

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
QUÝ 2 NĂM 2020**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2020**

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

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

**Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp** Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 50 ngày 10 tháng 3 năm 2020.

|                          |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hội đồng Quản trị</b> | Ông Bùi Thành Nhơn<br>Ông Bùi Xuân Huy<br>Bà Hoàng Thu Châu<br>Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy<br><br>Ông Phạm Tiến Vân<br>Ông Lê Quốc Hùng | Chủ tịch Hội đồng quản trị<br>Thành viên<br>Thành viên<br>Thành viên độc lập<br>(đơn từ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2020)<br>Thành viên độc lập<br>Thành viên độc lập<br>(từ ngày 5 tháng 6 năm 2020) |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                  |                                                                            |                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Tiểu ban Kiểm toán nội bộ</b> | Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy<br>Bà Nguyễn Thị Minh Thanh<br>Bà Võ Thị Thu Vân | Trưởng ban<br>Thành viên<br>Thành viên |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|

|                          |                                       |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Ban Tổng Giám đốc</b> | Ông Bùi Xuân Huy<br>Bà Hoàng Thu Châu | Tổng Giám đốc<br>Phó Tổng Giám đốc |
|--------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|

|                                      |                  |               |
|--------------------------------------|------------------|---------------|
| <b>Người đại diện theo pháp luật</b> | Ông Bùi Xuân Huy | Tổng Giám đốc |
|--------------------------------------|------------------|---------------|

**Trụ sở chính** 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**Văn phòng giao dịch** 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 3 đến trang 55. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.



Bùi Xuân Huy x  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 30 tháng 7 năm 2020

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| Mã<br>số TÀI SẢN                                       | Thuyết<br>minh | Tại ngày                 |                          |
|--------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                        |                | 30/6/2020<br>VND         | 31/12/2019<br>VND        |
| <b>100 TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                            |                | <b>6.484.893.798.207</b> | <b>5.936.998.024.235</b> |
| <b>110 Tiền và các khoản tương đương tiền</b>          | <b>3</b>       | <b>3.104.924.123.579</b> | <b>1.425.533.678.899</b> |
| 111 Tiền                                               |                | 2.253.591.050.848        | 773.882.285.757          |
| 112 Các khoản tương đương tiền                         |                | 851.333.072.731          | 651.651.393.142          |
| <b>120 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |                | <b>122.426.956.575</b>   | <b>116.815.000.000</b>   |
| 123 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                    | 4(a)           | 122.426.956.575          | 116.815.000.000          |
| <b>130 Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                 |                | <b>821.463.686.716</b>   | <b>1.921.590.321.682</b> |
| 131 Phải thu ngắn hạn của khách hàng                   | 5              | 184.156.585.221          | 107.330.909.046          |
| 132 Trả trước cho người bán ngắn hạn                   | 6              | 347.763.949.560          | 345.135.474.007          |
| 136 Phải thu ngắn hạn khác                             | 7(a)           | 289.543.151.935          | 1.469.123.938.629        |
| <b>140 Hàng tồn kho</b>                                | <b>9</b>       | <b>2.357.215.215.323</b> | <b>2.361.253.926.178</b> |
| 141 Hàng tồn kho                                       |                | 2.357.215.215.323        | 2.361.253.926.178        |
| <b>150 Tài sản ngắn hạn khác</b>                       |                | <b>78.863.816.014</b>    | <b>111.805.097.476</b>   |
| 151 Chi phí trả trước ngắn hạn                         | 10(a)          | 66.678.895.920           | 46.717.810.024           |
| 152 Thuế GTGT được khấu trừ                            | 17(b)          | 7.475.185.380            | 60.377.552.738           |
| 153 Thuế và các khoản khác phải thu Ngân sách Nhà nước | 17(b)          | 4.709.734.714            | 4.709.734.714            |

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

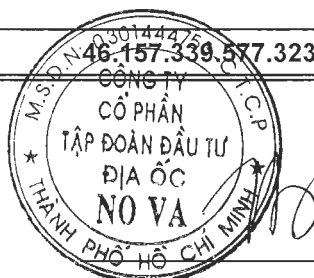
| Mã số TÀI SẢN (tiếp theo)                       | Thuyết minh | Tại ngày                  |                           |
|-------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                 |             | 30/6/2020<br>VND          | 31/12/2019<br>VND         |
| <b>200 TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      |             | <b>39.672.445.779.116</b> | <b>37.393.054.590.184</b> |
| <b>210 Các khoản phải thu dài hạn</b>           |             | <b>499.261.347.784</b>    | <b>294.943.665.239</b>    |
| 216 Phải thu dài hạn khác                       | 7(b)        | 499.261.347.784           | 294.943.665.239           |
| <b>220 Tài sản cố định</b>                      |             | <b>626.952.216.399</b>    | <b>642.536.374.881</b>    |
| 221 Tài sản cố định hữu hình                    | 11(a)       | <b>492.636.384.886</b>    | <b>500.907.896.381</b>    |
| 222 Nguyên giá                                  |             | 579.388.969.868           | 576.656.910.869           |
| 223 Giá trị hao mòn lũy kế                      |             | (86.752.584.982)          | (75.749.014.488)          |
| 227 Tài sản cố định vô hình                     | 11(b)       | <b>134.315.831.513</b>    | <b>141.628.478.500</b>    |
| 228 Nguyên giá                                  |             | 170.625.789.622           | 168.388.989.622           |
| 229 Giá trị hao mòn lũy kế                      |             | (36.309.958.109)          | (26.760.511.122)          |
| <b>230 Bất động sản đầu tư</b>                  | 12          | <b>1.288.095.333.775</b>  | <b>1.291.184.192.405</b>  |
| 231 Nguyên giá                                  |             | 1.320.322.609.888         | 1.320.322.609.888         |
| 232 Giá trị hao mòn lũy kế                      |             | (32.227.276.113)          | (29.138.417.483)          |
| <b>240 Tài sản dở dang dài hạn</b>              |             | <b>223.541.562.218</b>    | <b>219.037.930.780</b>    |
| 241 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 13          | 181.996.664.704           | 181.995.269.013           |
| 242 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 14          | 41.544.897.514            | 37.042.661.767            |
| <b>250 Đầu tư tài chính dài hạn</b>             |             | <b>36.977.331.901.219</b> | <b>34.827.515.277.977</b> |
| 251 Đầu tư vào công ty con                      | 4(b)        | 36.553.842.292.977        | 34.710.359.617.977        |
| 252 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết     | 4(b)        | 386.364.217.694           | 75.392.060.000            |
| 255 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 4(a)        | 37.125.390.548            | 41.763.600.000            |
| <b>260 Tài sản dài hạn khác</b>                 |             | <b>57.263.417.721</b>     | <b>117.837.148.902</b>    |
| 261 Chi phí trả trước dài hạn                   | 10(b)       | 56.287.544.149            | 116.861.275.330           |
| 262 Tài sản thuê thu nhập hoãn lại              | 23          | 975.873.572               | 975.873.572               |
| <b>270 TỔNG TÀI SẢN</b>                         |             | <b>46.157.339.577.323</b> | <b>43.330.052.614.419</b> |

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
(tiếp theo)

| Mã số                                                              | Thuyết minh | Tại ngày                  |                           |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                    |             | 30/6/2020<br>VND          | 31/12/2019<br>VND         |
| <b>300 NỢ PHẢI TRẢ</b>                                             |             | <b>27.777.022.142.672</b> | <b>26.435.427.681.373</b> |
| <b>310 Nợ ngắn hạn</b>                                             |             | <b>9.440.127.837.687</b>  | <b>6.053.175.955.559</b>  |
| 311 Phải trả người bán ngắn hạn                                    | 15          | 54.607.317.920            | 55.875.278.383            |
| 312 Người mua trả tiền trước ngắn hạn                              | 16          | 340.234.329.582           | 349.802.498.306           |
| 313 Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà                       | 17(a)       | 13.294.810.047            | 11.933.446.442            |
| 314 Phải trả người lao động                                        |             | 68.251.167.250            | 30.109.208.993            |
| 315 Chi phí phải trả ngắn hạn                                      | 18          | 810.223.334.416           | 746.330.141.817           |
| 318 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                              | 19          | 814.524.665               | 1.439.444.804             |
| 319 Phải trả ngắn hạn khác                                         | 20(a)       | 1.790.536.518.062         | 73.910.814.946            |
| 320 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                              | 21(a)       | 6.356.616.970.450         | 4.778.226.256.573         |
| 322 Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                      |             | 5.548.865.295             | 5.548.865.295             |
| <b>330 Nợ dài hạn</b>                                              |             | <b>18.336.894.304.985</b> | <b>20.382.251.725.814</b> |
| 336 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                               | 19          | 63.005.509.560            | 63.005.509.560            |
| 337 Phải trả dài hạn khác                                          | 20(b)       | 6.827.952.158.889         | 7.931.632.016.438         |
| 338 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                               | 21(b)       | 11.436.052.218.351        | 12.376.414.774.350        |
| 342 Dự phòng phải trả dài hạn                                      | 22          | 9.884.418.185             | 11.199.425.466            |
| <b>400 VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                          |             | <b>18.380.317.434.651</b> | <b>16.894.624.933.046</b> |
| <b>410 Vốn chủ sở hữu</b>                                          |             | <b>18.380.317.434.651</b> | <b>16.894.624.933.046</b> |
| 411 Vốn góp của chủ sở hữu                                         | 24,25       | 9.695.407.970.000         | 9.695.407.970.000         |
| 411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      |             | 9.695.407.970.000         | 9.695.407.970.000         |
| 411b - Cổ phiếu ưu đãi                                             |             | -                         | -                         |
| 412 Thặng dư vốn cổ phần                                           | 25          | 3.860.189.781.026         | 3.860.189.781.026         |
| 421 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                              | 25          | 4.824.719.683.625         | 3.339.027.182.020         |
| 421a - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 3.339.027.182.020         | 2.925.749.747.345         |
| 421b - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   |             | 1.485.692.501.605         | 413.277.434.675           |
| <b>440 TỔNG NGUỒN VỐN</b>                                          |             | <b>46.157.339.577.323</b> | <b>43.330.052.614.419</b> |


Huỳnh Minh Lâm  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởngBùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 7 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

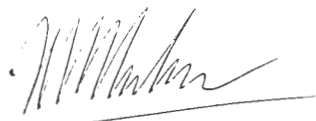
## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

| Mã số | Chi tiêu                                        | Thuyết minh | Quý 2 năm 2020<br>VND | Quý 2 năm 2019<br>VND | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                     |
|-------|-------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------|
|       |                                                 |             |                       |                       | 30/6/2020<br>VND         | 30/6/2019<br>VND    |
| 01    | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 27          | 252.067.902.025       | 257.111.029.731       | 750.805.603.472          | 502.811.327.368     |
| 02    | Các khoản giảm trừ doanh thu                    |             | -                     | (4.181.727.745)       | -                        | (7.126.521.359)     |
| 10    | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 252.067.902.025       | 252.929.301.986       | 750.805.603.472          | 495.684.806.009     |
| 11    | Giá vốn hàng bán                                | 28          | (234.189.324.494)     | (237.709.813.082)     | (566.240.013.334)        | (470.796.963.756)   |
| 20    | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 17.878.577.531        | 15.219.488.904        | 184.565.590.138          | 24.887.842.253      |
| 21    | Doanh thu hoạt động tài chính                   | 29          | 1.789.785.160.244     | 1.069.037.547.354     | 2.597.324.841.670        | 1.758.249.125.646   |
| 22    | Chi phí tài chính                               | 30          | (539.808.402.005)     | (904.559.390.548)     | (1.067.026.904.039)      | (1.471.965.754.154) |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                     |             | (422.523.073.520)     | (389.277.214.831)     | (835.990.947.673)        | (880.209.881.228)   |
| 25    | Chi phí bán hàng                                | 31          | (10.266.707.083)      | (18.810.358.529)      | (14.523.443.437)         | (24.365.620.347)    |
| 26    | Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 32          | (57.034.132.447)      | (70.780.020.874)      | (72.996.215.157)         | (88.485.072.884)    |
| 30    | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         |             | 1.200.554.496.240     | 90.107.266.307        | 1.627.343.869.175        | 198.320.520.514     |
| 31    | Thu nhập khác                                   |             | 489.935.690           | 284.523.069           | 1.113.521.342            | 1.108.726.126       |
| 32    | Chi phí khác                                    |             | (141.535.447.536)     | (3.740.793.810)       | (142.764.888.912)        | (5.100.238.542)     |
| 40    | Lợi nhuận/(lỗ) khác                             | 33          | (141.045.511.846)     | (3.456.270.741)       | (141.651.367.570)        | (3.991.512.416)     |
| 50    | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế               |             | 1.059.508.984.394     | 86.650.995.566        | 1.485.692.501.605        | 194.329.008.098     |

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

| Mã số | Chỉ tiêu                    | Thuyết minh | Quý 2 năm 2020<br>VND | Quý 2 năm 2019<br>VND | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                  |
|-------|-----------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|------------------|
|       |                             |             |                       |                       | 30/6/2020<br>VND         | 30/6/2019<br>VND |
| 51    | Chi phí thuế TNDN hiện hành | 34          | -                     | -                     | -                        | -                |
| 52    | Chi phí thuế TNDN hoãn lại  | 23, 34      | -                     | -                     | -                        | -                |
| 60    | Lợi nhuận sau thuế TNDN     |             | 1.059.508.984.394     | 86.650.995.566        | 1.485.692.501.605        | 194.329.008.098  |



Huỳnh Minh Lâm  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 7 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

| CHỈ TIÊU                                                                     | Mã số     | Thuyết minh | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                            |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------------------|----------------------------|
|                                                                              |           |             | 30/6/2020 VND            | 30/6/2019 VND              |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                            |           |             |                          |                            |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>                                               | <b>01</b> |             | <b>1.485.692.501.605</b> | <b>194.329.008.098</b>     |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>                                           |           |             |                          |                            |
| - Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư                                       | 02        |             | 25.798.656.496           | 20.665.114.103             |
| - Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái                                             | 04        |             | 27.555.357.796           | 29.852.864.239             |
| - Lãi từ hoạt động đầu tư                                                    | 05        |             | (2.587.540.751.041)      | (1.755.806.216.068)        |
| - Chi phí lãi vay và Chi phí phát hành trái phiếu                            | 06        |             | 889.207.251.136          | 941.418.313.230            |
| <b>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> | <b>08</b> |             | <b>(159.286.984.008)</b> | <b>(569.540.916.398)</b>   |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu                                             | 09        |             | (98.292.600.663)         | 4.424.025.592              |
| - Tăng hàng tồn kho                                                          | 10        |             | 4.037.315.164            | (8.498.283.585)            |
| - Tăng các khoản phải trả                                                    | 11        |             | 598.731.857.922          | 4.941.570.154.614          |
| - Giảm chi phí trả trước                                                     | 12        |             | 47.985.712.288           | 19.821.417.139             |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                        | 14        |             | (731.665.932.328)        | (1.179.975.308.903)        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                          | 15        |             | -                        | (276.507.937.651)          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                         | <b>20</b> |             | <b>(338.490.631.625)</b> | <b>2.931.293.150.808</b>   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                               |           |             |                          |                            |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác            | 21        |             | (37.253.673.964)         | (12.688.339.429)           |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác         | 22        |             | 3.050.000.000            | -                          |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                      | 23        |             | (973.747.123)            | (153.247.420.635)          |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác              | 24        |             | -                        | 3.317.247.322              |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                   | 25        |             | (1.975.033.000.000)      | (4.439.131.961.660)        |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                               | 26        |             | 3.382.640.000.000        | -                          |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                       | 27        |             | 86.817.879.677           | 1.636.655.531.266          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                             | <b>30</b> |             | <b>1.459.247.458.590</b> | <b>(2.965.094.943.136)</b> |

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

| CHỈ TIÊU                                                | Mã số | Thuyết minh | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                     |
|---------------------------------------------------------|-------|-------------|--------------------------|---------------------|
|                                                         |       |             | 30/6/2020<br>VND         | 30/6/2019<br>VND    |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH             |       |             |                          |                     |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                   | 33    |             | 2.290.124.888.499        | 1.928.537.386.725   |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                                  | 34    |             | (1.730.690.534.084)      | (5.841.117.501.252) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính            | 40    |             | 559.434.354.415          | (3.912.580.114.527) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                          | 50    |             | 1.680.191.181.380        | (3.946.381.906.855) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                         | 60    |             | 1.425.533.678.899        | 6.307.617.528.607   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61    |             | (800.736.700)            | 108.345.996         |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                        | 70    |             | 3.104.924.123.579        | 2.361.343.967.748   |



Huỳnh Minh Lâm  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 7 năm 2020

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2020**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 điều chỉnh lần thứ 50 ngày 10 tháng 3 năm 2020. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có 32 công ty con trực tiếp và 3 công ty liên kết trực tiếp như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư tài chính dài hạn. Ngoài ra, Công ty có 43 công ty con gián tiếp và 3 công ty liên kết gián tiếp như sau:

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

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

| STT                                       | Tên                                                     | Hoạt động chính           | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Vốn điều lệ VND   |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Công ty con gián tiếp (tiếp theo):</b> |                                                         |                           |                      |                   |
| 11                                        | Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú                       | Kinh doanh bất động sản   | 99,99                | 245.000.000.000   |
| 12                                        | Công ty TNHH Mega Tie                                   | Kinh doanh bất động sản   | 99,99                | 191.400.000.000   |
| 13                                        | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây          | Kinh doanh bất động sản   | 99,98                | 1.635.510.000.000 |
| 14                                        | Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thịnh Vượng                | Kinh doanh bất động sản   | 99,98                | 1.239.000.000.000 |
| 15                                        | Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside                | Kinh doanh bất động sản   | 99,98                | 1.115.144.468.745 |
| 16                                        | Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Thuận Phát | Kinh doanh bất động sản   | 99,98                | 744.000.000.000   |
| 17                                        | Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy                           | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày | 99,98                | 725.000.000.000   |
| 18                                        | Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa                         | Kinh doanh bất động sản   | 99,98                | 510.000.000.000   |
| 19                                        | Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu Tư Bất động sản Phú Trí  | Kinh doanh bất động sản   | 99,98                | 363.000.000.000   |
| 20                                        | Công ty CP Dịch vụ Đầu tư Lucky House                   | Kinh doanh bất động sản   | 100,00               | 300.000.000.000   |
| 21                                        | Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông           | Kinh doanh bất động sản   | 99,97                | 327.426.000.000   |
| 22                                        | Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đỉnh Phát                  | Kinh doanh bất động sản   | 99,96                | 1.970.650.000.000 |
| 23                                        | Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản Thái Bình       | Kinh doanh bất động sản   | 99,96                | 750.000.000.000   |
| 24                                        | Công ty CP Bất Động Sản Nova Lexington                  | Kinh doanh bất động sản   | 99,97                | 1.002.500.000.000 |
| 25                                        | Công ty TNHH Tập Đoàn Đầu Tư KM                         | Tư vấn đầu tư             | 99,90                | 1.370.000.000.000 |
| 26                                        | Công ty TNHH Merufa-Nova                                | Kinh doanh bất động sản   | 99,90                | 125.000.000.000   |
| 27                                        | Công ty TNHH The Forest City                            | Kinh doanh bất động sản   | 99,90                | 661.289.478.000   |
| 28                                        | Công ty Cổ Phần Cao ốc Phương Đông                      | Kinh doanh bất động sản   | 99,89                | 166.000.000.000   |
| 29                                        | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia           | Kinh doanh bất động sản   | 99,83                | 240.087.000.000   |
| 30                                        | Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt                     | Kinh doanh bất động sản   | 99,69                | 2.020.000.000.000 |

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

| STT                                       | Tên                                                     | Hoạt động chính                                                | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Vốn điều lệ VND   |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Công ty con gián tiếp (tiếp theo):</b> |                                                         |                                                                |                      |                   |
| 31                                        | Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản CQ89     | Kinh doanh bất động sản                                        | 99,59                | 4.902.700.000.000 |
| 32                                        | Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm                     | Hoạt động các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên | 99,00                | 20.000.000.000    |
| 33                                        | Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21               | Kinh doanh bất động sản                                        | 98,97                | 2.534.458.265.952 |
| 34                                        | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát       | Kinh doanh bất động sản                                        | 97,99                | 560.169.000.000   |
| 35                                        | Công ty TNHH BĐS Phúc Bình                              | Kinh doanh bất động sản                                        | 97,95                | 974.600.000.000   |
| 36                                        | Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long | Kinh doanh bất động sản                                        | 99,99                | 645.000.000.000   |
| 37                                        | Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn                  | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                      | 96,15                | 340.000.000.000   |
| 38                                        | Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng               | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                      | 95,80                | 500.000.000.000   |
| 39                                        | Công ty TNHH Carava Resort                              | Kinh doanh bất động sản                                        | 95,49                | 400.000.000.000   |
| 40                                        | Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông | Kinh doanh bất động sản                                        | 80,00                | 20.000.000.000    |
| 41                                        | Công ty TNHH Thành phố Aqua                             | Kinh doanh bất động sản                                        | 70,00                | 845.210.000.000   |
| 42                                        | Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát                      | Hoạt động tư vấn quản lý                                       | 80,00                | 600.000.000.000   |
| 43                                        | Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa                      | Kinh doanh bất động sản                                        | 99,99                | 4.300.000.000.000 |
| <b>Công ty liên kết gián tiếp:</b>        |                                                         |                                                                |                      |                   |
| 1                                         | Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi (*)                        | Kinh doanh bất động sản                                        | 55,88                | 2.162.154.260.000 |
| 2                                         | Công ty TNHH Sài Gòn Gòn                                | Kinh doanh bất động sản                                        | 50,00                | 200.000.000.000   |
| 3                                         | Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN                         | Kinh doanh bất động sản                                        | 49,72                | 72.000.000.000    |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có 1.498 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 2.155 nhân viên).

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty nắm giữ 55,88% quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi và có ảnh hưởng trọng yếu nhưng thỏa thuận cổ đông chưa được nắm quyền kiểm soát, nên Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi hiện chỉ được xem là công ty liên kết của Công ty.

## **2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

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

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

### **2.2 Năm tài chính**

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

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

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

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

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 của bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

### **2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

### **2.5 Khoản phải thu khách hàng**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.6 Hàng tồn kho**

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

**2.7 Đầu tư****(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

**(b) Đầu tư vào công ty con**

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

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

**(c) Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

**2.8 Tài sản cố định**

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

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)***Khấu hao và hao mòn*

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

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 5 – 50 năm |
| Máy móc, thiết bị        | 3 – 7 năm  |
| Phương tiện vận tải      | 4 – 8 năm  |
| Thiết bị quản lý         | 3 – 8 năm  |
| Bản quyền, phần mềm      | 3 – 7 năm  |

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

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

**2.9 Thuê tài sản**

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

**2.10 Bất động sản đầu tư**

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

*Khấu hao*

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

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 6 – 50 năm |
|------------------------|------------|

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

*Thanh lý*

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

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

### 2.11 Chi phí trả trước

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

### 2.12 Nợ phải trả

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

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

### 2.13 Chi phí đi vay

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

### 2.14 Vay

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

### 2.15 Chi phí phải trả

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

### 2.16 Các khoản dự phòng

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

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

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

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

### 2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

### 2.18 Doanh thu chưa thực hiện

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

### 2.19 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

### 2.20 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

### 2.21 Phân chia lợi nhuận thuần

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.21 Phân chia lợi nhuận thuần (tiếp theo)**

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

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

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

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

**(b) Doanh thu dịch vụ**

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

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

**(c) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**(d) Thu nhập từ cổ tức**

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

**2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

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

### **2.24 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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

### **2.25 Chi phí tài chính**

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

### **2.26 Chi phí bán hàng**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.29 Chia cổ tức**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.30 Các bên liên quan**

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

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

**2.31 Báo cáo bộ phận**

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

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

**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                | 30/6/2020<br>VND         | 31/12/2019<br>VND        |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tiền mặt                       | 80.493.978               | 127.587.035              |
| Tiền gửi ngân hàng             | 2.253.510.556.870        | 773.754.698.722          |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 851.333.072.731          | 651.651.393.142          |
|                                | <b>3.104.924.123.579</b> | <b>1.425.533.678.899</b> |

(\*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc và kỳ hạn còn lại không quá 3 tháng, hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 4,3%/năm đến 5,0%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp là: 582.679 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 582.679 triệu đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay là: không có (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 21.451 triệu đồng).

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn*

|                       | 30/6/2020       |                 |                       | 31/12/2019      |                    |                       |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-----------------------|
|                       | Giá gốc<br>VND  | Dự phòng<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND | Giá gốc<br>VND  | Dự<br>phòng<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND |
| Tiền gửi<br>ngân hàng | 122.426.956.575 | -               | 122.426.956.575       | 116.815.000.000 | -                  | 116.815.000.000       |

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 5,3%/năm đến 7,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 hưởng lãi suất từ 6,8%/năm đến 7,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản thế chấp là 122.035 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 116.815 triệu đồng); tiền gửi có kỳ hạn được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 392 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: không có).

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

|          | 30/6/2020      |                 |                       | 31/12/2019     |                    |                       |
|----------|----------------|-----------------|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------------|
|          | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND | Giá gốc<br>VND | Dự<br>phòng<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND |
| Tiền gửi | 37.125.390.548 | -               | 37.125.390.548        | 41.763.600.000 | -                  | 41.763.600.000        |

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 6,1%/năm đến 7,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 7,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn được dùng làm tài sản thế chấp là 36.543 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 41.764 triệu đồng); tiền gửi có kỳ hạn được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 582 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: không có).

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

|     |                                                         |                         | 30/6/2020                    |                   |                    |              | 31/12/2019                   |                   |                    |              |
|-----|---------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------|--------------------|--------------|------------------------------|-------------------|--------------------|--------------|
| STT | Tên công ty                                             | Hoạt động chính         | Quyền sở hữu và biểu quyết % | Giá gốc VND       | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Quyền sở hữu và biểu quyết % | Giá gốc VND       | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
|     |                                                         |                         |                              |                   |                    |              |                              |                   |                    |              |
| 1   | Công ty Cổ Phần Nova Hospitality                        | Kinh doanh bất động sản | 100,00                       | 2.846.395.720.000 | (*)                | -            | 100,00                       | 1.846.395.720.000 | (*)                | -            |
| 2   | Công ty TNHH Nova Lucky Palace                          | Kinh doanh bất động sản | 100,00                       | 99.995.000.000    | (*)                | -            | 100,00                       | 99.995.000.000    | (*)                | -            |
| 3   | Công ty TNHH Mtv Novaland Agent                         | Kinh doanh bất động sản | 100,00                       | 20.000.000.000    | (*)                | -            | 100,00                       | 20.000.000.000    | (*)                | -            |
| 4   | Công ty Cổ phần Địa Ốc No Va Mỹ Đình                    | Kinh doanh bất động sản | 99,99                        | 6.851.594.000.000 | (*)                | -            | 99,99                        | 6.517.386.000.000 | (*)                | -            |
| 5   | Công ty TNHH No Va Thảo Điền                            | Kinh doanh bất động sản | 99,99                        | 4.637.742.500.000 | (*)                | -            | 99,99                        | 4.637.742.500.000 | (*)                | -            |
| 6   | Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Thành Nhơn                   | Kinh doanh bất động sản | 99,99                        | 1.419.858.000.000 | (*)                | -            | 99,99                        | 1.419.858.000.000 | (*)                | -            |
| 7   | Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức                       | Kinh doanh bất động sản | 99,99                        | 1.243.200.000.000 | (*)                | -            | 99,99                        | 1.243.200.000.000 | (*)                | -            |
| 8   | Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal            | Kinh doanh bất động sản | 99,99                        | 527.393.300.000   | (*)                | -            | 99,99                        | 527.393.300.000   | (*)                | -            |
| 9   | Công ty TNHH Đầu Tư Và Bất Động Sản Tường Minh          | Kinh doanh bất động sản | 99,99                        | 325.665.604.000   | (*)                | -            | 99,99                        | 325.665.604.000   | (*)                | -            |
| 10  | Công ty TNHH Nova Sasco                                 | Kinh doanh bất động sản | 99,99                        | 528.310.550.000   | (*)                | -            | 99,99                        | 528.310.550.000   | (*)                | -            |
| 11  | Công ty TNHH Nova Property Management                   | Kinh doanh bất động sản | 99,99                        | 138.986.100.000   | (*)                | -            | 99,99                        | 138.986.100.000   | (*)                | -            |
| 12  | Công ty Cổ phần Nova Nippon                             | Kinh doanh bất động sản | 99,98                        | 1.078.775.700.000 | (*)                | -            | 99,98                        | 1.078.775.700.000 | (*)                | -            |
| 13  | Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn | Kinh doanh bất động sản | 99,96                        | 283.780.000.000   | (*)                | -            | 99,96                        | 283.780.000.000   | (*)                | -            |

## 4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

|     |                                                                 |                         | 30/6/2020                  |                   |                    |              | 31/12/2019                 |                   |                    |              |
|-----|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------|--------------|----------------------------|-------------------|--------------------|--------------|
| STT | Tên công ty                                                     | Hoạt động chính         | Quyền sở hữu và biểu quyết | Giá gốc VND       | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Quyền sở hữu và biểu quyết | Giá gốc VND       | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
|     |                                                                 |                         | %                          |                   | %                  |              |                            |                   |                    |              |
| 14  | Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên | Kinh doanh bất động sản | 99,97                      | 789.981.000.000   | (*)                | -            | 99,89                      | 189.981.000.000   | (*)                | -            |
| 15  | Công ty Cổ phần Nova Princess Residence                         | Kinh doanh bất động sản | 99,90                      | 366.707.530.000   | (*)                | -            | 99,90                      | 366.707.530.000   | (*)                | -            |
| 16  | Công ty Cổ phần Đầu Tư Ngọc Linh Hoa                            | Kinh doanh bất động sản | 99,83                      | 579.000.000.000   | (*)                | -            | 99,83                      | 579.000.000.000   | (*)                | -            |
| 17  | Công ty Cổ phần The Prince Residence                            | Kinh doanh bất động sản | 99,81                      | 709.939.200.000   | (*)                | -            | 99,81                      | 709.939.200.000   | (*)                | -            |
| 18  | Công ty TNHH Bất Động Sản Bách Hợp                              | Kinh doanh bất động sản | 99,77                      | 2.148.356.560.000 | (*)                | -            | 99,77                      | 2.148.356.560.000 | (*)                | -            |
| 19  | Công ty TNHH Nova Rivergate                                     | Kinh doanh bất động sản | 99,77                      | 936.201.410.000   | (*)                | -            | 99,77                      | 936.201.410.000   | (*)                | -            |
| 20  | Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega                                   | Kinh doanh bất động sản | 98,60                      | 211.998.000.000   | (*)                | -            | 98,60                      | 211.998.000.000   | (*)                | -            |
| 21  | Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng                             | Kinh doanh bất động sản | 97,16                      | 5.420.965.000.000 | (*)                | -            | 96,94                      | 5.020.965.000.000 | (*)                | -            |
| 22  | Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc No Va                             | Kinh doanh bất động sản | 94,45                      | 1.814.300.000.000 | (*)                | -            | 94,45                      | 1.814.300.000.000 | (*)                | -            |
| 23  | Công ty Cổ phần Nova Festival                                   | Kinh doanh bất động sản | 94,02                      | 173.000.000.000   | (*)                | -            | 94,02                      | 173.000.000.000   | (*)                | -            |
| 24  | Công ty TNHH Nova Nam Á                                         | Kinh doanh bất động sản | 92,70                      | 374.918.018.977   | (*)                | -            | 92,70                      | 374.918.018.977   | (*)                | -            |
| 25  | Công ty TNHH Nova An Phú                                        | Kinh doanh bất động sản | 92,27                      | 234.500.000.000   | (*)                | -            | 92,27                      | 234.500.000.000   | (*)                | -            |

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

Mẫu số B 09a – DN

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

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

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

|     |                                                         |                                                                 | 30/6/2020                    |                    |                    |              | 31/12/2019                   |                 |                    |              |
|-----|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------|------------------------------|-----------------|--------------------|--------------|
| STT | Tên công ty                                             | Hoạt động chính                                                 | Quyền sở hữu và biểu quyết % | Giá gốc VND        | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Quyền sở hữu và biểu quyết % | Giá gốc VND     | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| 26  | Công ty TNHH Nova Sagel                                 | Kinh doanh bất động sản                                         | 73,00                        | 267.910.000.000    | (*)                | -            | 73,00                        | 267.910.000.000 | (*)                | -            |
| 27  | Công ty Cổ phần Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu   | Kinh doanh bất động sản                                         | 65,00                        | 45.500.000.000     | (*)                | -            | 65,00                        | 45.500.000.000  | (*)                | -            |
| 28  | Công ty Cổ phần Cảng Phú Định                           | Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản | -                            | -                  | -                  | -            | 59,73                        | 941.511.225.000 | (*)                | -            |
| 29  | Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn                       | Kinh doanh bất động sản                                         | 51,00                        | 732.869.100.000    | (*)                | -            | 51,00                        | 732.869.100.000 | (*)                | -            |
| 30  | Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc Gia Huy        | Kinh doanh bất động sản                                         | 51,00                        | 290.190.000.000    | (*)                | -            | 51,00                        | 290.190.000.000 | (*)                | -            |
| 31  | Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City | Kinh doanh bất động sản                                         | 49,00                        | 955.500.000.000    | (*)                | -            | 49,00                        | 955.500.000.000 | (*)                | -            |
| 32  | Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Kỳ Nguyên             | Kinh doanh bất động sản                                         | 0,01                         | 510.000.000        | (*)                | -            | 0,01                         | 510.000.000     | (*)                | -            |
| 32  | Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Phong Điền          | Kinh doanh bất động sản                                         | -                            | -                  | -                  | -            | 50,99                        | 49.014.100.000  | (*)                | -            |
| 33  | Công Ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Tân Kim Yến            | Kinh doanh bất động sản                                         | 100,00                       | 499.800.000.000    | (*)                | -            | -                            | -               | -                  | -            |
|     |                                                         |                                                                 |                              | 36.553.842.292.977 |                    |              | 34.710.359.617.977           |                 |                    |              |

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.



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

|     |                                                        |                                                                 | 30/6/2020                    |                 |                    |              | 31/12/2019                   |                |                    |              |
|-----|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------|--------------|------------------------------|----------------|--------------------|--------------|
| STT | Tên công ty                                            | Hoạt động chính                                                 | Quyền sở hữu và biểu quyết % | Giá gốc VND     | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Quyền sở hữu và biểu quyết % | Giá gốc VND    | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| 1   | Công ty Cổ phần Phát Triển Và Dịch Vụ Nhà Bến Thành    | Kinh doanh bất động sản                                         | 25,00                        | 60.600.000.000  | (*)                | -            | 25,00                        | 60.600.000.000 | (*)                | -            |
| 2   | Công ty Cổ phần Cảng Phú Định                          | Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản | 19,73                        | 310.972.157.694 | (*)                | -            | -                            | -              | (*)                | -            |
| 3   | Công ty Cổ phần Điện Tử Và Dịch Vụ Công Nghiệp Sài Gòn | Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông     | 33,31                        | 14.792.060.000  | (*)                | -            | 33,31                        | 14.792.060.000 | (*)                | -            |
|     |                                                        |                                                                 |                              | 386.364.217.694 |                    |              |                              | 75.392.060.000 |                    |              |

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

|                                   | <b>30/6/2020</b><br><b>VND</b> | <b>31/12/2019</b><br><b>VND</b> |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Bên thứ ba                        | 153.745.939.577                | 74.341.482.802                  |
| Bên liên quan (Thuyết minh 38(b)) | 30.410.645.644                 | 32.989.426.244                  |
|                                   | <b>184.156.585.221</b>         | <b>107.330.909.046</b>          |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

|                                          | <b>30/6/2020</b><br><b>VND</b> | <b>31/12/2019</b><br><b>VND</b> |
|------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Bên thứ ba:                              |                                |                                 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn | 323.104.203.797                | 323.024.476.227                 |
| Khác                                     | 24.659.745.763                 | 22.110.997.780                  |
|                                          | <b>347.763.949.560</b>         | <b>345.135.474.007</b>          |

**7 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC****(a) Phải thu ngắn hạn khác**

|                               | <b>30/6/2020</b>       |                             | <b>31/12/2019</b>        |                             |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
|                               | <b>Giá trị<br/>VND</b> | <b>Dự<br/>phòng<br/>VND</b> | <b>Giá trị<br/>VND</b>   | <b>Dự<br/>phòng<br/>VND</b> |
| - Đặt cọc, ký quỹ             | 125.283.581.862        | -                           | 125.794.551.862          | -                           |
| - Đặt cọc mua cổ phần         | 46.560.461.660         | -                           | 1.170.485.544.327        | -                           |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | 35.725.000.000         | -                           | 99.718.412.000           | -                           |
| - Lãi dự thu                  | 10.577.485.409         | -                           | 8.087.993.851            | -                           |
| - Tạm ứng                     | 3.578.088.395          | -                           | 2.938.418.453            | -                           |
| - Khác                        | 67.818.534.609         | -                           | 62.099.018.136           | -                           |
|                               | <b>289.543.151.935</b> | -                           | <b>1.469.123.938.629</b> | -                           |

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

|                                      | <b>30/6/2020</b>       |                             | <b>31/12/2019</b>        |                             |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
|                                      | <b>Giá trị<br/>VND</b> | <b>Dự<br/>phòng<br/>VND</b> | <b>Giá trị<br/>VND</b>   | <b>Dự<br/>phòng<br/>VND</b> |
| Bên thứ ba (*)                       | 201.996.341.597        | -                           | 268.658.633.624          | -                           |
| Bên liên quan (Thuyết<br>minh 38(b)) | 87.546.810.338         | -                           | 1.200.465.305.005        | -                           |
|                                      | <b>289.543.151.935</b> | -                           | <b>1.469.123.938.629</b> | -                           |

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

| <b>Đối tượng</b>                              | <b>30/6/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Công Ty TNHH Thành Phố Aqua Dona              | 100.000.000.000  | 100.000.000.000   |
| Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Giày Dép Nam Á | 46.560.461.660   | 46.560.461.660    |

**7 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)****(b) Phải thu dài hạn khác**

|                              | 30/6/2020              |                    | 31/12/2019             |                    |
|------------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
|                              | Giá trị<br>VND         | Dự<br>phòng<br>VND | Giá trị<br>VND         | Dự<br>phòng<br>VND |
| - Phải thu từ hợp tác đầu tư | 475.000.000.000        | -                  | 265.000.000.000        | -                  |
| - Phải thu khác              | 24.261.347.784         | -                  | 29.943.665.239         | -                  |
|                              | <b>499.261.347.784</b> | -                  | <b>294.943.665.239</b> | -                  |

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

|                                      | 30/6/2020              |                    | 31/12/2019             |                    |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
|                                      | Giá trị<br>VND         | Dự<br>phòng<br>VND | Giá trị<br>VND         | Dự<br>phòng<br>VND |
| Bên thứ ba (*)                       | 299.261.347.784        | -                  | 89.261.347.784         | -                  |
| Bên liên quan<br>(Thuyết minh 38(b)) | 200.000.000.000        | -                  | 205.682.317.455        | -                  |
|                                      | <b>499.261.347.784</b> | -                  | <b>294.943.665.239</b> | -                  |

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

| Đối tượng                             | 30/6/2020              |   | 31/12/2019            |   |
|---------------------------------------|------------------------|---|-----------------------|---|
|                                       |                        |   |                       |   |
| Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake | 275.000.000.000        | - | 65.000.000.000        | - |
|                                       | <b>275.000.000.000</b> | - | <b>65.000.000.000</b> | - |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**8 NỢ XẤU**

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

**9 HÀNG TỒN KHO**

|                                            | 30/6/2020<br>VND         | 31/12/2019<br>VND        |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bất động sản để bán đang xây dựng (*)      | 2.211.198.229.043        | 2.209.676.225.738        |
| Hàng hóa bất động sản                      | 124.255.571.254          | 124.255.571.254          |
| Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành | 19.525.967.108           | 25.314.506.462           |
| Hàng hóa khác                              | 2.235.447.918            | 2.007.622.724            |
|                                            | <b>2.357.215.215.323</b> | <b>2.361.253.926.178</b> |

(\*) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, các dự án trong giai đoạn triển khai.

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

|                                                 | <b>30/6/2020</b>      | <b>31/12/2019</b>     |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                 | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Công cụ dụng cụ và chi phí chờ phân bổ          | 27.650.087.325        | 18.689.128.987        |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                 | 24.736.339.880        | 14.960.342.465        |
| Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản | 14.292.468.715        | 13.068.338.572        |
|                                                 | <b>66.678.895.920</b> | <b>46.717.810.024</b> |

**(b) Chi phí trả trước dài hạn**

|                                                 | <b>30/6/2020</b>      | <b>31/12/2019</b>      |
|-------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                 | <b>VND</b>            | <b>VND</b>             |
| Chi phí cải tạo văn phòng, nhà mẫu              | 15.054.522.220        | 72.207.090.994         |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                  | 29.265.680.723        | 34.508.653.826         |
| Công cụ, dụng cụ                                | 11.387.420.300        | 9.565.609.604          |
| Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản | 579.920.906           | 579.920.906            |
|                                                 | <b>56.287.544.149</b> | <b>116.861.275.330</b> |

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

|                      | <b>Kỳ kế toán/năm tài chính kết thúc ngày</b> |                        |
|----------------------|-----------------------------------------------|------------------------|
|                      | <b>30/6/2020</b>                              | <b>31/12/2019</b>      |
|                      | <b>VND</b>                                    | <b>VND</b>             |
| Số dư đầu kỳ/năm     | 116.861.275.330                               | 130.961.089.712        |
| Tăng                 | 23.503.289.907                                | 42.927.645.145         |
| Phân bổ trong kỳ/năm | (30.038.080.024)                              | (57.027.459.527)       |
| Bán/thanh lý         | (54.038.941.064)                              |                        |
| Số dư cuối kỳ/năm    | <b>56.287.544.149</b>                         | <b>116.861.275.330</b> |

**11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH****(a) Tài sản cố định hữu hình**

|                                              | Nhà cửa<br>VND          | Máy móc<br>VND         | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Thiết bị<br>quản lý<br>VND | Tài sản cố<br>định khác<br>VND | Tổng cộng<br>VND               |
|----------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                            |                         |                        |                               |                            |                                |                                |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020                  | 482.835.090.153         | 19.780.529.623         | 35.126.038.063                | 38.816.253.030             | 99.000.000                     | <b>576.656.910.869</b>         |
| Mua trong kỳ                                 | -                       | 2.006.845.555          | -                             | 2.934.309.083              | -                              | <b>4.941.154.638</b>           |
| Chuyển từ CPXDCB dở dang<br>(Thuyết minh 14) | -                       | -                      | 15.707.880.908                | -                          | -                              | <b>15.707.880.908</b>          |
| Thanh lý, nhượng bán                         | -                       | (168.867.456)          | (17.748.109.091)              | -                          | -                              | <b>(17.916.976.547)</b>        |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020                 | <u>482.835.090.153</u>  | <u>21.618.507.722</u>  | <u>33.085.809.880</u>         | <u>41.750.562.113</u>      | <u>99.000.000</u>              | <u><b>579.388.969.868</b></u>  |
| <b>Khấu hao lũy kế</b>                       |                         |                        |                               |                            |                                |                                |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020                  | (26.305.493.906)        | (4.931.359.391)        | (25.520.415.034)              | (18.892.746.157)           | (99.000.000)                   | <b>(75.749.014.488)</b>        |
| Khấu hao trong kỳ                            | (5.137.986.662)         | (1.009.856.361)        | (2.926.949.229)               | (4.085.558.627)            | -                              | <b>(13.160.350.879)</b>        |
| Thanh lý, nhượng bán                         | -                       | 168.867.456            | 1.987.912.929                 | -                          | -                              | <b>2.156.780.385</b>           |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020                 | <u>(31.443.480.568)</u> | <u>(5.772.348.296)</u> | <u>(26.459.451.334)</u>       | <u>(22.978.304.784)</u>    | <u>(99.000.000)</u>            | <u><b>(86.752.584.982)</b></u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                       |                         |                        |                               |                            |                                |                                |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020                  | <u>456.529.596.247</u>  | <u>14.849.170.232</u>  | <u>9.605.623.029</u>          | <u>19.923.506.873</u>      | <u>-</u>                       | <u><b>500.907.896.381</b></u>  |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020                 | <u>451.391.609.585</u>  | <u>15.846.159.426</u>  | <u>6.626.358.546</u>          | <u>18.772.257.329</u>      | <u>-</u>                       | <u><b>492.636.384.886</b></u>  |

Nguyên giá của tài sản cố định (“TSCĐ”) hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 có giá trị là 20.962 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 19.969 triệu đồng).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có thể chấp Nhà cửa, vật kiến trúc tại Cần Thơ với tổng nguyên giá là 415.806 triệu đồng cho khoản vay của Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft MbH và Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP. Hồ Chí Minh.

**11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)****(b) Tài sản cố định vô hình**

|                              | Quyền sử dụng đất<br>VND | Bản quyền,<br>phần mềm<br>VND | Tổng cộng<br>VND        |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>            |                          |                               |                         |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020  | 68.702.167.947           | 99.686.821.675                | <b>168.388.989.622</b>  |
| Mua trong kỳ                 | -                        | 2.236.800.000                 | <b>2.236.800.000</b>    |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 | 68.702.167.947           | 101.923.621.675               | <b>170.625.789.622</b>  |
| <b>Khấu hao lũy kế</b>       |                          |                               |                         |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020  | -                        | (26.760.511.122)              | <b>(26.760.511.122)</b> |
| Khấu hao trong kỳ            | -                        | (9.549.446.987)               | <b>(9.549.446.987)</b>  |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 | -                        | (36.309.958.109)              | <b>(36.309.958.109)</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>       |                          |                               |                         |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020  | 68.702.167.947           | 72.926.310.553                | <b>141.628.478.500</b>  |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 | 68.702.167.947           | 65.613.663.566                | <b>134.315.831.513</b>  |

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") vô hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 có giá trị là 11.062 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 9.950 triệu đồng).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có thể chấp Quyền sử dụng đất tại Cần Thơ với nguyên giá 33.702 triệu đồng cho khoản vay của Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft MbH và Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP. Hồ Chí Minh.

**12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                                         | Quyền sử<br>dụng đất<br>VND | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Tổng cộng<br>VND         |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                                       |                             |                                  |                          |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 và ngày 30 tháng 6 năm 2020 | 1.006.049.946.363           | 314.272.663.525                  | <b>1.320.322.609.888</b> |
| <b>Khấu hao lũy kế</b>                                  |                             |                                  |                          |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020                             | -                           | (29.138.417.483)                 | <b>(29.138.417.483)</b>  |
| Khấu hao trong kỳ                                       | -                           | (3.088.858.630)                  | <b>(3.088.858.630)</b>   |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020                            | -                           | (32.227.276.113)                 | <b>(32.227.276.113)</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                  |                             |                                  |                          |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020                             | 1.006.049.946.363           | 285.134.246.042                  | <b>1.291.184.192.405</b> |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020                            | 1.006.049.946.363           | 282.045.387.412                  | <b>1.288.095.333.775</b> |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có thể chấp 1 bất động sản đầu tư tại Quận 1, với tổng nguyên giá là 933.357 triệu đồng cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn.

**13 CHI PHÍ SẢN XUẤT DỒ DANG DÀI HẠN**

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

**14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG**

|                        | <b>30/6/2020</b><br><b>VND</b> | <b>31/12/2019</b><br><b>VND</b> |
|------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Mua sắm tài sản        | 5.138.960.000                  | 19.029.469.091                  |
| Phí sửa chữa văn phòng | 36.160.737.514                 | 17.767.992.676                  |
| Khác                   | 245.200.000                    | 245.200.000                     |
|                        | <b>41.544.897.514</b>          | <b>37.042.661.767</b>           |

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

|                                                          | <b>Kỳ kế toán/Năm tài chính kết thúc ngày</b> |                                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|
|                                                          | <b>30/6/2020</b><br><b>VND</b>                | <b>31/12/2019</b><br><b>VND</b> |
| Số dư đầu kỳ/năm                                         | 37.042.661.767                                | 82.029.062.474                  |
| Mua sắm                                                  | 30.075.719.326                                | 56.920.043.826                  |
| Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 11(a)) | (15.707.880.908)                              | (36.143.258.953)                |
| Chuyển sang tài sản cố định vô hình                      | -                                             | (65.763.185.580)                |
| Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn                    | (7.027.785.503)                               |                                 |
| Giảm khác                                                | (2.837.817.168)                               | -                               |
|                                                          | <b>41.544.897.514</b>                         | <b>37.042.661.767</b>           |

**15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                    | <b>30/6/2020</b><br><b>VND</b> | <b>31/12/2019</b><br><b>VND</b> |
|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Bên thứ ba (*):                    | 54.607.317.920                 | 55.558.820.483                  |
| Bên liên quan (Thuyết minh 38(b)): | -                              | 316.457.900                     |
|                                    | <b>54.607.317.920</b>          | <b>55.875.278.383</b>           |

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

|                                       |               |   |
|---------------------------------------|---------------|---|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt | 6.100.000.000 | - |
|---------------------------------------|---------------|---|

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

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

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

|                                     | Tại ngày<br>1/1/2020<br>VND | Phát sinh<br>trong kỳ<br>VND | Cấn trừ<br>trong kỳ<br>VND | Đã nộp<br>trong kỳ<br>VND | Tại ngày<br>30/6/2020<br>VND |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------------|
| <b>(a) Phải nộp</b>                 |                             |                              |                            |                           |                              |
| Thuế giá trị gia tăng hàng nội địa  | -                           | 76.378.644.603               | (76.378.644.603)           | -                         | -                            |
| Thuế thu nhập cá nhân               | 856.894.951                 | 41.246.219.597               | -                          | (36.383.124.212)          | 5.719.990.336                |
| Thuế khác                           | 11.076.551.491              | 26.829.695.183               | -                          | (30.331.426.963)          | 7.574.819.711                |
|                                     | <u>11.933.446.442</u>       | <u>144.454.559.383</u>       | <u>(76.378.644.603)</u>    | <u>(66.714.551.175)</u>   | <u>13.294.810.047</u>        |
| <b>(b) Phải thu</b>                 |                             |                              |                            |                           |                              |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | (60.377.552.738)            | (23.476.277.245)             | 76.378.644.603             | -                         | (7.475.185.380)              |
| Thuế giá trị gia tăng nộp thừa      | (1.044.485.377)             | -                            | -                          | -                         | (1.044.485.377)              |
| Thuế TNDN tạm nộp 1%                | (3.398.844.983)             | -                            | -                          | -                         | (3.398.844.983)              |
| Thuế TNDN theo KQHĐKD nộp thừa      | (266.404.354)               | -                            | -                          | -                         | (266.404.354)                |
|                                     | <u>(65.087.287.452)</u>     | <u>(23.476.277.245)</u>      | <u>76.378.644.603</u>      | <u>-</u>                  | <u>(12.184.920.094)</u>      |

**18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                  | <b>30/6/2020</b><br><b>VND</b> | <b>31/12/2019</b><br><b>VND</b> |
|------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Chi phí lãi vay  | 619.370.470.685                | 514.440.459.761                 |
| Chi phí xây dựng | 133.384.793.840                | 154.502.730.826                 |
| Khác             | 57.468.069.891                 | 77.386.951.230                  |
|                  | <b>810.223.334.416</b>         | <b>746.330.141.817</b>          |

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

|            | <b>30/6/2020</b><br><b>VND</b> | <b>31/12/2019</b><br><b>VND</b> |
|------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Bên thứ ba | 810.223.334.416                | 746.330.141.817                 |
|            | <b>810.223.334.416</b>         | <b>746.330.141.817</b>          |

**19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN****(a) Ngắn hạn:**

|                    | <b>30/6/2020</b><br><b>VND</b> | <b>31/12/2019</b><br><b>VND</b> |
|--------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Khác               | 131.482.673                    | 70.350.192                      |
| Cho thuê bãi đỗ xe | 683.041.992                    | 1.369.094.612                   |
|                    | <b>814.524.665</b>             | <b>1.439.444.804</b>            |

**(b) Dài hạn:**

|                    | <b>30/6/2020</b><br><b>VND</b> | <b>31/12/2019</b><br><b>VND</b> |
|--------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Cho thuê bãi đỗ xe | 63.005.509.560                 | 63.005.509.560                  |
|                    | <b>63.005.509.560</b>          | <b>63.005.509.560</b>           |

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

|                           | <b>30/6/2020</b><br><b>VND</b> | <b>31/12/2019</b><br><b>VND</b> |
|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Cổ tức phải trả           | 49.231.808.219                 | 49.231.808.219                  |
| Quỹ bảo trì phải trả (i)  | 6.219.668.022                  | 6.069.599.332                   |
| Nhận ký quỹ, đặt cọc (ii) | 1.165.000.000                  | 1.175.000.000                   |
| Phải trả, phải nộp khác   | 1.733.920.041.821              | 17.434.407.395                  |
|                           | <b>1.790.536.518.062</b>       | <b>73.910.814.946</b>           |

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

(ii) Đây là khoản tiền đặt cọc nhận từ khách hàng để mua, ký quỹ trang trí nội thất căn hộ, lô thương mại.

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

|                                    | <b>30/6/2020</b><br><b>VND</b> | <b>31/12/2019</b><br><b>VND</b> |
|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Bên thứ ba                         | 1.084.536.518.062              | 73.910.814.946                  |
| Bên liên quan (Thuyết minh 38(b)): | 706.000.000.000                | -                               |
|                                    | <b>1.790.536.518.062</b>       | <b>73.910.814.946</b>           |

**(b) Phải trả dài hạn khác**

|                                     | <b>30/6/2020</b><br><b>VND</b> | <b>31/12/2019</b><br><b>VND</b> |
|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Phát triển hợp tác đầu tư dự án (*) | 6.826.608.978.973              | 7.929.673.616.439               |
| Khác                                | 1.343.179.916                  | 1.958.399.999                   |
|                                     | <b>6.827.952.158.889</b>       | <b>7.931.632.016.438</b>        |

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

|                                   | <b>30/6/2020</b><br><b>VND</b> | <b>31/12/2019</b><br><b>VND</b> |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Bên thứ ba                        | 2.022.732.158.889              | 3.126.412.016.438               |
| Bên liên quan (Thuyết minh 38(b)) | 4.805.220.000.000              | 4.805.220.000.000               |
|                                   | <b>6.827.952.158.889</b>       | <b>7.931.632.016.438</b>        |

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

## 21 CÁC KHOẢN VAY

|                                         | Tại ngày<br>1/1/2020<br>VND | Tăng<br>VND              | Giảm<br>VND                | Đánh giá chênh<br>lệch tỷ giá<br>VND | Vay dài hạn<br>đến hạn trả<br>VND | Tại ngày<br>30/6/2020<br>VND |
|-----------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>(a) Vay ngắn hạn</b>                 |                             |                          |                            |                                      |                                   |                              |
| - Vay ngân hàng (*)                     | 443.257.941.218             | 216.145.488.499          | (95.315.534.084)           | 343.071.424                          | 153.126.927.908                   | 717.557.894.965              |
| - Vay bên thứ ba (**)                   | 2.397.812.500.000           |                          | (435.375.000.000)          | 6.152.500.000                        | 1.970.935.000.000                 | 3.939.525.000.000            |
| - Trái phiếu (***)                      | 1.946.000.000.000           | 700.000.000.000          | (1.200.000.000.000)        | -                                    | 270.000.000.000                   | 1.716.000.000.000            |
| - Chi phí phát hành<br>trái phiếu (***) | (8.844.184.645)             | (2.321.149.597)          |                            |                                      | (5.300.590.273)                   | (16.465.924.515)             |
|                                         | <b>4.778.226.256.573</b>    | <b>913.824.338.902</b>   | <b>(1.730.690.534.084)</b> | <b>6.495.571.424</b>                 | <b>2.388.761.337.635</b>          | <b>6.356.616.970.450</b>     |
| <b>(b) Vay dài hạn</b>                  |                             |                          |                            |                                      |                                   |                              |
| - Vay ngân hàng (*)                     | 1.378.558.572.092           | 117.675.000.000          | -                          | 2.401.928.576                        | (153.126.927.908)                 | 1.345.508.572.760            |
| - Vay bên thứ ba (**)                   | 3.294.475.000.000           | -                        | -                          | 4.560.000.000                        | (1.970.935.000.000)               | 1.328.100.000.000            |
| - Trái phiếu (***)                      | 7.959.580.000.000           | 1.280.000.000.000        | -                          | 11.920.000.000                       | (270.000.000.000)                 | 8.981.500.000.000            |
| - Chi phí phát hành<br>trái phiếu (***) | (256.198.797.742)           | (11.195.600.000)         | 43.037.453.060             | -                                    | 5.300.590.273                     | (219.056.354.409)            |
|                                         | <b>12.376.414.774.350</b>   | <b>1.386.479.400.000</b> | <b>43.037.453.060</b>      | <b>18.881.928.576</b>                | <b>(2.388.761.337.635)</b>        | <b>11.436.052.218.351</b>    |

**21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

|                                                                                        | 30/6/2020<br>VND         | 31/12/2019<br>VND        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>(a) Vay ngắn hạn</b>                                                                |                          |                          |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (i)                       | 235.416.467.725          | 224.711.513.310          |
| Ngân Hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (ii)                                      | 77.000.000.000           | 67.375.000.000           |
| Ngân hàng Industrial and Commercial Bank of China Limited - Chi nhánh TP. Hà Nội (iii) | 257.000.000.000          | 118.000.000.000          |
| Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry and Trade Filiale Deutschland (iv)    | 67.570.000.000           | -                        |
| The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (iv)                         | 11.650.000.000           |                          |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (iv)                                 | 2.300.000.000            | -                        |
| Deutsche Investition Und Entwicklun Gsgesellschaft Mbh (v)                             | 66.571.427.240           | 33.171.427.908           |
| Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP.HCM - Hội Sở (v)                                      | 50.000.000               |                          |
|                                                                                        | <b>717.557.894.965</b>   | <b>443.257.941.218</b>   |
| <b>(b) Vay dài hạn</b>                                                                 |                          |                          |
| Ngân Hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (ii)                                      | 211.750.000.000          | 250.250.000.000          |
| Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry and Trade Filiale Deutschland (iv)    | 608.130.000.000          | 673.380.000.000          |
| The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (iv)                         | 104.850.000.000          | -                        |
| Ngân Hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (iv)                                 | 20.700.000.000           | 23.000.000.000           |
| Deutsche Investition Und Entwicklun Gsgesellschaft Mbh (v)                             | 399.428.572.760          | 431.228.572.092          |
| Ngân Hàng TMCP Phát triển Nhà TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hội sở (v)                   | 650.000.000              | 700.000.000              |
|                                                                                        | <b>1.345.508.572.760</b> | <b>1.378.558.572.092</b> |

(i) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng ("HĐTD") hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn mười 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 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có dư nợ là 235.416.467.725 đồng với lãi suất là 6,9%/năm đến 7,3%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10% hạn mức tín dụng.

**21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD có hạn mức là 385.000.000.000 đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 6 tháng 2 năm 2018. Lãi suất vay là 9,65%/năm trong một (1) tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân và 10,5%/năm trong hai (2) tháng tiếp theo, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (03) tháng một (01) lần, được tính bằng lãi suất tiết kiệm 13 tháng (trả lãi cuối kỳ) cộng (+) biên độ 3,69%/năm và không thấp hơn lãi suất cho vay hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh (cùng loại hình và phương thức vay). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có dư nợ là 288.750.000.000 đồng với lãi suất là 10,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng một bất động sản tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 350.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có dư nợ là 257.000.000.000 đồng với lãi suất là 8,9%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(iv) Đây là khoản vay hợp vốn do Ngân hàng Vietinbank - chi nhánh 1 là đại lý và đại diện nhận xử lý bảo đảm. Giá trị khoản vay là 35.000.000 đô la Mỹ, trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 1 (1 triệu đô la Mỹ, giá trị giải ngân bằng 23 tỷ đồng), Ngân hàng Vietinbank Filiale Deutschland (29 triệu đô la Mỹ) và Ngân hàng The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Chi nhánh OBU (5 triệu đô la Mỹ), kỳ hạn 30 tháng. Khoản vay bằng đô la Mỹ chịu lãi suất LIBOR 3 tháng cộng với biên độ 5,5%/năm và khoản vay bằng Đồng Việt Nam chịu lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân của Vietinbank - Chi nhánh 1 cộng với biên độ 4%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ diện tích bãi đậu xe của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North) và 2 lô thương mại của dự án Sunrise City South.

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

- Khoản vay theo HĐTD có hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ từ Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbh. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR 6 tháng cộng biên độ 4,4%/ năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần.

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

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

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

|                                                         | 30/6/2020<br>VND         | 31/12/2019<br>VND        |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>(a) Vay ngắn hạn</b>                                 |                          |                          |
| GPI3 Company Limited (i)                                | 1.392.000.000.000        | 1.392.000.000.000        |
| Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)              | 1.335.719.000.000        | 667.859.500.000          |
| Crane Investments Limited In Respect Of Series 211 (ii) | 675.906.000.000          | 337.953.000.000          |
| GW Supernova Pte.Ltd. (iii)                             | 466.000.000.000          | -                        |
| Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iv)              | 69.900.000.000           | -                        |
|                                                         | <b>3.939.525.000.000</b> | <b>2.397.812.500.000</b> |

**21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)****(b) Vay dài hạn**

|                                                         |                          |                          |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)              | -                        | 954.085.000.000          |
| Crane Investments Limited In Respect Of Series 211 (ii) | -                        | 482.790.000.000          |
| GW Supernova Pte.Ltd. (iii)                             | -                        | 464.400.000.000          |
| Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iv)              | 1.328.100.000.000        | 1.393.200.000.000        |
|                                                         | <b>1.328.100.000.000</b> | <b>3.294.475.000.000</b> |

(i) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 90.000.000 đô la Mỹ do Standard Chartered Bank là bên sắp xếp, đại lý tính toán và Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited là bên đại diện tín dụng và nhận tài sản bảo đảm. Khoản vay đáo hạn vào tháng 9 năm 2020, trả gốc tại ngày đáo hạn. Lãi suất vay 6%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 11%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2020, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ từ GPI3 Company Limited.

(ii) Đây là khoản vay theo HĐTD và phụ lục điều chỉnh có hạn mức 125.000.000 đô la Mỹ với Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore với tư cách là đại diện bên cho vay và bên sắp xếp khoản vay. Trong năm 2017, Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore đã chuyển nhượng một phần khoản vay có giá trị 42.000.000 đô la Mỹ cho Crane Investments Limited In Respect Of Series 211. Thời hạn của khoản vay là bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trả gốc theo tiến độ mỗi 6 tháng/lần bắt đầu từ tháng thứ 18 kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày đáo hạn. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR cộng với biên độ 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho các bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 13%/năm. Đây là khoản vay không có tài sản bảo đảm. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2020, khoản vay đã được thanh toán 37.500.000 đô la Mỹ.

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có giá trị là 50.000.000 đô la Mỹ với GW Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn ban đầu là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm gói vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Khoản vay giá trị 20.000.000 đô la Mỹ có thời hạn được thay đổi đến 31 tháng 3 năm 2021. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả lãi định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, gốc trả vào cuối kỳ. Trường hợp Công ty thực hiện trả nợ hoặc trả nợ trước hạn vào bất kỳ thời điểm nào từ ngày 21/12/2019, Công ty phải trả một khoản phí để đảm bảo tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 15%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 1/4/2019 đến và bao gồm ngày 21 tháng 12 năm 2019 và 13%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 22 tháng 12 năm 2019 đến ngày thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ trước hạn đó. Tại ngày 1 tháng 4 năm 2019, Công ty đã thanh toán khoản vay chuyển đổi 30.000.000 đô la Mỹ trước hạn và đồng thời thực hiện mua lại quyền chuyển đổi khoản vay. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, khoản vay 30.000.000 đô la Mỹ đã được tất toán.

(iv) 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 30 tháng 6 năm 2020, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ.

**21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

|                                                                                         | 30/6/2020<br>VND         | 31/12/2019<br>VND        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn</b>                                                |                          |                          |
| <b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>                                                     |                          |                          |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)                                                           | 300.000.000.000          | 800.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (ii)                                                     | 970.000.000.000          | 400.000.000.000          |
| Tập đoàn Bảo Việt                                                                       | -                        | 200.000.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (iii)                             | 200.000.000.000          | 200.000.000.000          |
| Tổng Công ty Cổ phần Bảo Hiểm Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (iv)    | 100.000.000.000          | 100.000.000.000          |
| Công ty TNHH MTV Vàng bạc Đá quý Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (iv) | 100.000.000.000          | 100.000.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Công thương - CN HCM (v)                                                 | 46.000.000.000           | 146.000.000.000          |
|                                                                                         | <b>1.716.000.000.000</b> | <b>1.946.000.000.000</b> |
| <b>(b) Phát hành trái phiếu dài hạn</b>                                                 |                          |                          |
| <b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>                                                     |                          |                          |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)                                                           | 700.000.000.000          | 700.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (ii)                                                     | 140.000.000.000          | 410.000.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (iii)                             | 1.100.000.000.000        | 1.100.000.000.000        |
| The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London (vi)                                     | 5.561.500.000.000        | 5.549.580.000.000        |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (vii)                                              | 200.000.000.000          | 200.000.000.000          |
| Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Rồng Việt (viii)                                            | 100.000.000.000          | -                        |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ix)                                                | 1.180.000.000.000        | -                        |
|                                                                                         | <b>8.981.500.000.000</b> | <b>7.959.580.000.000</b> |

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

- Trái phiếu A: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 18 tháng, đáo hạn vào năm 2020.
- Trái Phiếu B: tổng giá trị 300.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2020.
- Trái Phiếu C: tổng giá trị 700.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2021.

Lãi suất 3 tháng đầu bằng 10,5%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng của TPBank cộng 4%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển Dự án Grand Manhattan và cổ phần của Chủ đầu tư dự án Grand Manhattan thuộc sở hữu của cổ đông. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2020, trái phiếu A đã được tất toán.

**21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

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

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

- Gói trái phiếu mệnh giá 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 5 năm 2021, chịu mức lãi suất 10.5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

- Gói trái phiếu mệnh giá 200.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 5 năm 2021, chịu mức lãi suất 11%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh sáu (06) tháng/lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 4%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

- Gói trái phiếu mệnh giá 210.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2021, chịu mức lãi suất 11%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (03) tháng/lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 4%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(iii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.

(iv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành gói trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam tư vấn, có mệnh giá 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 9 năm 2020, chịu mức lãi suất cố định 10,75%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

**21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(v) Đây là các khoản huy động dưới hình thức phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 736.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 8 năm 2020, chịu lãi suất là 10%/năm cho ba (3) tháng đầu. Các kỳ tính lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi, ba (3) tháng điều chỉnh một lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi sau tại ngày xác định lãi suất. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty đã mua lại tổng cộng 690.000.000.000 đồng phần mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 46.000.000.000 đồng. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(vi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 27/04/2018 ("Ngày Phát Hành") và phát hành thêm 400 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 14/12/2018 theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và ngân hàng Credit Suisse - chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 240.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 27/04/2023 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,5%/năm, được trả sáu (6) tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở sáu (6) tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười (10) trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 74.750 đồng/cổ phần, và được điều chỉnh thành 60.000 đồng/cổ phần tại ngày 27/10/2019, tương ứng với tỷ lệ chuyển đổi là 75.910 cổ phần/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL với mức điều chỉnh không quá 75% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, tương đương 56.062,5 đồng/cổ phần. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty đã chuyển đổi tổng cộng 1.000.000 đô la Mỹ mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 239.000.000 đô la Mỹ.

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

**21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

(viii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt có tổng mệnh giá là 100.000.000.000 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.

(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, có mệnh giá 1.180.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 06 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 cho Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất đó. 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.

**22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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

**23 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI**

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

|                                                                | 30/6/2020<br>VND | 31/12/2019<br>VND |
|----------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:                                |                  |                   |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng       | 975.873.572      | 975.873.572       |
| Biến động của tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ như sau: |                  |                   |
|                                                                | 30/6/2020<br>VND | 31/12/2019<br>VND |
| Số dư đầu kỳ                                                   | 975.873.572      | 975.873.572       |
| Số dư cuối kỳ                                                  | 975.873.572      | 975.873.572       |

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh chủ yếu từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến khấu hao tài sản cố định, lãi vay và các khoản chi phí hoạt động được trích trước. Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 20% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 20%).

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

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

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

| Năm<br>phát<br>sinh<br>lỗ | Tình trạng kiểm<br>tra của các<br>cơ quan thuế | Số lỗ tính thuế<br>phát sinh | Số lỗ tính thuế<br>đã được<br>sử dụng | Số lỗ còn được<br>chuyển sang các<br>kỳ tính thuế sau |
|---------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 2016                      | Đã kiểm tra                                    | 181.172.619.981              | (181.172.619.981)                     | -                                                     |
| 2017                      | Đã kiểm tra                                    | 876.255.296.654              | (876.255.296.654)                     | -                                                     |
| 2018                      | Đã kiểm tra                                    | 1.754.193.537.110            | (510.869.442.356)                     | 1.243.324.094.754                                     |
| 2019                      | Đã kiểm tra                                    | <u>1.794.504.839.793</u>     | <u>-</u>                              | <u>1.794.504.839.793</u>                              |

## 24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

## (a) Số lượng cổ phần

|                                      | 30/6/2020            |                   | 31/12/2019           |                   |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|                                      | Cổ phần<br>phổ thông | Cổ phần<br>ưu đãi | Cổ phần<br>phổ thông | Cổ phần<br>ưu đãi |
| Số lượng cổ<br>phần đăng ký          | 969.540.797          | -                 | 969.540.797          | -                 |
| Số lượng cổ<br>phần đã phát<br>hành  | 969.540.797          | -                 | 969.540.797          | -                 |
| Số lượng cổ<br>phần đang<br>lưu hành | 969.540.797          | -                 | 969.540.797          | -                 |

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

|                                                     | Cổ phần thường     | Cổ phần ưu đãi | Tổng cộng          |
|-----------------------------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019                         | 930.446.674        | 6.830.000      | 937.276.674        |
| Phát hành cổ phần thường theo<br>chương trình ESOP  | 18.604.123         | -              | 18.604.123         |
| Chuyển đổi cổ phần ưu đãi<br>sang cổ phần phổ thông | 20.490.000         | (6.830.000)    | 13.660.000         |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019                       | <u>969.540.797</u> | <u>-</u>       | <u>969.540.797</u> |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020                        | <u>969.540.797</u> | <u>-</u>       | <u>969.540.797</u> |

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

## 25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

|                                                                                | Vốn góp của chủ sở hữu |                  | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa phân<br>phối | Tổng cộng          |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------------------|--------------------|
|                                                                                | Cổ phần thường         | Cổ phần ưu đãi   |                         |                                         |                    |
|                                                                                | VND                    | VND              | VND                     | VND                                     | VND                |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019                                                    | 9.304.466.740.000      | 68.300.000.000   | 3.996.839.781.026       | 2.925.749.747.345                       | 16.295.356.268.371 |
| Phát hành cổ phần thường<br>theo chương trình ESOP                             | 186.041.230.000        | -                | -                       | -                                       | 186.041.230.000    |
| Phát hành riêng lẻ cổ phần<br>phổ thông để chuyển đổi cổ<br>phần ưu đãi cổ tức | 204.900.000.000        | (68.300.000.000) | (136.600.000.000)       | -                                       | -                  |
| Chi phí liên quan đến việc<br>phát hành cổ phiếu, chuyển<br>đổi vốn            | -                      | -                | (50.000.000)            | -                                       | (50.000.000)       |
| Chia cổ tức                                                                    | -                      | -                | -                       | (21.076.808.219)                        | (21.076.808.219)   |
| Lợi nhuận trong năm                                                            | -                      | -                | -                       | 434.354.242.894                         | 434.354.242.894    |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm<br>2019                                               | 9.695.407.970.000      | -                | 3.860.189.781.026       | 3.339.027.182.020                       | 16.894.624.933.046 |
| Chi phí liên quan đến việc<br>phát hành cổ phiếu                               | -                      | -                | -                       | -                                       | -                  |
| Lợi nhuận trong kỳ                                                             | -                      | -                | -                       | 1.485.692.501.605                       | 1.485.692.501.605  |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020                                                   | 9.695.407.970.000      | -                | 3.860.189.781.026       | 4.824.719.683.625                       | 18.380.317.434.651 |

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

|          | <b>30/6/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|----------|------------------|-------------------|
| Đô la Mỹ | 20.216,60        | 15.119.783,97     |

**(b) Tài sản thuê hoạt động**

Các khoản thanh toán thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang là 127.585 triệu đồng và 468.257 triệu đồng tương ứng cho kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019 (Thuyết minh 39).

**27 DOANH THU**

|                                                                                                                  | <b>Kỳ kế toán kết thúc ngày</b> |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|
|                                                                                                                  | <b>30/6/2020</b>                | <b>30/6/2019</b>       |
|                                                                                                                  | <b>VND</b>                      | <b>VND</b>             |
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                                                                    |                                 |                        |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản                                                                             | 9.994.938.992                   | 5.625.545.927          |
| 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 | 660.945.787.565                 | 461.788.237.585        |
| Doanh thu cho thuê tài sản                                                                                       | 79.864.876.915                  | 35.397.543.856         |
|                                                                                                                  | <b>750.805.603.472</b>          | <b>502.811.327.368</b> |
| <b>Các khoản giảm trừ</b>                                                                                        |                                 |                        |
| Hàng bán trả lại                                                                                                 | -                               | (7.126.521.359)        |

## 27 DOANH THU (tiếp theo)

|                                                                                                                        | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                                                                                        | 30/6/2020                | 30/6/2019              |
|                                                                                                                        | VND                      | VND                    |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                                                                 |                          |                        |
| Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản                                                                             | 9.994.938.992            | (1.500.975.432)        |
| 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 | 660.945.787.565          | 461.788.237.585        |
| Doanh thu thuần cho thuê tài sản                                                                                       | 79.864.876.915           | 35.397.543.856         |
|                                                                                                                        | <b>750.805.603.472</b>   | <b>495.684.806.009</b> |

## 28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|                                                                                                                | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                                                                                | 30/6/2020                | 30/6/2019              |
|                                                                                                                | VND                      | VND                    |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản                                                                             | 5.889.955.574            | (964.834.277)          |
| 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 | 489.476.161.615          | 460.275.944.393        |
| Giá vốn cho thuê tài sản                                                                                       | 70.873.896.145           | 11.485.853.640         |
|                                                                                                                | <b>566.240.013.334</b>   | <b>470.796.963.756</b> |

## 29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                          |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                | 30/6/2020                | 30/6/2019                |
|                                | VND                      | VND                      |
| Lãi từ chuyển nhượng vốn       | 2.562.061.832.694        | -                        |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay     | 22.913.959.235           | 55.884.540.198           |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái | 9.888.807.458            | 2.442.659.734            |
| Khác                           | 60.242.283               | 249.844                  |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia    | 2.400.000.000            | 1.699.921.675.870        |
|                                | <b>2.597.324.841.670</b> | <b>1.758.249.125.646</b> |

## 30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                                   | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                          |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                   | 30/6/2020<br>VND         | 30/6/2019<br>VND         |
| Chi phí lãi vay                                   | 835.990.947.673          | 880.209.881.228          |
| Chi phí giao dịch hoán đổi lãi suất hai đồng tiền | 85.314.292.143           | 74.281.073.671           |
| Chi phí phát hành trái phiếu                      | 53.216.303.463           | 61.208.432.002           |
| Chi phí liên quan đến các khoản vay               | 55.061.195.506           | 424.646.035.725          |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái                     | 37.444.165.254           | 31.317.665.394           |
| Chi phí tài chính khác                            | -                        | 302.666.134              |
|                                                   | <b>1.067.026.904.039</b> | <b>1.471.965.754.154</b> |

## 31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

|                           | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                       |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                           | 30/6/2020<br>VND         | 30/6/2019<br>VND      |
| Chi phí nhân viên         | 4.356.401.901            | 3.216.175.865         |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng  | -                        | 2.277.295             |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 1.712.500.063            | 1.071.041.990         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.231.738.680            | 11.265.599.833        |
| Chi phí bằng tiền khác    | 5.222.802.793            | 8.810.525.364         |
|                           | <b>14.523.443.437</b>    | <b>24.365.620.347</b> |

## 32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                  | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                       |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                  | 30/6/2020<br>VND         | 30/6/2019<br>VND      |
| Chi phí nhân viên quản lý        | 21.661.665.100           | 29.290.857.390        |
| Chi phí vật liệu quản lý         | 163.808.726              | 391.798.771           |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 1.528.131.080            | 900.474.972           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 3.163.547.030            | 3.005.631.237         |
| Thuế, phí và lệ phí              | 39.117.902               | 38.543.787            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 32.103.295.604           | 25.447.256.501        |
| Chi phí bằng tiền khác           | 14.336.649.715           | 29.410.510.226        |
|                                  | <b>72.996.215.157</b>    | <b>88.485.072.884</b> |

## 33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

|                                      | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                        |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                      | 30/6/2020<br>VND         | 30/6/2019<br>VND       |
| <b>Thu nhập khác</b>                 |                          |                        |
| Lãi từ bán, thanh lý tài sản cố định | 164.959.112              | -                      |
| Các khoản tiền phạt                  | 643.549.016              | 828.800.000            |
| Khác                                 | 305.013.214              | 279.926.126            |
|                                      | <b>1.113.521.342</b>     | <b>1.108.726.126</b>   |
| <b>Chi phí khác</b>                  |                          |                        |
| Các khoản tiền phạt                  | 142.638.484.271          | 4.740.411.912          |
| Khác                                 | 126.404.641              | 359.826.630            |
|                                      | <b>142.764.888.912</b>   | <b>5.100.238.542</b>   |
| Lỗ khác                              | <b>(141.651.367.570)</b> | <b>(3.991.512.416)</b> |

**34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

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

|                                                                                                | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|
|                                                                                                | 30/6/2020<br>VND         | 30/6/2019<br>VND  |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                   | 1.485.692.501.605        | 194.329.008.098   |
| Thuế tính ở thuế suất 20%                                                                      | 297.138.500.321          | 38.865.801.620    |
| Điều chỉnh:                                                                                    |                          |                   |
| Thu nhập không chịu thuế                                                                       | (576.858.836)            | (339.984.335.174) |
| Chi phí không được khấu trừ                                                                    | 559.440.116              | 4.118.675.500     |
| Lỗ tính thuế đã được sử dụng                                                                   | (297.121.081.601)        |                   |
| Lỗ tính thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại                                     | -                        | 296.999.858.055   |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)                                                         | -                        | -                 |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:</b> |                          |                   |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành                                                         | -                        | -                 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại                                                          | -                        | -                 |
|                                                                                                | -                        | -                 |

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

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

|                                 | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                        |
|---------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                 | 30/6/2020<br>VND         | 30/6/2019<br>VND       |
| Chi phí xây dựng và giá trị đất | 10.095.203.004           | 1.867.916.311          |
| Chi phí nhân công               | 376.761.851.424          | 401.137.101.379        |
| Chi phí khấu hao TSCĐ           | 25.798.656.496           | 20.665.114.103         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài       | 105.327.463.491          | 69.407.650.893         |
| Các chi phí khác bằng tiền      | 56.439.854.141           | 48.933.417.632         |
|                                 | <b>574.423.028.556</b>   | <b>542.011.200.318</b> |

**36 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

*Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý*

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

*Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*

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

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

|                               | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                   |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
|                               | 30/6/2020                | 30/6/2019         |
|                               | VND                      | VND               |
| Vay theo khế ước thông thường | 333.820.488.499          | 66.390.659.539    |
| Phát hành trái phiếu thường   | 1.956.304.400.000        | 1.862.146.727.186 |

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

|                                               | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                   |
|-----------------------------------------------|--------------------------|-------------------|
|                                               | 30/6/2020                | 30/6/2019         |
|                                               | VND                      | VND               |
| Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường | 530.690.534.084          | 1.896.117.501.252 |
| Thanh toán tiền trái phiếu phát hành          | 1.200.000.000.000        | 3.945.000.000.000 |

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

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

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

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

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

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

|                                                             | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                  |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|
|                                                             | 30/6/2020<br>VND         | 30/6/2019<br>VND |
| <b>i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT)</b> |                          |                  |
| Công ty Cổ phần Nova Hospitality                            | -                        | 41.999.998       |
| Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside                    | -                        | 25.914.513.451   |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt                         | -                        | 21.977.643.600   |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City     | -                        | 22.360.359.602   |
| Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỷ 21                   | -                        | 33.302.817.203   |
| Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú                           | -                        | 18.314.593.531   |
| Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình           | -                        | 11.696.517.434   |
| Công ty TNHH Nova An Phú                                    | -                        | 12.829.130.398   |
| Công ty Cổ phần Nova Richstar                               | -                        | 10.431.707.088   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Và Thương mại Nhà Rông               | -                        | 10.354.659.524   |
| Công ty TNHH MTV Novaland Agent                             | -                        | 10.999.641.852   |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa                             | -                        | 6.955.617.359    |
| Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu       | -                        | 5.151.385.800    |
| Công ty TNHH Nova Sasco                                     | -                        | 5.538.341.371    |
| Công ty TNHH Nova Nam Á                                     | -                        | 7.331.908.497    |
| Công ty TNHH Nova Sagel                                     | -                        | 7.114.689.562    |
| Công ty TNHH Merufa-Nova                                    | -                        | 3.378.904.848    |
| Công ty TNHH Nova Rivergate                                 | -                        | 2.867.566.029    |
| Công ty Cổ phần Nova Princess Residence                     | -                        | 59.324.244       |
| Công ty Cổ phần Cảng Phú Định                               | -                        | 2.585.470.800    |
| Công ty Cổ phần Nova Festival                               | -                        | 420.000.002      |
| Công ty TNHH Nova Lucky Palace                              | -                        | 115.880.411      |
| Công ty TNHH Nova Property Management                       | -                        | 817.507.126      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va                         | -                        | 191.742.533      |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên      | -                        | 57.532.936       |
| Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông                          | -                        | 6.413.886        |
| Công ty Cổ phần Nova Nippon                                 | -                        | 41.999.998       |
| Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn                       | -                        | 41.999.998       |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn                           | -                        | 41.999.998       |
| Công ty TNHH No Va Thảo Điền                                | -                        | 41.999.998       |
| Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long                | -                        | 41.999.998       |
| Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega                               | -                        | 41.999.998       |
| Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình                        | -                        | 41.999.998       |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên                 | -                        | 41.999.998       |
| Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp                          | -                        | 41.999.998       |
| Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức                           | -                        | 41.999.998       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa                        | -                        | 41.999.998       |
| Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal                | -                        | 41.999.998       |
| Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn         | -                        | 41.999.998       |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đinh Phát                      | -                        | 41.999.998       |
| Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí      | -                        | 62.042.750       |

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

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

|                                                                         |   | Kỳ kế toán kết thúc ngày |           |
|-------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------|-----------|
|                                                                         |   | 30/6/2020                | 30/6/2019 |
|                                                                         |   | VND                      | VND       |
| <b>i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT) (tiếp theo)</b> |   |                          |           |
| Công ty TNHH Địa Ốc No Va                                               | - | 41.999.998               |           |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Bất Động Sản Tường Minh                          | - | 2.785.714                |           |
| Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Vương Gia                              | - | 2.785.714                |           |
| Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Bất động sản 350                      | - | 2.785.714                |           |
|                                                                         | - | <b>221.516.268.947</b>   |           |
| <b>ii) Mua hàng hóa, dịch vụ</b>                                        |   |                          |           |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành                     | - | 25.816.371.816           |           |
|                                                                         | - | <b>25.816.371.816</b>    |           |
| <b>iii) Trả tiền vay</b>                                                |   |                          |           |
| Công ty TNHH Nova Rivergate                                             | - | 13.000.000.000           |           |
| Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỷ 21                               | - | 355.628.945.205          |           |
| Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông                                      | - | 187.600.000.000          |           |
| Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú                                       | - | 85.000.000.000           |           |
| Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình                       | - | 41.500.000.000           |           |
|                                                                         | - | <b>682.728.945.205</b>   |           |
| <b>iv) Lãi cho vay</b>                                                  |   |                          |           |
| Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn                  | - | 423.459.556              |           |
|                                                                         | - | <b>423.459.556</b>       |           |

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

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

|                                                           | Kỳ kế toán kết thúc ngày |                           |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                                           | 30/6/2020<br>VND         | 30/6/2019<br>VND          |
| <b>v) Lãi đi vay</b>                                      |                          |                           |
| Công ty TNHH Nova Rivergate                               | -                        | 10.610.698.801            |
| Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỷ 21                 | -                        | 11.522.549.116            |
| Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông                        | -                        | 3.964.338.889             |
| Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú                         | -                        | 2.010.890.412             |
| Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình         | -                        | 976.664.383               |
|                                                           | <b>-</b>                 | <b>29.085.141.601</b>     |
| <b>vi) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b> |                          |                           |
| Lương và các quyền lợi gộp khác                           | <b>9.162.856.153</b>     | <b>11.075.100.954</b>     |
| <b>(b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan</b>            |                          |                           |
|                                                           | <b>30/6/2020<br/>VND</b> | <b>31/12/2019<br/>VND</b> |
| <b>i) Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 5)</b>    |                          |                           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ                     | 30.410.645.644           | 30.410.645.644            |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát           | -                        | 2.578.780.600             |
|                                                           | <b>30.410.645.644</b>    | <b>32.989.426.244</b>     |
| <b>ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))</b>      |                          |                           |
| Công ty Cổ phần Nova Hospitality                          | -                        | 1.048.925.082.667         |
| Công ty TNHH No Va Tháo Điền                              | -                        | 63.993.412.000            |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bể Thành        | 36.821.810.338           | 36.821.810.338            |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên    | 35.725.000.000           | 35.725.000.000            |
| Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn    | 15.000.000.000           | 15.000.000.000            |
|                                                           | <b>87.546.810.338</b>    | <b>1.200.465.305.005</b>  |

**38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)****(b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan (tiếp theo)**

|                                                         | 30/6/2020<br>VND         | 31/12/2019<br>VND        |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>iii) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 7(b))</b>    |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành     | -                        | 5.682.317.455            |
| Công ty TNHH The Forest City                            | 200.000.000.000          | 200.000.000.000          |
|                                                         | <b>200.000.000.000</b>   | <b>205.682.317.455</b>   |
| <b>iv) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 15)</b> |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành     | -                        | 316.457.900              |
|                                                         | <b>-</b>                 | <b>316.457.900</b>       |
| <b>v) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 20(a))</b>    |                          |                          |
| Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn                   | 706.000.000.000          | -                        |
|                                                         | <b>706.000.000.000</b>   | <b>-</b>                 |
| <b>vi) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 20(b))</b>    |                          |                          |
| Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình       | 1.461.000.000.000        | 1.461.000.000.000        |
| Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside                | 1.341.220.000.000        | 1.341.220.000.000        |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đĩnh Phát                  | 1.015.000.000.000        | 1.015.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn                       | 660.000.000.000          | 660.000.000.000          |
| Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú                       | 328.000.000.000          | 328.000.000.000          |
|                                                         | <b>4.805.220.000.000</b> | <b>4.805.220.000.000</b> |

**39 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

|                            | 30/6/2020<br>VND       | 31/12/2019<br>VND      |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Trong vòng 1 năm           | 52.966.416.000         | 64.589.188.848         |
| Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5 | 35.287.200.000         | 106.251.796.092        |
| Sau năm thứ 5              | 39.331.003.500         | 297.416.123.976        |
|                            | <b>127.584.619.500</b> | <b>468.257.108.916</b> |

**40 CAM KẾT VỐN**

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

|                                   | 30/6/2020<br>VND | 31/12/2019<br>VND |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| Chi phí công trình xây dựng dự án | 160.996.154.979  | 200.973.123.153   |

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

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

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 30 tháng 7 năm 2020.



Huỳnh Minh Lâm  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 7 năm 2020