii)	-	700.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iv)	600.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (v)	450.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (vi)	250.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (vii)	175.000.000.000	75.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viii)	131.400.000.000	65.700.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ix)	214.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt (x)	200.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (xiii)	1.290.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (xviii)	800.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xvi)	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (xxx)	125.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xiv)	1.000.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xxvi)	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (xxix)	200.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xv)	500.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxviii)	350.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xx)	360.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	-	480.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	-	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	-	300.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta	-	256.700.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	214.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	140.000.000.000
	<u>7.595.400.000.000</u>	<u>3.241.400.000.000</u>



## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
<b>Trái phiếu dài hạn</b>		
<b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xi)	7.000.000.000.000	7.000.000.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (xii)	6.876.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iv)	2.000.000.000.000	2.600.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (vi)	1.100.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xv)	1.500.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xvi)	1.650.000.000.000	1.950.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xvii)	1.000.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (v)	470.000.000.000	1.100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ix)	535.700.000.000	749.700.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viii)	459.900.000.000	591.300.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (vii)	250.000.000.000	425.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xix)	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xx)	-	110.150.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xxi)	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xxii)	250.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xxiii)	220.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiv)	1.000.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxv)	400.000.000.000	600.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xxvii)	430.700.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxviii)	-	350.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (xxix)	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (xxx)	125.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xxxi)	137.600.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxxiii)	1.300.000.000.000	-

## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
<b>Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)</b>		
<b>Loại phát hành bằng mệnh giá (tiếp theo)</b>		
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh		
Thành phố Hồ Chí Minh (xxxiv)	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxxv)	290.159.200.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt (x)	-	200.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (xiii)	-	1.290.000.000.000
The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London (xxxii)	-	5.413.338.000.000
	29.295.059.200.000	22.579.488.000.000
	29.295.059.200.000	22.579.488.000.000

- (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. 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 công (+) biên độ 4%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, trái phiếu này đã được tất toán.
- (ii) 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 phát hành thành công là 500.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2022, 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.
- (iii) 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 một dự án tại quận 1, thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của Chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, toàn bộ trái phiếu đã được tất toán.

**24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(iv) 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.

(v) 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. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã mua lại 380.000.000.000 đồng mệnh giá trái phiếu theo lịch cố định, dư nợ trái phiếu còn lại 920.000.000.000 đồng.

(vi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.350.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2024. 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 5,0%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.

(vii) Đây là 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.



## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (viii) 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. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã mua lại 65.700.000.000 đồng mệnh giá trái phiếu theo lịch cố định, dư nợ trái phiếu còn lại 591.300.000.000 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 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 12 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.
- (x) 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.
- (xi) 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 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (xii) Đây là khoản huy động vốn bằng việc phát hành 1.500 Trái phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") 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 300.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái phiếu, số đáo hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể 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 135.700 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 33.915,9912 cổ phiếu/Trái phiếu Chuyển Đổi và được điều chỉnh thành 85.000 đồng/cổ phần tại ngày 19 tháng 1 năm 2022, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi là 54.145 cổ phiếu/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 80% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, tương đương 108.560 đồng/cổ phần.

- (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 Kỹ Thương thu xếp có tổng mệnh giá 1.290.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2022. Lãi suất cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,2%/năm. Lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông và phần vốn góp của Công ty tại công ty con.
- (xiv) 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 Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành là 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, 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.
- (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 bao gồm bốn (04) Trái phiếu với tổng mệnh giá là 2.000.000.000.000 đồng. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 2.000.000.000.000 đồng, bao gồm:
- Trái phiếu 1: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2025
  - Trái phiếu 2: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2024
  - Trái phiếu 3: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2023
  - Trái phiếu 4: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn vào năm 2022

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 phần vốn góp của Công ty Chủ đầu tư dự án.



## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (xvi) 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 12 năm 2021, trái phiếu 1 đã được tất toán trước hạn.
- (xvii) 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 Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá tối đa 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 2 năm 2023, 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.
- (xviii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu do Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương tư vấn phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 800.000.000.000 đồng. Trái phiếu đáo hạn vào tháng 11 năm 2022, chịu mức lãi suất 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (xix) 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 Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, 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.
- (xx) 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 Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 360.000.000.000 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.
- (xxi) 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 Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2023, 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.
- (xxii) 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 Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm.



## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (xxiii) 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 Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2023, 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.
- (xxiv) 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 tối đa 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, 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.
- (xxv) 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 12 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. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã mua lại trước hạn 80.000.000.000 đồng của Trái phiếu 2 và 120.000.000.000 đồng của Trái phiếu 3, dư nợ trái phiếu còn lại là 400.000.000.000 đồng.

- (xxvi) 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 tư vấn, có tổng mệnh giá là 300.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, chịu mức lãi suất cố định 10,0%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (xxvii) 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 làm đại lý phát hành, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 430.700.000.000 đồng.
- (xxviii) 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 12 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.

## 24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (xxix) 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 2022. 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.
- (xxx) 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 Thành Công ("TCSC") làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 đồng, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 8 năm 2023. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (xxxi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam làm đơn vị thu xếp vốn, đáo hạn vào tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 137.600.000.000 đồng.
- (xxxii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 trái phiếu chuyển đổi vào ngày 27 tháng 4 năm 2018 ("Ngày Phát Hành") và phát hành thêm 400 trái phiếu chuyển đổi vào ngày 14 tháng 12 năm 2018 theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và ngân hàng Credit Suisse - chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu chuyển đổi có tổng giá trị 240.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 27 tháng 4 năm 2023 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu lãi trái phiếu là 5,5%/năm, được trả 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 12 năm 2021, Công ty đã chuyển đổi và mua lại toàn bộ 240.000.000 đô la Mỹ.
- (xxxiii) Đây là 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 tối đa 1.300.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2031. Lãi suất cho bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10%/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 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất cao nhất của lãi suất huy động dân cư bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội công bố tại website chính thức của Ngân hàng TMCP Quân Đội tại thời điểm 11:00 giờ sáng ngày xác định lãi suất. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản thuộc dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án.

## 24 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(xxxiv) Đây là 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 Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng mệnh giá tối đa 1.000.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào ngày 4 tháng 11 năm 2024. 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 4,5%/năm. Lãi suất cơ sở do Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của hai dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

(xxxv) 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 Dầu Khí tư vấn, đáo hạn vào tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 290.159.200.000 đồng.

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	1.329.360.000.000	348.225.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (iii)	551.078.026.790	454.464.870.920
Seatown Private Credit Master Fund (iv)	137.520.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i)	-	1.392.900.000.000
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 (iii)	2.592.244.865.673	1.633.941.148.994
	<u>4.610.202.892.463</u>	<u>5.730.706.019.914</u>
<b>Vay dài hạn</b>		
Seatown Private Credit Master Fund (iv)	1.230.804.000.000	-
Stark1st Co. Ltd. (v)	1.146.000.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	-	1.044.675.000.000
Khác (vi)	300.000.000.000	-
	<u>2.676.804.000.000</u>	<u>1.044.675.000.000</u>

(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 12 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 200.000.000 đô la Mỹ và Tập đoàn đã hoàn trả trước hạn 200.000.000 đô la Mỹ.



**24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

- (ii) 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 12 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 73.000.000 đô la Mỹ và Tập đoàn đã hoàn trả 15.000.000 đô la Mỹ. Dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 58.000.000 đô la Mỹ.
- (iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 5 tháng tới 12 tháng, chịu lãi suất từ 3,7%/năm đến 13,0%/năm và không có tài sản đảm bảo.
- (iv) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 60.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Seatown Private Credit Master Fund. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Các khoản gốc đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn trong vòng mười tám (18) 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 14%/năm cho 18 tháng tại ngày tất toán khoản vay. Các khoản gốc đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn sau mười tám (18) 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 14%/năm. Khoản vay này được đảm bảo thứ cấp bằng phần vốn góp, tiền và các khoản phải thu của dự án tại Đồng Nai. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ và Tập đoàn đã hoàn trả 300.000 đô la Mỹ. Dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 59.700.000 đô la Mỹ.
- (v) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 50.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Stark1st Co. Ltd. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. 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 tại ngày tất toán khoản vay cho cả thời hạn khoản vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông công ty mẹ và các bên bảo lãnh.
- (vi) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2023, lãi suất vay cố định là 12%/năm và không có tài sản bảo đảm.

**25 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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**

	31.12.2021		31.12.2020	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	1.930.421.319	-	986.285.297	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	1.930.421.319	-	986.285.297	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.930.421.319	-	986.285.297	-

## 26 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	969.540.797	-	<b>969.540.797</b>
Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP 2020	14.543.110	-	<b>14.543.110</b>
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	2.201.390	-	<b>2.201.390</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	986.285.297	-	<b>986.285.297</b>
Phát hành cổ phần thường	77.569.358	-	<b>77.569.358</b>
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	23.836.430	-	<b>23.836.430</b>
Phát hành cổ phiếu thường từ thặng dư vốn cổ phần	385.914.534	-	<b>385.914.534</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	456.815.700	-	<b>456.815.700</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<b>1.930.421.319</b>	-	<b>1.930.421.319</b>

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng trên một cổ phiếu.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

	Cổ phần thưởng VND	Cổ phần ưu đãi VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát 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	2.182.647.360.232	24.461.073.831.847
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	(12.570.054.423)	3.906.501.579.676
Chia cổ tức	-	-	-	-	(284.665.140)	(284.665.140)
Mua mới, thành lập mới công ty con	-	-	-	-	4.215.892.723.454	4.215.892.723.454
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	(590.478.317.629)	(338.072.466.501)	(928.550.784.130)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	9.862.852.970.000	-	3.970.259.281.026	12.051.422.037.059	6.047.612.897.622	31.932.147.185.707
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	3.224.687.028.176	230.065.810.736	3.454.752.838.912
Phát hành 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)	178.843.960.000	-	894.219.800.000	-	-	1.073.063.760.000
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (iii)	59.520.340.000	-	202.369.160.000	-	-	261.889.500.000
Phát hành cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (iv)	3.859.145.340.000	-	(3.859.145.340.000)	-	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (v)	4.568.157.000.000	-	-	(4.568.157.000.000)	-	-
Chi phí liên quan đến việc phát hành cổ phiếu	-	-	(890.000.000)	-	-	(890.000.000)
Mua mới, thành lập mới công ty con	-	-	-	-	47.949.030.188	47.949.030.188
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.270.716.021)	(14.270.716.021)
Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	5.192.615.484	5.192.615.484
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	(427.791.622)	(178.399.084.279)	(178.826.875.901)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	19.304.213.190.000	-	5.023.225.314.626	10.707.524.273.613	6.138.150.553.730	41.173.113.331.969.580



## 27 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

- (i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 18/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVVG ngày 15 tháng 9 năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/2021-NQ.HĐQT-NVVG 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 tháng 1 năm 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-NVVG ngày 4 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 16/2021-NQ.HĐQT-NVVG ngày 11 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2021-NQ.HĐQT-NVVG ngày 17 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 23/2021-NQ.HĐQT-NVVG ngày 26 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2021-NQ.HĐQT-NVVG ngày 31 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 35/2021-NQ.HĐQT-NVVG ngày 16 tháng 4 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 44/2021-NQ.HĐQT-NVVG ngày 22 tháng 4 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 50/2021-NQ.HĐQT-NVVG ngày 6 tháng 5 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 47.120.000 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 17.884.396 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 178.843.960.000 đồng và 894.219.800.000 đồng.
- (iii) 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-NVVG ngày 4 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 74/2021-NQ.HĐQT-NVVG ngày 21 tháng 6 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 75/2021-NQ.HĐQT-NVVG ngày 21 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 11.500.000 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 5.952.034 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 44.000 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 59.520.340.000 đồng và 202.369.160.000 đồng.
- (iv) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVVG ngày 18 tháng 3 năm 2020, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVVG ngày 4 tháng 3 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 70/2021-NQ.HĐQT-NVVG ngày 16 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (chi tiết bằng nguồn thặng dư vốn cổ phần – Cổ phiếu thưởng) cho cổ đông hiện hữu. Trong tháng 6 năm 2021, Công ty đã hoàn thành việc phân phối 385.914.534 cổ phiếu, tương ứng giá trị cổ phần phát hành là 3.859.145.340.000 đồng, với tỷ lệ phát hành thực tế (tỷ lệ số lượng cổ phiếu phát hành thực tế trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành) là 35,68%, được hạch toán tăng vốn góp của chủ sở hữu và giảm thặng dư vốn cổ phần.

**27 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

- (v) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 17/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 28 tháng 7 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 130/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 8 tháng 11 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 152/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30 tháng 12 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (chi tiết bằng nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến 31/12/2020) cho cổ đông hiện hữu. Trong tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn thành việc phân phối 456.815.700 cổ phiếu, tương ứng giá trị cổ phần phát hành là 4.568.157.000.000 đồng, với tỷ lệ phát hành thực tế (tỷ lệ số lượng cổ phiếu phát hành thực tế trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành) là 31%, được hạch toán tăng vốn góp của chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

**28 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 năm, điều chỉnh cho cổ phiếu thưởng phát hành trong năm trừ đi cổ phiếu quỹ. Chi tiết như sau:

	2021	2020
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	3.224.687.028.176	3.919.071.634.099
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>3.224.687.028.176</u>	<u>3.919.071.634.099</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	1.773.201.036	1.624.384.870
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	<u>1.773.201.036</u>	<u>1.624.384.870</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND) (*)	<u>1.819</u>	<u>2.413</u>

- (\*) Trong năm 2021, Công ty đã thực hiện việc Phát hành cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (Thuyết minh 27(iv)) và Chia cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh 27(v)). Do đó Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được trình bày lại như sau:



**28 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)****(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu (tiếp theo)**

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2020		
	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đồng (VND)	3.919.071.634.099		3.919.071.634.099
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-		-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.919.071.634.099		3.919.071.634.099
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	974.649.690	649.735.180	1.624.384.870
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-		-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	974.649.690		1.624.384.870
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	4.021		2.413

**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính toán thông qua việc điều chỉnh các số liệu được sử dụng để xác định lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với:

- Ảnh hưởng sau thuế của lãi vay và các chi phí tài chính khác liên quan đến các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm; và
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông được lưu hành nếu tất cả cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm được chuyển đổi.



## 28 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

## (b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu (tiếp theo)

Chi tiết như sau:

	2021	2020
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	3.224.687.028.176	3.919.071.634.099
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Các khoản điều chỉnh (VND) (*)	-	-
	<u>3.224.687.028.176</u>	<u>3.919.071.634.099</u>
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND)	3.224.687.028.176	3.919.071.634.099
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	1.773.201.036	1.624.384.870
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)	-	-
	<u>1.773.201.036</u>	<u>1.624.384.870</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	1.773.201.036	1.624.384.870
	<u>1.773.201.036</u>	<u>1.624.384.870</u>
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND) (**)	1.819	2.413
	<u>1.819</u>	<u>2.413</u>

(\*) 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 năm 2021, Công ty đã thực hiện việc Phát hành cổ phiếu thường từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (Thuyết minh 27(iv)) và Chia cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh 27(v)). Do đó Lãi suy giảm trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được trình bày lại như sau:

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2020		
	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	3.919.071.634.099		3.919.071.634.099
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-		-
Các khoản điều chỉnh (VND)	275.981.966.149		-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>4.195.053.600.248</u>		<u>3.919.071.634.099</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	974.649.690	649.735.180	1.624.384.870
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu)	88.511.060		-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	<u>1.063.160.750</u>	649.735.180	<u>1.624.384.870</u>
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>3.946</u>		<u>2.413</u>

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có cổ phiếu tiềm năng nhưng không có tác động suy giảm.

**29 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****(a) Ngoại tệ các loại**

	31.12.2021	31.12.2020
Ngoại tệ các loại (USD)	<u>346.451</u>	<u>446.766</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 346.451 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 446.766 Đô la Mỹ).

**(b) Tài sản thuê hoạt động**

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 42(a(ii)).

**30 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	2021 VND	2020 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	13.510.749.082.446	3.714.492.303.586
Doanh thu tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng, và dịch vụ khác	1.363.370.390.607	1.336.278.413.557
Doanh thu cho thuê tài sản	93.212.074.284	127.985.102.205
Doanh thu khác	3.722.453	62.976.225.916
	<u>14.967.335.269.790</u>	<u>5.241.732.045.264</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Chiết khấu thương mại	(24.737.131.125)	(5.877.461.557)
Giảm giá hàng bán	(31.211.939)	-
Hàng bán bị trả lại	(39.807.041.013)	(209.496.174.269)
	<u>(64.575.384.077)</u>	<u>(215.373.635.826)</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	13.446.173.698.369	3.499.118.667.760
Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng, và dịch vụ khác	1.363.370.390.607	1.336.278.413.557
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	93.212.074.284	127.985.102.205
Doanh thu thuần khác	3.722.453	62.976.225.916
	<u>14.902.759.885.713</u>	<u>5.026.358.409.438</u>

**31 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	2021 VND	2020 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	7.462.058.175.341	1.906.029.247.384
Giá vốn tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	1.215.921.237.785	1.120.531.396.190
Giá vốn cho thuê tài sản	89.172.783.916	100.631.542.567
Giá vốn khác	-	66.287.253.142
	<u>8.767.152.197.042</u>	<u>3.193.479.439.283</u>



## 32 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2021 VND	2020 VND
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.584.963.580.550	52.639.643.840
Lãi từ thoái vốn công ty con, công ty liên kết (*)	976.863.331.079	3.357.918.020.316
Lãi tiền cho vay	587.086.355.490	204.742.445.083
Lãi tiền gửi ngân hàng	220.894.805.571	146.516.978.747
Lãi do chênh lệch tỷ giá	211.677.483.289	61.322.805.960
Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn	-	2.384.403.694.232
Chiết khấu thanh toán	53.931.188.161	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	9.228.955.509	2.794.191.703
	<u>3.644.645.699.649</u>	<u>6.210.337.779.881</u>

(\*) Đây là lãi từ thoái vốn tại Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Phúc Thịnh, Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu, Công ty Cổ phần Du lịch Thanh niên Việt Nam (Thuyết minh 3.2) và Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (Thuyết minh 1(vii)).

## 33 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2021 VND	2020 VND
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.728.685.664.843	524.717.051.145
Chi phí liên quan đến khoản vay (*)	1.320.524.777.973	113.511.748.205
Chi phí lãi vay	514.315.367.150	566.129.859.176
Chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	148.894.015.020	279.858.684.468
Chi phí phát hành trái phiếu	73.811.252.980	12.170.807.584
Chiết khấu thanh toán cho người mua	32.103.355.881	-
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	27.745.079.367	33.453.991.395
Chi phí tài chính khác	6.165.956.370	7.426.408.638
	<u>3.852.245.469.584</u>	<u>1.537.268.550.611</u>

(\*) Chi phí liên quan đến khoản vay chủ yếu là chi phí sắp xếp khoản vay và chi phí tất toán trái phiếu trong năm.

## 34 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2021 VND	2020 VND
Chi phí chương trình bán hàng	792.605.381.896	871.647.466
Chi phí dịch vụ mua ngoài	449.308.045.453	128.956.497.239
Chi phí nhân viên	25.155.357.985	9.844.105.793
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.755.483.857	2.841.557.992
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	24.408.485	30.617.070
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	13.028.750	11.364.591
Chi phí khác	19.233.792.162	21.451.313.921
	<u>1.291.095.498.588</u>	<u>164.007.104.072</u>

## 35 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2021 VND	2020 VND
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 17)	821.342.997.750	849.398.206.508
Chi phí dịch vụ mua ngoài	380.008.856.799	289.228.194.422
Chi phí nhân viên quản lý	23.696.149.684	21.289.628.305
Chi phí khấu hao TSCĐ	14.735.922.733	16.897.803.689
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.303.973.728	3.048.208.572
Trích lập dự phòng	963.705.387	215.424.183
Chi phí vật liệu quản lý	665.008.482	1.039.096.855
Thuế, phí và lệ phí	662.914.830	3.685.448.722
Chi phí khác	82.241.899.314	105.395.225.941
	<u>1.325.621.428.707</u>	<u>1.290.197.237.197</u>

## 36 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2021 VND	2020 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Lãi từ giao dịch mua rẻ (*)	2.253.144.014.762	262.086.553.440
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	100.970.480.641	51.324.745.175
Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ	1.302.158.959	4.232.149.846
Khác	26.130.160.310	7.874.225.687
	<u>2.381.546.814.672</u>	<u>325.517.674.148</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	430.416.259.601	526.098.260.764
Chi phí tài trợ	165.837.770.932	-
Lỗ thuần do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.699.791.168	491.898.069
Khác	8.945.038.788	199.096.494.059
	<u>606.898.860.489</u>	<u>725.686.652.892</u>

(\*) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, lãi từ giao dịch mua rẻ là phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được cao hơn giá phí khoản đầu tư vào nhóm Công ty Cổ phần Nova Final Solution, Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh và Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né và nhóm Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity, Công ty TNHH Du lịch Bình An, Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake và Công ty Cổ phần Hoàn Vũ (Thuyết minh 3.1).

## 37 THUẾ TNDN

## (a) Thuế TNDN hoãn lại

Tài sản TNDN nhập hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả và khi thuế TNDN hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

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

	2021 VND	2020 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	98.904.564.199	76.536.421.869
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(9.200.704.471.191)	(6.255.537.958.898)
Số dư đầu năm	(9.101.799.906.992)	(6.179.001.537.029)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 37(b))	(308.504.019.243)	(462.094.272.894)
Phát sinh do thoái vốn công ty con	3.296.967.926	793.374.549.759
Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh trong năm (*)	(1.770.902.887.940)	(3.254.078.646.828)
Số dư cuối năm	<u>(11.177.909.846.249)</u>	<u>(9.101.799.906.992)</u>
Trong đó:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	157.628.010.757	98.904.564.199
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	<u>(11.335.537.857.006)</u>	<u>(9.200.704.471.191)</u>

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN 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 TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả năm 2021 là 20% (2020: 20%).

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

(\*) Đây là thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ hợp nhất kinh doanh trong năm.



**37 THUẾ TNDN (tiếp theo)**

**(b) Thuế TNDN hiện hành**

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

	2021 VND	2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	5.086.223.164.450	4.649.022.346.311
Thuế tính ở thuế suất 20%	1.017.244.632.890	929.804.469.262
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	164.268.599.550	169.879.641.302
Chi phí không được khấu trừ	2.613.524.502	6.520.131.769
Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	317.394.256.472	46.788.761.401
Sử dụng lỗ tính thuế	(63.376.418.457)	(408.038.460.853)
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	570.629.461.925	654.214.050.032
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	76.029.110.917	290.471.130.746
Phần (lãi)/lỗ trong công ty liên kết	(56.843.765)	510.506.620
Lãi từ phí mua từng lần được đánh giá lại tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con	-	(476.880.738.846)
Lãi từ giao dịch mua rẻ công ty con trong năm	(450.628.802.952)	(52.417.310.688)
Hoàn nhập lãi từ phí mua từng lần được đánh giá lại tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con	-	(179.725.123.760)
Thuế TNDN được miễn, giảm	(3.505.187.637)	(19.687.338.390)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	857.992.093	(2.694.866.477)
Ảnh hưởng của sáp nhập	-	(216.224.085.483)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>1.631.470.325.538</u>	<u>742.520.766.635</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế TNDN - hiện hành	1.322.966.306.295	280.426.493.741
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 37(a))	308.504.019.243	462.094.272.894
	<u>1.631.470.325.538</u>	<u>742.520.766.635</u>

(\*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.



**40 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**(c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	2021 VND	2020 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(17.630.156.136.016)	(13.604.109.779.888)
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	(7.804.556.749.000)	(3.786.300.000.000)
	<u>(25.434.712.885.016)</u>	<u>(17.390.409.779.888)</u>

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

Trong năm, Tập đoàn có giao dịch và số dư với các bên liên quan 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 Cổ phần Cảng Phú Định (*)
Công ty liên kết	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Thương mại đầu tư Phú Trí
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ
Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HĐQT")	Ông Bùi Thành Nhơn
Bên liên quan Chủ tịch HĐQT	Ông Bùi Cao Nhật Quân

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

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

	2021 VND	2020 VND
<b><i>i) Doanh thu bán hàng</i></b>		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	6.702.456.261	-
<b><i>ii) Mua dịch vụ</i></b>		
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	4.335.920.000	-
<b><i>iii) Lãi cho vay</i></b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	24.632.821.921	-
Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	-	4.545.200.879
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	-	6.090.017.808
	<u>24.632.821.921</u>	<u>10.635.218.687</u>



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

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

	2021 VND	2020 VND
<b>iv) Chi phí lãi vay</b>		
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (*)	14.197.379.470	14.432.695.152
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	24.986.301	-
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	-	12.591.589.587
	<u>14.222.365.771</u>	<u>27.024.284.739</u>
<b>v) Chi phí khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	<u>2.820.423.288</u>	<u>-</u>
<b>vi) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>		
Lương và các quyền lợi gộp khác	<u>22.652.712.271</u>	<u>18.279.566.819</u>
<b>(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan</b>		
	<b>31.12.2021 VND</b>	<b>31.12.2020 VND</b>
<b>i) Phải thu khách hàng ngắn hạn (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 Bến Thành	1.811.676.778	487.873.327
	<u>32.222.322.422</u>	<u>30.898.518.971</u>
<b>ii) Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8(a))</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	<u>158.600.000.000</u>	<u>-</u>
<b>iii) 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 Bến Thành	33.815.948.266	35.318.879.302
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	24.632.821.921	-
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
	<u>462.008.770.187</u>	<u>634.881.879.302</u>

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

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
<b>iv) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	209.500.000.000	207.330.000.000
Ông Bùi Cao Nhật Quân	76.000.000.000	76.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	75.400.000.000	75.400.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại đầu tư Phú Trí	-	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (*)	-	1.000.000.000
	<u>360.900.000.000</u>	<u>429.730.000.000</u>
<b>v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 18)</b>		
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	<u>615.472.000</u>	<u>264.264.000</u>
<b>vi) Chi phí phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 22)</b>		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	1.464.596.956	-
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (*)	-	25.606.378.999
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	-	317.760.000
	<u>1.464.596.956</u>	<u>25.924.138.999</u>
<b>vii) Các khoản vay (Thuyết minh 24)</b>		
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (*)	-	<u>448.220.346.330</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, công ty này không còn là công ty liên kết của Tập đoàn.

**42 CÁC CAM KẾT****(a) Cam kết thuê hoạt động****(i) Tập đoàn là bên đi thuê**

Tập đoàn phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê không hủy ngang trong tương lai như sau:

	<b>Thuê văn phòng</b>	
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dưới 1 năm	100.844.095.823	98.783.791.598
Từ 1 đến 5 năm	169.339.780.914	18.433.630.871
<b>Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu</b>	<b>270.183.876.737</b>	<b>117.217.422.469</b>

**(ii) Tập đoàn là bên cho thuê**

Tập đoàn đã ký các hợp đồng cho thuê hoạt động, theo đó khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dưới 1 năm	52.677.281.979	80.897.325.556
Từ 1 năm đến 5 năm	117.449.220.566	124.607.912.461
Trên 5 năm	134.637.645.162	90.773.130.010
<b>Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu</b>	<b>304.764.147.707</b>	<b>296.278.368.027</b>

**(b) Cam kết vốn**

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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí xây dựng dự án	15.657.285.885.293	11.390.096.945.795
Chi phí mua TSCĐ	30.218.288.537	-
	<b>15.687.504.173.830</b>	<b>11.390.096.945.795</b>



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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 11/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLC ngày 27 tháng 4 năm 2021 và Nghị quyết số 05/2022-NQ.HĐQT-NVLC ngày 12 tháng 1 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2021 ("ESOP") với số lượng dự kiến là 19.304.200 cổ phiếu. Giá phát hành là 10.000 đồng/ cổ phiếu. Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu ESOP.


Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 28 tháng 2 năm 2022.



Lê Huỳnh Minh Tân  
Người lập



Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Huyền  
Tổng Giám đốc



Số: 62/2022-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 28 tháng 2 năm 2022

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 năm 2021 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

DVT: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.454.752.838.912	3.906.501.579.676	(451.748.740.764)	(11,56%)

Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất của Tập đoàn Novaland năm 2021 giảm 11,56% so với cùng kỳ năm 2020 chủ yếu là do chi phí tài chính tăng so với cùng kỳ năm trước.

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

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



NGUYỄN NGỌC HUYỀN