

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

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

NỘI DUNG	TRANG
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 riêng (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	10

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi gần nhất lần thứ 63 ngày 27 tháng 1 năm 2022.	
Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Xuân Huy 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) Thành viên (đến ngày 19 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
Ủy ban Kiểm toán	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh Ông Lê Quốc Hùng Ông Phạm Tiến Vân	Trưởng ban Thành viên Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Nguyễn Ngọc Huyền 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) Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 11 tháng 10 năm 2021 đến ngày 19 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)
Người đại diện theo pháp luật	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)
Trụ sở chính	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Chi nhánh	Cao ốc Văn phòng, số 152 Điện Biên Phủ, Phường 25 Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Văn phòng giao dịch	65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 68. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc *nh*



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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2021, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 28 tháng 2 năm 2022. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 68.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. 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 riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 Công ty. 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty 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 riêng.

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: HCM11456
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 RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.227.220.566.512	7.149.802.594.194
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	2.387.919.600.559	3.122.463.083.998
111	Tiền		1.820.189.250.542	1.657.587.291.515
112	Các khoản tương đương tiền		567.730.350.017	1.464.875.792.483
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		56.259.639.006	189.899.169.657
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	56.259.639.006	189.899.169.657
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.401.960.451.379	1.444.100.759.495
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	96.574.346.131	67.545.484.391
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	346.937.662.590	341.327.030.962
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	958.448.442.658	1.035.228.244.142
140	Hàng tồn kho	9	2.341.672.008.253	2.337.658.989.722
141	Hàng tồn kho		2.341.672.008.253	2.337.658.989.722
150	Tài sản ngắn hạn khác		39.408.867.315	55.680.591.322
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	35.618.694.765	44.043.633.698
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ		-	7.971.708.287
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17(a)	3.790.172.550	3.665.249.337

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 68 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		73.448.659.300.917	49.348.442.020.182
210	Các khoản phải thu dài hạn		8.724.055.657.784	2.299.261.347.784
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	8.724.055.657.784	2.299.261.347.784
220	Tài sản cố định		576.481.411.042	604.056.310.208
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	479.818.637.386	490.066.897.343
222	Nguyên giá		598.750.660.596	583.792.992.949
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(118.932.023.210)	(93.726.095.606)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	96.662.773.656	113.989.412.865
228	Nguyên giá		160.663.358.622	159.937.755.622
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(64.000.584.966)	(45.948.342.757)
230	Bất động sản đầu tư	12	346.377.466.717	352.470.274.898
231	Nguyên giá		387.467.333.888	387.467.333.888
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(41.089.867.171)	(34.997.058.990)
240	Tài sản dở dang dài hạn		207.155.559.090	224.599.931.707
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	181.998.060.395	181.996.664.704
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	25.157.498.695	42.603.267.003
250	Đầu tư tài chính dài hạn		63.572.417.553.525	45.820.496.920.671
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	63.466.970.082.977	45.403.654.092.977
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	75.392.060.000	386.364.217.694
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	15.900.000.000	200.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	14.155.410.548	30.278.610.000
260	Tài sản dài hạn khác		22.171.652.759	47.557.234.914
261	Chi phí trả trước dài hạn	10(b)	21.195.779.187	46.581.361.342
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	975.873.572	975.873.572
270	TỔNG TÀI SẢN		79.675.879.867.429	56.498.244.614.376

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 68 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		52.777.290.303.545	36.253.659.174.724
310	Nợ ngắn hạn		11.210.895.768.526	8.788.855.911.360
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	91.745.325.698	43.093.595.467
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	321.049.926.763	332.809.909.359
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17(b)	21.303.045.705	46.906.408.167
314	Phải trả người lao động		54.267.358.929	45.818.599.605
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.052.154.345.231	1.155.553.255.193
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19(a)	1.494.945.623	1.458.008.168
319	Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	2.332.971.601.319	117.474.913.412
320	Vay ngắn hạn	21(a)	7.331.074.511.909	7.040.192.356.694
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	5.548.865.295
330	Nợ dài hạn		41.566.394.535.019	27.464.803.263.364
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19(b)	60.258.288.452	61.630.393.692
337	Phải trả dài hạn khác	20(b)	18.428.633.887.567	10.365.698.452.569
338	Vay dài hạn	21(b)	23.067.286.512.140	17.022.186.755.311
342	Dự phòng phải trả dài hạn	22	10.215.846.860	15.287.661.792
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		26.898.589.563.884	20.244.585.439.652
410	Vốn chủ sở hữu		26.898.589.563.884	20.244.585.439.652
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	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	25	5.023.225.314.626	3.970.259.281.026
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	25	2.571.151.059.258	6.411.473.188.626
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		1.843.316.188.626	3.339.027.182.020
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		727.834.870.632	3.072.446.006.606
440	TỔNG NGUỒN VỐN		79.675.879.867.429	56.498.244.614.376


Nguyễn Tuấn Anh
Người lập

Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởngNguyễn Ngọc Huyền
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 28 tháng 2 năm 2022

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 68 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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	1.014.647.449.103	2.576.906.682.211
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.014.647.449.103	2.576.906.682.211
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(849.909.798.439)	(1.676.206.281.065)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	164.737.650.664	900.700.401.146
21	Doanh thu hoạt động tài chính	5.223.720.805.735	5.431.728.530.195
22	Chi phí tài chính	(4.512.416.727.341)	(2.517.145.443.794)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(2.367.691.649.806)	(1.964.182.102.889)
25	Chi phí bán hàng	(10.627.457.331)	(104.996.153.273)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(79.456.921.063)	(149.490.761.383)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	785.957.350.664	3.560.796.572.891
31	Thu nhập khác	1.210.548.765	2.337.037.292
32	Chi phí khác	(59.333.028.797)	(429.369.918.545)
40	Lỗ khác	(58.122.480.032)	(427.032.881.253)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	727.834.870.632	3.133.763.691.638
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	-	(61.317.685.032)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	727.834.870.632	3.072.446.006.606



Nguyễn Tuấn Anh
Người lập



Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Huyền
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 28 tháng 2 năm 2022

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2021 VND	2020 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	727.834.870.632	3.133.763.691.638
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	49.427.697.996	51.574.729.649
03	Các khoản dự phòng	-	7.311.715.747
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(26.420.965.031)	10.500.625.503
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(4.416.377.233.575)	(5.428.762.935.746)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	2.905.150.496.937	2.082.598.677.185
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	(760.385.133.041)	(143.013.496.024)
09	Tăng các khoản phải thu	(7.706.827.716.183)	(1.859.718.661.118)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(4.014.414.222)	967.610.330.765
11	Tăng các khoản phải trả	10.844.565.836.476	2.686.820.757.189
12	Giảm chi phí trả trước	54.524.028.818	80.327.157.317
14	Tiền lãi vay đã trả	(3.233.698.366.790)	(1.574.939.957.794)
15	Thuế TNDN đã nộp	(13.093.601.091)	(48.128.791.588)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(818.929.366.033)	108.957.338.747
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(23.830.030.359)	(50.925.463.451)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	17.090.909.091
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	(61.599.179.657)
24	Tiền thu hồi cho vay	149.762.730.103	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(17.921.085.990.000)	(15.688.934.500.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.740.835.000.000	9.154.074.500.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	2.387.114.890.642	1.344.467.456.440
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(11.667.203.399.614)	(5.285.826.277.577)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	4.592.105.993.600	145.431.100.000
33	Tiền thu từ đi vay	21.917.743.586.053	11.920.157.395.970
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(14.758.260.546.829)	(5.141.753.360.615)
36	Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu	-	(49.231.808.219)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	11.751.589.032.824	6.874.603.327.136
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(734.543.732.823)	1.697.734.388.306
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	3.122.463.083.998	1.425.533.678.899
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	249.384	(804.983.207)
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	2.387.919.600.559	3.122.463.083.998

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được trình bày tại Thuyết minh 37.

Nguyễn Tuấn Anh
Người lập

Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 28 tháng 2 năm 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 điều chỉnh 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 kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 với mã giao dịch cổ phiếu là NVL, theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 32 công ty con trực tiếp và 2 công ty liên kết trực tiếp như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác. Ngoài ra, Công ty có 54 công ty con gián tiếp và 6 công ty liên kết gián tiếp như sau:

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết % 31.12.2021	Tỷ lệ biểu quyết % 31.12.2020
Công ty con gián tiếp:					
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,59	99,59
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
3	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	98,97
4	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	99,98
5	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	96,90
6	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,69	99,69
7	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96
8	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
9	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,98
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa ốc 38	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
12	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,90	99,90
13	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
14	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vương	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98
15	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyển	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
16	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98
17	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,94
18	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	70,00	70,00
19	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96
20	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98
21	Công ty Cổ phần Nova Richstar	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99
22	Công ty TNHH The Forest City	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90
23	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
24	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	80,00	66,67
25	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

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

Mẫu số B 09 – DN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31.12.2021	31.12.2020
				Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ biểu quyết %
	Công ty con gián tiếp: (tiếp theo)				
26	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98
27	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thái	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,80	95,80
28	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
29	Công ty TNHH Carava Resort	Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản	95,49	95,49
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,15	96,15
31	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97
32	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
33	Công ty TNHH Mega Tie	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
34	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89
35	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90
36	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thạnh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00
37	Công ty TNHH Vườn bách thảo Hồ Tràm	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Hoạt động của các vườn bách thảo, bán thú và khu bảo tồn tự nhiên	99,00	99,00
38	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	80,00
39	Công ty Cổ phần Nova Holiday	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	-
40	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	-
41	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	-
42	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,41	-
43	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	-
44	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	70,00	-
45	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	-
46	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	-
47	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,83	-
48	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	-
49	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Tỉnh Bình Thuận	Xây dựng khu du lịch dã ngoại	99,98	-
50	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,99	-

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

Mẫu số B 09 – DN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31.12.2021	31.12.2020
				Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty con gián tiếp: (tiếp theo)					
51	Công ty Cổ phần Big Ben Holiday	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99	-
52	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	-
53	Công ty TNHH Du lịch Bình An	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99	-
54	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng nhà ở	99,88	-
Công ty liên kết gián tiếp:					
1	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,98	99,98
2	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,72	49,72
4	Công ty Cổ phần Nova Security	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	24,00	24,00
5	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	-
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	-

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 1.070 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.672 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "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. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng"). Công ty xác định đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán 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, Công ty còn sử dụng đơn vị tiền tệ này để huy động các nguồn lực tài chính (như phát hành cổ phiếu, trái phiếu) và/hoặc thường xuyên thu được đơn vị tiền tệ này từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

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

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

2.5 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.

2.6 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 nợ phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

2.7 Hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng, chi phí 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 xuống cấp, chậm lưu chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

2.8 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 mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 đến ngày đáo hạn.

(b) Đầu tư vào công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp 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 Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

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

Đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. 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.

(d) 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.

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

2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

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 tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết.

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 kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

2.9 Cho vay

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

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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán đến ngày tới hạn thu hồi.

2.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) là thỏa thuận giữa Công ty 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 đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. 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 Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty sẽ ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí liên quan đến BCC, sau đó phân bổ tỷ lệ doanh thu và chi phí cho các bên tham gia BCC trong năm.
- (ii) Nếu Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.11 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 kỳ.

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

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

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

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán 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.

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 cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. 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.

2.12 Thuê 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 theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê**

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

Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 6 – 50 năm

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

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư 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.

2.14 Chi phí trả trước

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

2.15 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

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

2.16 Vay

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

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

2.17 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán 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.

2.18 Các khoản dự phòng

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

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

2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

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

2.20 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 kế toán về cho thuê tài sản. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. 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 trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2.21 Trái phiếu chuyển đổi

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

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực. 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 Công ty 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.

2.22 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp 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 mệnh giá cổ phiếu khi thực hiện hủy cổ phiếu để giảm vốn.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do Công ty phát hành tại thời điểm báo cáo. Việc hạch toán cấu phần vốn chủ sở hữu của trái phiếu chuyển đổi phù hợp với chính sách kế toán số 2.21.

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

2.23 Phân chia lợi nhuận

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau:

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích lập từ LNST của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị 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 riêng. 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.24 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền, nếu 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
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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

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

(c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(d) Thu nhập từ cổ tức

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

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

2.25 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 riêng nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo.

2.26 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.

2.27 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 chi phí lãi vay, chi phí đi vay vốn và phát hành trái phiếu, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái; và chiết khấu thanh toán.

2.28 Chi phí bán hàng

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

2.29 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.30 Thuế TNDN hiện hành và TNDN hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế. 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 doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của 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 dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.31 Chia cổ tức

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

2.32 Các bên liên quan

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

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

2.33 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty 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 Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

2.34 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 năm tài chính 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 riêng bao gồm:

- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 2.11); và
- Các khoản dự phòng (Thuyết minh 2.18 và Thuyết minh 22).

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 riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Tiền mặt	2.581.925.840	142.440.676
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.817.607.324.702	1.657.444.850.839
Các khoản tương đương tiền (*)	567.730.350.017	1.464.875.792.483
	<u>2.387.919.600.559</u>	<u>3.122.463.083.998</u>

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,5%/năm đến 3,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 2,2%/năm đến 5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp là 372.892 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 504.831 triệu đồng) và không có tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án.

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

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31.12.2021		31.12.2020	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
i. Ngân hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	56.259.639.006	56.259.639.006	189.899.169.657	189.899.169.657
ii. Dài hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	14.155.410.548	14.155.410.548	30.278.610.000	30.278.610.000
	70.415.049.554	70.415.049.554	220.177.779.657	220.177.779.657

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn gốc ban đầu từ trên 3 tháng đến 34 tháng, sẽ đáo hạn trong năm 2022 và hưởng lãi suất từ 4,6%/năm đến 7,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 4,2%/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 55.686 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2020: 188.925 triệu đồng).

(**) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là tiền gửi có kỳ hạn gốc ban đầu từ 19 đến 40 tháng, sẽ đáo hạn trong năm 2023 và hưởng lãi suất 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 (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

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác

	31.12.2021		31.12.2020	
	Giá gốc á trị hợp lý (*) VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND
Đầu tư vào công ty con (i)	63.466.970.082.977	-	45.403.654.092.977	(*)
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	75.392.060.000	-	386.364.217.694	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác (iii)	15.900.000.000	-	200.000.000	(*)
	<u>63.558.262.142.977</u>	<u>-</u>	<u>45.790.218.310.671</u>	<u>-</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty con

STT	Tên	Địa điểm	Ngành nghề	31.12.2021			31.12.2020				
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	11.850.901.710.000	(*)	-	100,00	2.846.395.720.000	(*)	-
2	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,76	6.920.965.000.000	(*)	-	97,76	6.920.965.000.000	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	6.851.594.000.000	(*)	-	99,99	6.851.594.000.000	(*)	-
4	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	6.691.622.500.000	(*)	-	99,99	4.637.742.500.000	(*)	-
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,59	4.320.700.000.000	(*)	-	94,45	1.814.300.000.000	(*)	-
6	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	3.527.393.300.000	(*)	-	99,99	3.527.393.300.000	(*)	-
7	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	2.534.180.000.000	(*)	-	99,96	283.780.000.000	(*)	-
8	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	2.209.989.500.000	(*)	-	99,99	2.209.989.500.000	(*)	-
9	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	2.204.600.000.000	(*)	-	99,99	2.684.600.000.000	(*)	-
10	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	2.149.500.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
11	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.925.665.604.000	(*)	-	99,99	1.925.665.604.000	(*)	-
12	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	1.910.786.560.000	(*)	-	99,77	1.910.786.560.000	(*)	-
13	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	1.632.498.000.000	(*)	-	100,00	1.632.498.000.000	(*)	-
14	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.419.858.000.000	(*)	-	99,99	1.419.858.000.000	(*)	-
15	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	1.140.639.200.000	(*)	-	99,81	709.939.200.000	(*)	-

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

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác (tiếp theo)

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

STT	Tên	Địa điểm	Ngành nghề	31.12.2021		31.12.2020			
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND
16	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	57,88	1.000.000.000.000	(*)	-	(*)	-
17	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	936.201.410.000	(*)	936.201.410.000	(*)	-
18	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyễn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	789.981.000.000	(*)	789.981.000.000	(*)	-
19	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn (**)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	42,42	732.869.100.000	(*)	732.869.100.000	(*)	-
20	Công ty TNHH Nova Sasco	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	528.310.550.000	(*)	528.310.550.000	(*)	-
21	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,70	374.918.018.977	(*)	374.918.018.977	(*)	-
22	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	366.707.530.000	(*)	366.707.530.000	(*)	-
23	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	290.190.000.000	(*)	290.190.000.000	(*)	-
24	Công ty TNHH Nova Sagel	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	73,00	267.910.000.000	(*)	267.910.000.000	(*)	-
25	Công ty TNHH Nova An Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,27	234.500.000.000	(*)	234.500.000.000	(*)	-
26	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	211.998.000.000	(*)	211.998.000.000	(*)	-
27	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	173.000.000.000	(*)	173.000.000.000	(*)	-
28	Công ty TNHH Nova Property Management	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	138.986.100.000	(*)	138.986.100.000	(*)	-
29	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	99.995.000.000	(*)	99.995.000.000	(*)	-
30	Công ty TNHH MTV Novaland Agent	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	20.000.000.000	(*)	20.000.000.000	(*)	-

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

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

STT	Tên	Địa điểm	Ngành nghề	31.12.2021			31.12.2020			
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
31	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	10.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-
32	Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Kỹ Nguyễn (**)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	0,01	510.000.000	(*)	-	510.000.000	(*)	-
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa (***)	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	579.000.000.000	(*)	-
34	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Phúc Thịnh (****)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	237.570.000.000	(*)	-
35	Công ty Cổ phần Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu (*****)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	45.500.000.000	(*)	-
					<u>63.466.970.082.977</u>			<u>45.403.654.092.977</u>		

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**) Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con này thông qua quyền sở hữu các công ty con khác trong Tập đoàn.

(***) Theo Nghị quyết 147/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23 tháng 12 năm 2021, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Phúc Thịnh.

(****) Theo Nghị quyết 76/2021-NQ.HĐQT-NVLG và Nghị quyết 77/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24 tháng 6 năm 2021, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Phúc Thịnh.

(*****) Theo Nghị quyết 119/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 27 tháng 9 năm 2021, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu.

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

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác (tiếp theo)

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết

STT	Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề	31.12.2021		31.12.2020		Dự phòng VND	Dự phòng VND
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND		
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000 (*)	25,00	60.600.000.000 (*)	-	-
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	14.792.060.000 (*)	33,31	14.792.060.000 (*)	-	-
3	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (**)	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	-	-	19,73	310.972.157.694 (*)	-	-
					75.392.060.000		386.364.217.694		

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**) Theo Nghị quyết 78/2021-NQ.HĐQT-NVLG và Nghị quyết 79/2021-NQ.HĐQT-NVLG, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Cảng Phú Định.

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

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác (tiếp theo)

(ii) Đầu tư vào đơn vị khác

STT	Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề	31.12.2021			31.12.2020			
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
1	Công ty Cổ phần Nova Hồng Ngự	Tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh bất động sản	15,00	15.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Giáo Dục PTN	TP. Hồ Chí Minh	Giáo dục	9,00	450.000.000	(*)	-	200.000.000	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Nova Education Group	TP. Hồ Chí Minh	Giáo dục	9,00	450.000.000	(*)	-	-	(*)	-
								200.000.000		

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi số.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova</i>	26.261.081.313	-
<i>Công ty Cổ phần Novareal</i>	14.342.434.463	-
<i>Khác</i>	25.560.184.711	37.134.838.747
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	30.410.645.644	30.410.645.644
	<u>96.574.346.131</u>	<u>67.545.484.391</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn</i>	323.143.524.951	323.104.203.797
<i>Khác</i>	23.794.137.639	18.222.827.165
	<u>346.937.662.590</u>	<u>341.327.030.962</u>

7 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	31.12.2021		31.12.2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	359.922.418.806	-	-	-
Phải thu từ chuyển nhượng công ty con	286.065.500.000	-	776.065.500.000	-
Lãi phải thu từ hợp đồng HTĐT	122.844.300.274	-	-	-
Đặt cọc mua cổ phần, ứng vốn	57.404.295.518	-	57.404.295.518	-
Đặt cọc, ký quỹ	25.235.208.234	-	125.283.581.862	-
Lãi cho vay phải thu	5.737.254.334	-	9.443.630.263	-
Tạm ứng	4.062.169.809	-	2.274.915.268	-
Khác	97.177.295.683	-	64.756.321.231	-
	<u>958.448.442.658</u>	<u>-</u>	<u>1.035.228.244.142</u>	<u>-</u>

7 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn (tiếp theo)

Trong đó, chi tiết số dư phải thu 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 (*)	546.483.243.834	-	984.909.364.840	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	411.965.198.824	-	50.318.879.302	-
	<u>958.448.442.658</u>	<u>-</u>	<u>1.035.228.244.142</u>	<u>-</u>

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Tổng hợp Đức Mai	286.065.500.000	438.682.500.000
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	181.575.616.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	104.992.664.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Du lịch Hoàng Trường	-	253.522.000.000
Công ty TNHH Thành Phố Aqua Dona	-	100.000.000.000
	<u>572.633.180.000</u>	<u>792.204.500.000</u>

(b) Dài hạn

	31.12.2021		31.12.2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (*)	8.706.300.000.000	-	2.275.000.000.000	-
Khác	17.755.657.784	-	24.261.347.784	-
	<u>8.724.055.657.784</u>	<u>-</u>	<u>2.299.261.347.784</u>	<u>-</u>

(*) Đây là khoản tiền mà Công ty chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với các bên liên quan và bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia sẽ được Công ty nhận lại theo thỏa thuận của hợp đồng.

7 PHẢI THU KHÁC

(b) Dài hạn (tiếp theo)

Trong đó, chi tiết số dư phải thu 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 (*)	8.524.055.657.784	-	2.099.261.347.784	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
	<u>8.724.055.657.784</u>	<u>-</u>	<u>2.299.261.347.784</u>	<u>-</u>

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	4.700.600.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang	2.005.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Mũi Yển	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	-	275.000.000.000
	<u>8.506.300.000.000</u>	<u>2.075.000.000.000</u>

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

8 NỢ KHÓ ĐÒI

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

9 HÀNG TỒN KHO

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.219.606.859.929	2.219.301.940.553
Hàng hóa bất động sản	102.949.300.000	102.949.300.000
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	13.206.372.783	13.206.372.783
Hàng hóa khác	5.909.475.541	2.201.376.386
	<u>2.341.672.008.253</u>	<u>2.337.658.989.722</u>

9 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

- (i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các dự án trong giai đoạn triển khai hoàn thành và sẽ bàn giao trong năm 2022 và các năm tiếp theo.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Lucky Dragon tọa lạc tại số 359 đường Đỗ Xuân Hợp, Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; dự án Orchard Garden tọa lạc tại số 128 đường Hồng Hà, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án Tropic Garden 2 tọa lạc tại số 49 đường số 66, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty không có chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho.

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Ngắn hạn

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Chi phí phân bổ theo doanh thu bất động sản	18.211.637.230	15.712.278.855
Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ	2.816.322.645	14.032.733.557
Khác	14.590.734.890	14.298.621.286
	<u>35.618.694.765</u>	<u>44.043.633.698</u>

(b) Dài hạn

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Công cụ, dụng cụ	7.059.384.559	14.153.074.544
Chi phí cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	6.121.229.885	12.038.068.275
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	579.920.906	579.920.906
Khác	7.435.243.837	19.810.297.617
	<u>21.195.779.187</u>	<u>46.581.361.342</u>

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

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	46.581.361.342	116.861.275.330
Tăng trong năm	8.781.375.508	31.158.151.771
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14)	1.744.000.000	7.027.785.503
Phân bổ trong năm	(35.910.957.663)	(54.426.910.198)
Thanh lý trong năm	-	(54.038.941.064)
Số dư cuối năm	<u>21.195.779.187</u>	<u>46.581.361.342</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

11	TSCĐ	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quần lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
(a)	TSCĐ hữu hình						
	Nguyên giá						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	489.615.918.184	21.260.587.770	27.699.709.880	45.117.777.115	99.000.000	583.792.992.949
	Mua trong năm	6.841.393.689	-	2.850.784.000	6.196.167.768	-	15.888.345.457
	Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(76.720.002)	-	(76.720.002)
	Giảm khác	(853.957.808)	-	-	-	-	(853.957.808)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	495.603.354.065	21.260.587.770	30.550.493.880	51.237.224.881	99.000.000	598.750.660.596
	Khấu hao lũy kế						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	(36.622.500.391)	(6.519.348.091)	(23.599.991.072)	(26.885.256.052)	(99.000.000)	(93.726.095.606)
	Khấu hao trong năm	(10.421.398.439)	(2.194.073.711)	(2.462.756.588)	(10.204.418.868)	-	(25.282.647.606)
	Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	76.720.002	-	76.720.002
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	(47.043.898.830)	(8.713.421.802)	(26.062.747.660)	(37.012.954.918)	(99.000.000)	(118.932.023.210)
	Giá trị còn lại						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	452.993.417.793	14.741.239.679	4.099.718.808	18.232.521.063	-	490.066.897.343
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	448.559.455.235	12.547.165.968	4.487.746.220	14.224.269.963	-	479.818.637.386

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 có giá trị là 39.349 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 27.515 triệu đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty thế chấp Nhà cửa, vật kiến trúc tại Cần Thơ với tổng nguyên giá là 453.259 triệu đồng cho khoản vay của Deutsche Investitions Und Entwicklung Gsgesellschaft MBH và Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 453.272 triệu đồng) (Thuyết minh 21).

11 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm, bản quyền VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	57.754.517.947	102.183.237.675	159.937.755.622
Mua trong năm	-	725.603.000	725.603.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>57.754.517.947</u>	<u>102.908.840.675</u>	<u>160.663.358.622</u>
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	-	(45.948.342.757)	(45.948.342.757)
Khấu hao trong năm	-	(18.052.242.209)	(18.052.242.209)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	<u>(64.000.584.966)</u>	<u>(64.000.584.966)</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	<u>57.754.517.947</u>	<u>56.234.894.918</u>	<u>113.989.412.865</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>57.754.517.947</u>	<u>38.908.255.709</u>	<u>96.662.773.656</u>

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 17.442 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 12.015 triệu đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty thế chấp quyền sử dụng đất tại Cần Thơ với nguyên giá là 56.360 triệu đồng cho khoản vay của Deutsche Investitions Und Entwicklun Gsgesellschaft MBH và Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 56.360 triệu đồng) (Thuyết minh 21).

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	312.374.527.525	75.092.806.363	387.467.333.888
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	312.374.527.525	75.092.806.363	387.467.333.888
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	(34.997.058.990)	-	(34.997.058.990)
Khấu hao trong năm	(6.092.808.181)	-	(6.092.808.181)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	(41.089.867.171)	-	(41.089.867.171)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	277.377.468.535	75.092.806.363	352.470.274.898
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	271.284.660.354	75.092.806.363	346.377.466.717

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có thể chấp bất động sản đầu tư cho khoản vay của Công ty với tổng nguyên giá là 54.397 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 54.397) (Thuyết minh 21).

13 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN

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

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Phí sửa chữa văn phòng	15.323.636.945	35.051.272.503
Phần mềm	9.588.661.750	7.306.794.500
Khác	245.200.000	245.200.000
	25.157.498.695	42.603.267.003

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

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

	2021	2020
	VND	VND
Số dư đầu năm	42.603.267.003	37.042.661.767
Mua sắm	7.216.081.902	38.129.307.011
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 10(b))	(1.744.000.000)	(7.027.785.503)
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	-	(22.498.708.939)
Khác	(22.917.850.210)	(3.042.207.333)
	<u>25.157.498.695</u>	<u>42.603.267.003</u>

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba	<u>91.745.325.698</u>	<u>91.745.325.698</u>	<u>43.093.595.467</u>	<u>43.093.595.467</u>

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

	31.12.2021	31.12.2020
	VND	VND
Lynx Asia Partners Pte. Ltd.	22.899.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Bình An	17.824.954.233	2.504.338.023
Công ty TNHH Đầu tư 0709 - Chi nhánh Cần Thơ	13.737.829.864	4.792.189.690
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Thành Trung TV 84	<u>5.000.000.000</u>	<u>5.000.000.000</u>

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC (PHẢI THU)/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

	Số dư đầu năm VND	Số (phải thu)/ phải nộp trong năm VND	Cán trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số dư cuối năm VND
(a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	(7.971.708.287)	(60.346.526.703)	68.318.234.990	-	-
Thuế GTGT nộp thừa	-	(124.923.213)	-	-	(124.923.213)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(3.398.844.983)	-	-	-	(3.398.844.983)
Thuế TNDN theo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh (nộp thừa)	(266.404.354)	-	-	-	(266.404.354)
	<u>(11.636.957.624)</u>	<u>(60.471.449.916)</u>	<u>68.318.234.990</u>	<u>-</u>	<u>(3.790.172.550)</u>
(b) Phải nộp					
Thuế GTGT	-	108.272.986.788	(68.318.234.990)	(36.171.801.127)	3.782.950.671
Thuế TNDN	13.188.893.444	(95.292.353)	-	(13.093.601.091)	-
Thuế thu nhập cá nhân	12.410.853.137	65.492.473.556	-	(67.715.581.494)	10.187.745.199
Thuế khác	21.306.661.586	71.757.103.684	-	(85.731.415.435)	7.332.349.835
	<u>46.906.408.167</u>	<u>245.427.271.675</u>	<u>(68.318.234.990)</u>	<u>(202.712.399.147)</u>	<u>21.303.045.705</u>

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Chi phí lãi vay	809.387.184.048	901.398.285.663
Chi phí xây dựng	132.235.500.537	129.058.932.172
Khác	110.531.660.646	125.096.037.358
	<u>1.052.154.345.231</u>	<u>1.155.553.255.193</u>

Số dư chi phí phải trả ngắn hạn bao gồm chi phí phải trả cho bên thứ ba, chi tiết như sau:

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</i>	245.134.246.576	242.129.589.042
<i>The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London</i>	186.557.783.209	154.730.772.893
<i>Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore</i>	153.588.121.303	282.593.198.854
<i>Crane Investments Limited in Respect of Series 211</i>	-	88.293.138.253
Khác	466.874.194.143	387.806.556.151
	<u>1.052.154.345.231</u>	<u>1.155.553.255.193</u>

19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

(a) Ngắn hạn

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Cho thuê bãi đỗ xe (Thuyết minh 38(b))	1.372.105.240	1.372.105.240
Khác	122.840.383	85.902.928
	<u>1.494.945.623</u>	<u>1.458.008.168</u>

(b) Dài hạn

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Cho thuê bãi đỗ xe (Thuyết minh 38(b))	60.258.288.452	61.630.393.692

20 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Phải trả do nhận chuyển nhượng công ty con	1.500.000.000.000	-
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (*)	430.000.000.000	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	388.820.357.740	26.390.000.000
Nhận ký quỹ, đặt cọc (i)	1.085.000.000	1.135.000.000
Quỹ bảo trì phải trả (ii)	157.501.973	122.277.610
Cổ tức ứng trước	-	64.043.595.000
Khác	12.908.741.606	25.784.040.802
	2.332.971.601.319	117.474.913.412
	2.332.971.601.319	117.474.913.412

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty không có khoản phải trả ngắn hạn khác nào quá hạn thanh toán.

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

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Bên thứ ba		
Ông Nguyễn Quốc Hiến	1.500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vạn Hoa	430.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản BI VI	388.820.357.740	-
Công ty TNHH Bất động sản Cửu Long Xanh	-	26.390.000.000
Khác	14.151.243.579	15.831.455.662
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	-	75.253.457.750
	2.332.971.601.319	117.474.913.412
	2.332.971.601.319	117.474.913.412



20 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (*)	18.427.701.413.971	10.364.763.978.973
Khác	932.473.596	934.473.596
	<u>18.428.633.887.567</u>	<u>10.365.698.452.569</u>

(*) Đây là khoản tiền mà Công ty nhận hợp tác đầu tư phát triển dự án với các bên liên quan và bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này BCC chia lợi nhuận. Công ty sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia sẽ được Công ty hoàn trả lại theo thỏa thuận của hợp đồng.

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Novareal</i>	11.974.330.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova</i>	1.940.471.413.971	5.682.063.978.973
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển</i>		
<i>Bất động sản Trung Sơn A</i>	330.900.000.000	1.120.900.000.000
<i>Khác</i>	932.473.596	479.734.473.596
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	4.182.000.000.000	3.083.000.000.000
	<u>18.428.633.887.567</u>	<u>10.365.698.452.569</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

21 VAY

(a) Ngắn hạn

	Số dư đầu năm VND	Nhận tiền vay VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Trả nợ vay/ phần bù chi phí phát hành trái phiếu VND	Số dư cuối năm VND
Vay ngân hàng (*)	674.229.564.882	608.674.973.537	(9.221.778.540)	803.814.570.102	(886.941.885.415)	1.190.555.444.566
Vay bên thứ ba (**)	3.642.300.000.000	3.508.485.000.000	(4.705.405.700)	1.188.408.000.000	(6.867.607.594.300)	1.466.880.000.000
Trái phiếu (***)	2.746.700.000.000	-	(5.025.500.000)	5.186.915.000.000	(3.188.589.500.000)	4.740.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(23.037.208.188)	(1.211.533.333)	-	(158.458.058.714)	116.345.867.578	(66.360.932.657)
	<u>7.040.192.356.694</u>	<u>4.115.948.440.204</u>	<u>(18.952.684.240)</u>	<u>7.020.679.511.388</u>	<u>(10.826.793.112.137)</u>	<u>7.331.074.511.909</u>

(b) Dài hạn

	Số dư đầu năm VND	Nhận tiền vay VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Trả nợ vay/ phần bù chi phí phát hành trái phiếu VND	Số dư cuối năm VND
Vay ngân hàng (*)	1.057.593.144.847	1.600.000.000.000	(3.792.857.185)	(803.814.570.102)	-	1.849.985.717.560
Vay bên thứ ba (**)	1.044.675.000.000	2.800.450.000.000	20.087.000.000	(1.188.408.000.000)	-	2.676.804.000.000
Trái phiếu (***)	15.203.338.000.000	14.131.459.200.000	(67.202.491.000)	(5.186.915.000.000)	(5.106.220.509.000)	18.974.459.200.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(283.419.389.536)	(730.114.054.151)	-	158.458.058.714	421.112.979.553	(433.962.405.420)
	<u>17.022.186.755.311</u>	<u>17.801.795.145.849</u>	<u>(50.908.348.185)</u>	<u>(7.020.679.511.388)</u>	<u>(4.685.107.529.447)</u>	<u>23.067.286.512.140</u>

21 VAY (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
Vay ngắn hạn		
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (i)	398.808.000.000	269.294.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (ii)	229.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (iii)	211.161.731.590	238.076.994.780
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	200.000.000.000	-
Ngân hàng Industrial and Commercial Bank of China Limited - Chi nhánh Thành phố Hà Nội (v)	72.000.000.000	44.800.000.000
Deutsche Investition Und Entwicklun Gsgesellschaft Mbh (vi)	65.485.712.976	66.328.570.102
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (i)	13.800.000.000	9.200.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Hội Sở (vi)	100.000.000	100.000.000
The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (i)	-	46.430.000.000
	<u>1.190.555.444.566</u>	<u>674.229.564.882</u>
Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	1.350.000.000.000	-
Deutsche Investition Und Entwicklun Gsgesellschaft Mbh (vi)	294.685.717.560	364.807.144.847
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (vii)	204.800.000.000	204.800.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Hội Sở (vi)	500.000.000	600.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (i)	-	403.941.000.000
The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (i)	-	69.645.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (i)	-	13.800.000.000
	<u>1.849.985.717.560</u>	<u>1.057.593.144.847</u>

21 VAY (tiếp theo)

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

- (i) 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 tắt toán trước hạn.
- (ii) 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.
- (iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng ("HĐTĐ") hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn mười một (11) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty 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.
- (iv) 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.
- (v) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTĐ hạn mức là 350.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa chín (9) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty 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.
- (vi) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ và 700.000.000 đồng gồm 2 khoản vay như sau:
- Khoản vay theo HĐTĐ có hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ từ Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbh. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, lãi suất 5,1%/ năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần.
 - Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTĐ 700.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP HCM, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP HCM cộng (+) biên độ 4,7%/năm.

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

21 VAY (tiếp theo)

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

(vii) 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 Công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh.

(**) 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
Vay ngắn hạn		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i)	1.329.360.000.000	348.225.000.000
Seatown Private Credit Master Fund (ii)	137.520.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	-	1.392.900.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	-	954.085.000.000
Crane Investments Limited In Respect Of Series 211	-	482.790.000.000
GW Supernova Pte.Ltd.	-	464.300.000.000
	<u>1.466.880.000.000</u>	<u>3.642.300.000.000</u>

Vay dài hạn

Seatown Private Credit Master Fund (ii)	1.230.804.000.000	-
Stark1st Co. Ltd (iii)	1.146.000.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i)	-	1.044.675.000.000
Khác (iv)	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 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 73.000.000 đô la Mỹ và Công ty 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.

21 VAY (tiếp theo)

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

- (ii) 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 Công ty 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.
- (iii) 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.
- (iv) Đây là khoản vay từ cá nhân 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.

(***) 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
Phát hành trái phiếu ngắn hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (i)	1.290.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (ii)	1.000.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (iii)	800.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iv)	500.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (v)	450.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (vi)	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt (vii)	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (viii)	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	-	1.590.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	700.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta	-	256.700.000.000
	4.740.000.000.000	2.746.700.000.000
	4.740.000.000.000	2.746.700.000.000

21 VAY (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
Phát hành trái phiếu dài hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ix)	7.000.000.000.000	7.000.000.000.000
Credit Suisse AG, Singapor Branch (x)	6.876.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xi)	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xii)	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (xiii)	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
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xiv)	430.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xv)	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (xvi)	290.159.200.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xvii)	250.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xviii)	220.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xix)	137.600.000.000	-
The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London	-	5.413.338.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (i)	-	1.290.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (viii)	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt (vii)	-	200.000.000.000
	18.974.459.200.000	15.203.338.000.000

(i) 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.

(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 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.

21 VAY (tiếp theo)

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

- (iii) 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.
- (iv) 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.
- (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 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.
- (vii) 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.
- (viii) 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.

21 VAY (tiếp theo)

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

(ix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ Phần Chứng Khoán VPS tư vấn, gồm ba (3) gói Trái phiếu có tổng mệnh giá 7.000.000.000.000 đồng, chi tiết:

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

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

(x) 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, sẽ 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.

(xi) 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. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.000.000.000.000 đồng.

(xii) 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. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.000.000.000.000 đồng.

21 VAY (tiếp theo)

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

- (xiii) 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. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.000.000.000.000 đồng.
- (xiv) 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.
- (xv) 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 dự kiến phát hành 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. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 300.000.000.000 đồng.
- (xvi) 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.
- (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 Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá dự kiến phát hành là 500.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 250.000.000.000 đồng.
- (xviii) 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 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. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 220.000.000.000 đồng.
- (xix) 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.

22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư khoản dự phòng phải trả dài hạn thể hiện khoản dự phòng bảo hành cho các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao.

23 TÀI SẢN THUẾ TNDN HOẢN LẠI

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

	2021 VND	2020 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	975.873.572	975.873.572

Biến động của tài sản thuế TNDN hoãn lại trong năm như sau:

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	975.873.572	975.873.572
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	-	-
Số dư cuối năm	975.873.572	975.873.572

Tài sản thuế TNDN doanh nghiệp hoãn lại phát sinh chủ yếu từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến khấu hao TSCĐ, lãi vay và các khoản chi phí hoạt động được trích trước. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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.

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

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2018	Đã kiểm tra	1.189.332.502.205	(1.079.202.661.832)	110.129.840.373
2019	Đã kiểm tra	853.144.722.133	(16.105.963.813)	837.038.758.320
2021	Chưa quyết toán	663.845.990.082	-	663.845.990.082

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phần

	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	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phiếu phổ thông VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	969.540.797
Phát hành cổ phần phổ thông theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty ("ESOP")	14.543.110
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	2.201.390
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	986.285.297
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	23.836.430
Phát hành cổ phiếu phổ thông	77.569.358
Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	456.815.700
Phát hành cổ phiếu phổ thông bằng thặng dư vốn cổ phần	385.914.534
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.930.421.319

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

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

Mẫu số B 09 – DN

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu				LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
	Cổ phần thường VND	Cổ phần ưu đãi VND	Thặng dư vốn cổ phần VND			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	9.695.407.970.000	-	3.860.189.781.026	3.339.027.182.020	16.894.624.933.046	
Phát hành cổ phần thường theo ESOP	145.431.100.000	-	-	-	145.431.100.000	
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	22.013.900.000	-	110.069.500.000	-	132.083.400.000	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	3.072.446.006.606	3.072.446.006.606	
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	9.862.852.970.000	-	3.970.259.281.026	6.411.473.188.626	20.244.585.439.652	
Phát hành cổ phiếu phổ thông (i)	775.693.580.000	-	3.816.412.413.600	-	4.592.105.993.600	
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (ii)	178.843.960.000	-	894.219.800.000	-	1.073.063.760.000	
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (iii)	59.520.340.000	-	202.369.160.000	-	261.889.500.000	
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (iv)	4.568.157.000.000	-	-	(4.568.157.000.000)	-	
Phát hành cổ phiếu phổ thông bằng thặng dư vốn cổ phần (v)	3.859.145.340.000	-	(3.859.145.340.000)	-	-	
Chi phí liên quan đến việc phát hành cổ phiếu Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	(890.000.000)	727.834.870.632	(890.000.000)	
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	19.304.213.190.000	-	5.023.225.314.626	2.571.151.059.258	26.898.589.563.884	

25 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-NVLG ngày 15 tháng 9 năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 19 tháng 3 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã thông qua kết quả chào bán cổ phiếu phổ thông cho cổ đông hiện hữu của Công ty theo danh sách cổ đông tại ngày 21/1/2021 với tổng số cổ phiếu đã phân phối là 77.569.358 cổ phiếu (bao gồm tổng số cổ phiếu đã chào bán hết là 77.079.598 cổ phiếu và tổng số cổ phiếu phân phối lại là 489.760 cổ phiếu). Do giá phát hành mỗi cổ phần là 59.200 đồng nên giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu và Thặng dư vốn cổ phần với giá trị lần lượt là 775.693.580.000 đồng và 3.816.412.413.600 đồng.
- (ii) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 19 tháng 4 năm 2018, các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 4 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 16/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 23/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 26 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 35/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16 tháng 4 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 44/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 22 tháng 4 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 50/2021-NQ.HĐQT-NVLG 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-NVLG ngày 4 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 74/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21 tháng 6 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 75/2021-NQ.HĐQT-NVLG 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 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 kế 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.
- (v) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 18 tháng 3 năm 2020, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 4 tháng 3 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 70/2021-NQ.HĐQT-NVLG 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 thường) 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.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Ngoại tệ các loại (USD)	6.234,60	56.447,40

(b) Tài sản thuê hoạt động

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 39.

Các khoản thanh toán thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang là 236.017 triệu đồng và 93.453 triệu đồng tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Thuyết minh 39).

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

	2021	2020
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	1.006.189.067.587	1.125.671.864.514
Doanh thu cho thuê tài sản	8.458.381.516	33.933.332.543
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	1.417.301.485.154
	<u>1.014.647.449.103</u>	<u>2.576.906.682.211</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	1.006.189.067.587	1.125.671.864.514
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	8.458.381.516	33.933.332.543
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	-	1.417.301.485.154
	<u>1.014.647.449.103</u>	<u>2.576.906.682.211</u>

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2021 VND	2020 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	843.370.593.626	934.398.076.701
Giá vốn cho thuê tài sản	6.539.204.813	18.455.547.388
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	723.352.656.976
	<u>849.909.798.439</u>	<u>1.676.206.281.065</u>

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2021 VND	2020 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.789.817.741.893	1.141.025.142.250
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con (*)	1.597.792.842.306	4.245.672.132.694
Lãi từ hợp tác đầu tư	659.492.435.069	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	121.430.172.060	3.935.102.774
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	28.766.649.376	41.035.943.602
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	26.420.965.031	-
Khác	-	60.208.875
	<u>5.223.720.805.735</u>	<u>5.431.728.530.195</u>

(*) Phần lãi thể hiện khoản chuyển nhượng vốn góp tại công ty con: Công ty Cổ phần Cảng Phú Định, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Phúc Thịnh, Công ty Cổ phần Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa (Thuyết minh 4(b)(i)).

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2021 VND	2020 VND
Lãi tiền vay	2.367.691.649.806	1.964.182.102.889
Chi phí liên quan đến các khoản vay	1.526.314.172.838	259.510.155.556
Chi phí phát hành trái phiếu	537.458.847.131	118.416.574.296
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	27.523.648.022	14.435.728.277
Chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	33.957.176.669	160.590.915.825
Lỗ từ hợp tác đầu tư	19.471.232.875	-
Khác	-	9.966.951
	<u>4.512.416.727.341</u>	<u>2.517.145.443.794</u>

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2021 VND	2020 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.947.787.882	85.568.148.014
Chi phí khấu hao TSCĐ	574.743.026	2.632.965.852
Chi phí nhân viên	555.184.758	620.455.926
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	13.028.750	11.364.591
Khác	6.536.712.915	16.163.218.890
	<u>10.627.457.331</u>	<u>104.996.153.273</u>

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2021 VND	2020 VND
Chi phí tài trợ	40.278.165.067	28.999.930.779
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.704.432.014	44.222.347.375
Chi phí thuê văn phòng	4.477.474.064	18.600.378.939
Chi phí nhân viên quản lý	7.368.215.153	3.347.393.339
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.438.264.140	3.855.513.790
Chi phí đồ dùng văn phòng	638.029.576	2.469.123.583
Chi phí vật liệu quản lý	77.791.345	430.739.882
Thuế, phí và lệ phí	54.383.133	409.229.141
Khác	6.420.166.571	47.156.104.555
	<u>79.456.921.063</u>	<u>149.490.761.383</u>

33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2021 VND	2020 VND
Thu nhập khác		
Tiền phạt thu được	562.475.708	668.549.016
Lãi do thanh lý TSCĐ	-	976.160.352
Khác	648.073.057	692.327.924
	<u>1.210.548.765</u>	<u>2.337.037.292</u>
Chi phí khác		
Các khoản tiền phạt	12.329.801.704	253.059.138.552
Chi phí tài trợ Covid	44.585.078.533	-
Giá trị bất động sản đầu tư bị thu hồi	-	176.310.779.993
Khác	2.418.148.560	-
	<u>59.333.028.797</u>	<u>429.369.918.545</u>

34 THUẾ TNDN

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% (2020: 20%) như sau:

	2021 VND	2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	727.834.870.632	3.133.763.691.638
Thuế tính ở thuế suất 20%	145.566.974.126	626.764.738.328
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(557.963.548.379)	(228.301.887.286)
Chi phí không được khấu trừ (*)	279.627.376.236	1.019.260.602
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	-	(338.164.426.612)
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	132.769.198.017	-
Chi phí thuế TNDN (**)	-	61.317.685.032
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành	-	61.317.685.032
Thuế TNDN - hoãn lại	-	-
	-	61.317.685.032

(*) 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.

35 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong năm từ hoạt động kinh doanh của Công ty, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	2021 VND	2020 VND
Chi phí nhân công	495.734.851.227	600.005.176.399
Chi phí dịch vụ mua ngoài	238.901.090.509	320.099.810.900
Chi phí khấu hao TSCĐ	49.427.697.996	51.574.729.649
Chi phí xây dựng và giá trị đất	38.324.680	9.625.714.815
Khác	155.930.537.101	234.217.097.454
	940.032.501.513	1.215.522.529.217

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

	31.12.2021		
	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác VND	Cho thuê tài sản VND
Doanh thu thuần	-	1.006.189.067.587	8.458.381.516
Giá vốn	-	(843.370.593.626)	(6.539.204.813)
			1.014.647.449.103
Lợi nhuận gộp		162.818.473.961	(849.909.798.439)
			164.737.650.664
	31.12.2020		
	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác VND	Cho thuê tài sản VND
Doanh thu thuần	1.417.301.485.154	1.125.671.864.514	33.933.332.543
Giá vốn	(723.352.656.976)	(934.398.076.701)	(18.455.547.388)
			2.576.906.682.211
Lợi nhuận gộp	693.948.828.178	191.273.787.813	(1.676.206.281.065)
			900.700.401.146

37 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**(a) Các giao dịch không bằng tiền trọng yếu ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng**

	2021 VND	2020 VND
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	1.334.953.260.000	132.083.400.000
Chuyển đổi thặng dư vốn cổ phần sang cổ phần phổ thông	3.859.145.340.000	-
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	4.568.157.000.000	-

(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	2021 VND	2020 VND
Phát hành trái phiếu thường	13.400.133.612.516	9.767.169.810.367
Vay theo kế ước thông thường	8.517.609.973.537	2.152.987.585.603

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

	2021 VND	2020 VND
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	7.005.084.740.000	1.878.383.400.000
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	7.753.175.806.829	3.263.369.960.615

38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Tên công ty	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	Công ty con
Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Công ty con
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Công ty con
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản Thái Bình	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Sài Gòn Royal	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Công ty con
Công ty Cổ phần Nova Festival	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	Công ty con
Công ty TNHH Nova Rivergate	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	Công ty con
Công ty TNHH Nova Property Management	Công ty con
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Công ty con
Công ty TNHH The Forest City	Công ty con
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	Công ty thuộc sở hữu của cổ đông

(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
i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	790.800.533	-
ii) Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	308.203.499	-
iii) Doanh số chuyển nhượng cổ phần		
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	1.063.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	2021 VND	2020 VND
iv) Nhận tiền hợp tác kinh doanh		
Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	1.249.000.000.000	-
v) Hoàn tiền hợp tác kinh doanh		
Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	218.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	150.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	-	875.220.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản Thái Bình	-	847.000.000.000
	<u>368.000.000.000</u>	<u>1.722.220.000.000</u>
vi) Thu hồi hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	1.502.931.036	-
vii) Cổ tức nhận được trong năm		
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Sài Gòn Royal	880.510.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	518.787.475.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	335.916.405.000	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	206.847.826.087	-
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	141.650.000.000	-
Công ty TNHH Nova Rivergate	99.767.808.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	88.783.151.250	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	79.979.200.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	2.400.000.000	-
	<u>2.354.641.865.337</u>	<u>-</u>
viii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	22.652.712.271	18.279.566.819

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	30.410.645.644	30.410.645.644
Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))		
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	181.575.616.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	104.992.664.000	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	53.872.482.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	33.815.948.266	35.318.879.302
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	19.481.656.806	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	3.226.831.752	-
	<u>411.965.198.824</u>	<u>50.318.879.302</u>
Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 7(b))		
Công ty TNHH The Forest City	200.000.000.000	200.000.000.000
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (Thuyết minh 19(a))		
Công ty TNHH Nova Property Management	1.372.105.240	1.372.105.240
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (Thuyết minh 19(b))		
Công ty TNHH Nova Property Management	60.258.288.452	61.630.393.692
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 20(a))		
Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Thành Nhơn	-	64.043.595.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức	-	11.209.862.750
	<u>-</u>	<u>75.253.457.750</u>

38 THUYẾT MINH VỚI 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
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 20(b))		
Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	1.249.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Đỉnh Phát	1.015.000.000.000	1.015.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	660.000.000.000	660.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	614.000.000.000	614.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	466.000.000.000	466.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	178.000.000.000	328.000.000.000
	<u>4.182.000.000.000</u>	<u>3.083.000.000.000</u>

39 CÁC CAM KẾT

(a) Cam kết thuê hoạt động

(i) Công ty là bên đi thuê

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Dưới 1 năm	89.055.964.800	93.452.832.000
Từ 1 đến 5 năm	146.960.985.600	-
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>236.016.950.400</u>	<u>93.452.832.000</u>

(ii) Công ty là bên cho thuê

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Dưới 1 năm	6.298.249.196	20.790.849.525
Từ 1 đến 5 năm	10.297.074.956	13.710.448.841
Trên 5 năm	54.884.209.440	62.888.156.650
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	<u>71.479.533.592</u>	<u>97.389.455.016</u>

39 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

(b) Cam kết vốn

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

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Chi phí xây dựng dự án	<u>143.174.669.413</u>	<u>158.636.550.797</u>

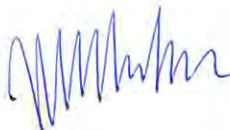
40 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 11/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 27 tháng 4 năm 2021 và Nghị quyết số 05/2022-NQ.HĐQT-NVLG 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 phát hành báo cáo tài chính riêng 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 riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 28 tháng 2 năm 2022.



Nguyễn Tuấn Anh
Người lập



Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Huyền
Người đại diện theo pháp luật



Số: 60./2022-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2022

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

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. Mã chứng khoán: NVL
3. Địa chỉ trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 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 (“Công ty”) xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

ĐVT: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN	727.834.870.632	3.072.446.006.606	(2.344.611.135.974)	(76,31%)

Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 giảm 76,31% so với cùng kỳ năm 2020 chủ yếu là do Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm và chi phí tài chính tăng.

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

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN NGỌC HUYỀN