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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2020

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2020

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ (Mẫu số B 01a – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ (Mẫu số B 02a – DN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ (Mẫu số B 03a – DN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (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 gần nhất lần thứ 50 ngày 10 tháng 3 năm 2020.	
Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch
	Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên
	Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên
	Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy	Thành viên độc lập (Có đơn từ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2020)
	Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập
	Ông Lê Quốc Hùng	Thành viên độc lập (từ ngày 5 tháng 6 năm 2020)
Tiểu Ban Kiểm toán nội bộ	Ông Phạm Tiến Vân	Trưởng ban (từ ngày 30 tháng 7 năm 2020)
	Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy	Trưởng ban (đến ngày 30 tháng 7 năm 2020)
	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Thành viên
	Ông Lê Quốc Hùng	Thành viên (từ ngày 30 tháng 7 năm 2020)
	Bà Võ Thị Thu Vân	Thành viên (đến ngày 30 tháng 7 năm 2020)
Ban Tổng Giám đốc	Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc
	Bà Hoàng Thu Châu	Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật	Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Văn phòng giao dịch	65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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 giữa niên độ 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 6 tháng kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 64. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 6 tháng 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 giữa niên độ 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 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Bùi Xuân Huy
Người đại diện theo pháp luật

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 14 tháng 8 năm 2020

pwc

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 6 năm 2020 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt vào ngày 14 tháng 8 năm 2020. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên và thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 64.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này của Công ty căn cứ vào kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề nào đáng lưu ý để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty kèm theo là không trình bày trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
Lầu 8, Saigon Tower, 29 Lê Duẩn, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
ĐT: +84 (28)38230796, www.pwc.com/vn

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM9762
TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2020

Mẫu số B 01a – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 30.6.2020 VND	Tại ngày 31.12.2019 VND
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**6.484.893.798.207**	**5.936.998.024.235**
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**3.104.924.123.579**	**1.425.533.678.899**
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
120	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**122.426.956.575**	**116.815.000.000**
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	122.426.956.575	116.815.000.000
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**821.463.686.716**	**1.921.590.321.682**
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
140	**Hàng tồn kho**	9	**2.357.215.215.323**	**2.361.253.926.178**
141	Hàng tồn kho		2.357.215.215.323	2.361.253.926.178
150	**Tài sản ngắn hạn khác**		**78.863.816.014**	**111.805.097.476**
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	66.678.895.920	46.717.810.024
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	17(a)	7.475.185.380	60.377.552.738
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17(a)	4.709.734.714	4.709.734.714

Mẫu số B 01a – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 30.6.2020 VND	Tại ngày 31.12.2019 VND
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**39.672.445.779.116**	**37.393.054.590.184**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**499.261.347.784**	**294.943.665.239**
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	499.261.347.784	294.943.665.239
220	**Tài sản cố định**		**626.952.216.399**	**642.536.374.881**
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	492.636.384.886	500.907.896.381
222	Nguyên giá		579.388.969.868	576.656.910.869
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(86.752.584.982)	(75.749.014.488)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	134.315.831.513	141.628.478.500
228	Nguyên giá		170.625.789.622	168.388.989.622
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(36.309.958.109)	(26.760.511.122)
230	**Bất động sản đầu tư**	12	**1.288.095.333.775**	**1.291.184.192.405**
231	Nguyên giá		1.320.322.609.888	1.320.322.609.888
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(32.227.276.113)	(29.138.417.483)
240	**Tài sản dở dang dài hạn**		**223.541.562.218**	**219.037.930.780**
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	181.996.664.704	181.995.269.013
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	41.544.897.514	37.042.661.767
250	**Đầu tư tài chính dài hạn**		**36.977.331.901.219**	**34.827.515.277.977**
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 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
260	**Tài sản dài hạn khác**		**57.263.417.721**	**117.837.148.902**
261	Chi phí trả trước dài hạn	10(b)	56.287.544.149	116.861.275.330
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	975.873.572	975.873.572
270	**TỔNG TÀI SẢN**		**46.157.339.577.323**	**43.330.052.614.419**

Mẫu số B 01a – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 30.6.2020 VND	Tại ngày 31.12.2019 VND
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**27.777.022.142.672**	**26.435.427.681.373**
310	**Nợ ngắn hạn**		**9.440.127.837.687**	**6.053.175.955.559**
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 Nhà nước	17(b)	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(a)	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 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
330	**Nợ dài hạn**		**18.336.894.304.985**	**20.382.251.725.814**
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19(b)	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 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
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**18.380.317.434.651**	**16.894.624.933.046**
410	**Vốn chủ sở hữu**		**18.380.317.434.651**	**16.894.624.933.046**
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*
412	Thặng dư vốn cổ phần	25	3.860.189.781.026	3.860.189.781.026
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	25	4.824.719.683.625	3.339.027.182.020
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước*		*3.339.027.182.020*	*2.925.749.747.345*
421b	*- LNST chưa phân phối của kỳ/năm nay*		*1.485.692.501.605*	*413.277.434.675*
440	**TỔNG NGUỒN VỐN**		**46.157.339.577.323**	**43.330.052.614.419**

Huỳnh Minh Lâm	Trần Thị Thanh Vân	Bùi Xuân Huy
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
		Ngày 14 tháng 8 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA – M.S.D.N: 0301444753 – C.T.C.P – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 64 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số		Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kế thúc ngày 30.6.2020 VND	30.6.2019 VND
01	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**750.805.603.472**	**502.811.327.368**
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	(7.126.521.359)
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ cung cấp**	27	**750.805.603.472**	**495.684.806.009**
11	**Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	28	**(566.240.013.334)**	**(470.796.963.756)**
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**184.565.590.138**	**24.887.842.253**
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29	2.597.324.841.670	1.758.249.125.646
22	Chi phí tài chính	30	(1.067.026.904.039)	(1.471.965.754.154)
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*	*30*	*(835.990.947.673)*	*(880.209.881.228)*
25	Chi phí bán hàng	31	(14.523.443.437)	(24.365.620.347)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(72.996.215.157)	(88.485.072.884)
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.627.343.869.175**	**198.320.520.514**
31	Thu nhập khác		1.113.521.342	1.108.726.126
32	Chi phí khác		(142.764.888.912)	(5.100.238.542)
40	**Lỗ khác**	33	**(141.651.367.570)**	**(3.991.512.416)**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.485.692.501.605**	**194.329.008.098**
51	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành**	34	-	-
52	**Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	23, 34	-	-
60	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**1.485.692.501.605**	**194.329.008.098**

Huỳnh Minh Lâm	Trần Thị Thanh Vân	Bùi Xuân Huy
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
		Ngày 14 tháng 8 năm 2020

M.S.D.N: 0301444753-C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 64 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Mẫu số B 03a – DN

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

Mã số		Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kế thúc ngày 30.6.2020 VND	30.6.2019 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.485.692.501.605**	**194.329.008.098**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư		25.798.656.496	20.665.114.103
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		27.555.357.796	29.852.864.239
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.587.540.751.041)	(1.755.806.216.068)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu		889.207.251.136	941.418.313.230
08	**Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**		**(159.286.984.008)**	**(569.540.916.398)**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(98.292.600.663)	4.424.025.592
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		4.037.315.164	(8.498.283.585)
11	Tăng các khoản phải trả		598.731.857.922	4.941.344.454.614
12	Giảm chi phí trả trước		47.985.712.288	19.821.417.139
14	Tiền lãi vay đã trả		(731.665.932.328)	(1.179.975.308.903)
15	Thuế TNDN đã nộp		-	(276.507.937.651)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(338.490.631.625)**	**2.931.067.450.808**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ		(37.253.673.964)	(12.688.339.429)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		3.050.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(973.747.123)	(153.247.420.635)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	3.317.247.322
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.975.033.000.000)	(4.439.131.961.660)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.382.640.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		86.817.879.677	1.636.655.531.266
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**1.459.247.458.590**	**(2.965.094.943.136)**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		2.290.124.888.499	1.928.537.386.725
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.730.690.534.084)	(5.841.117.501.252)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**559.434.354.415**	**(3.912.580.114.527)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**1.680.191.181.380**	**(3.946.607.606.855)**
60	**Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ**	3	**1.425.533.678.899**	**6.307.617.528.607**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(800.736.700)	108.345.996
70	**Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ**	3	**3.104.924.123.579**	**2.361.118.267.748**

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

Huỳnh Minh Lâm	Trần Thị Thanh Vân	Bùi Xuân Huy
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
		Ngày 14 tháng 8 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ CHO KỲ 6 THÁNG 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.

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

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

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

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

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. Ngoài ra, Công ty có 43 công ty con gián tiếp và 3 công ty liên kết gián tiếp như sau:

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	30.6.2020 Tỷ lệ biểu quyết (%)	31.12.2019 Tỷ lệ biểu quyết (%)
	Công ty con gián tiếp:				
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,59	99,59
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
3	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,90	99,90
4	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	98,97
5	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,69	99,69
6	Công ty Cổ phần Bất động sản Đỉnh Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98
8	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa ốc 38	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
9	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
10	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98
11	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98
12	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Bình	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,95	97,95
13	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
14	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	70,00	70,00
15	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96
16	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98
17	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
18	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
19	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98
20	Công ty Cổ phần Nova Richstar	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
21	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	96,90
22	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	80,00	66,67
23	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
24	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,94
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,99	97,99

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	30.6.2020 Tỷ lệ biểu quyết (%)	31.12.2019 Tỷ lệ biểu quyết (%)
	Công ty con gián tiếp (tiếp theo)				
26	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98
27	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,80	95,80
28	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
29	Công ty TNHH Carava Resort	Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản	95,49	95,49
30	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,15	96,15
32	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97
33	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
34	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,83	99,83
35	Công ty TNHH Mega Tie	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
36	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89
37	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90
38	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thạnh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	100,00
39	Công ty TNHH The Forest City	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90
40	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	80,00	80,00
41	Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Hoạt động các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	99,00	99,00
42	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	-
43	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	-
	Công ty liên kết gián tiếp:				
1	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (*)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	55,88	55,88
2	Công ty Cổ phần Đầu tư SQN	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,72	49,72
3	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00

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

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

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).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

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

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

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.6 Các khoản phải thu

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

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

2.7 Hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng căn hộ, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong 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. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

2.8 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà 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 ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

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

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

2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào kỳ kế toán.

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

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

Đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

2.9 Cho vay

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

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

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

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

2.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

(i) Nếu Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ.

(ii) Nếu Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC

2.11 Tài sản cố định ("TSCĐ")

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao

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

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

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

2.12 Thuê tài sản

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

2.13 Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê

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

Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 50 năm

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

Thanh lý

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

2.14 Chi phí trả trước

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

2.15 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào bản chất của nghiệp vụ kinh kế phát sinh bao gồm:

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

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

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

2.16 Vay

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

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

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 giữa niên độ khi phát sinh.

2.17 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.

2.18 Các khoản dự phòng

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

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

2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

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

2.20 Doanh thu chưa thực hiện

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

2.21 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của 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.

2.22 Vốn chủ sở hữu

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

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

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do 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.

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

2.23 Phân chia lợi nhuận

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

Công ty trích lập các quỹ sau:

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích lập từ LNST của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

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

2.24 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

2.25 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.26 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

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

2.27 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.

2.28 Chi phí bán hàng

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

2.29 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.30 Thuế TNDN hiện hành và TNDN hoãn lại

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

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

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

2.31 Chia cổ tức

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

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

2.32 Các bên liên quan

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

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

2.33 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc 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 giữa niên độ của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

2.34 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.6.2020 VND	31.12.2019 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
	3.104.924.123.579	1.425.533.678.899

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,0%/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: 582.697 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 582.679 triệu đồng); không có tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 21.451 triệu đồng).

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30.6.2020		31.12.As at 31.12.2019	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
i. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	122.426.956.575	122.426.956.575	116.815.000.000	116.815.000.000
ii. Dài hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	37.125.390.548	37.125.390.548	41.763.600.000	41.763.600.000
	159.552.347.123	159.552.347.123	158.578.600.000	158.578.600.000

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn gốc ban đầu từ 12 tháng đến 21 tháng, sẽ đáo hạn trong năm 2020 và hưởng lãi suất từ 5,3%/năm đến 7,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 6,8%/năm đến 7,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 122.035 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2019: 116.815 triệu đồng), tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 392 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2019: không có).

(**) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là tiền gửi có kỳ hạn gốc ban đầu từ 16 đến 40 tháng, đáo hạn trong các năm 2021, 2022, 2023 và hưởng lãi suất từ 6,1%/năm đến 7,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 7,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, tiền gửi có kỳ hạn dài hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 36.543 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2019: 41.764 triệu đồng), tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 582 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2019: không có).

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	30.6.2020			31.12.2019		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con (i)	36.553.842.292.977	(*)	-	34.710.359.617.977	(*)	-
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	386.364.217.694	(*)	-	75.392.060.000	(*)	-
	36.940.206.510.671		-	34.785.751.677.977		-

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

(i) Đầu tư vào công ty con

STT	Tên	Địa điểm	Ngành nghề	30.6.2020				31.12.2019			
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	6.851.594.000.000	(*)	-	99,99	6.517.386.000.000	(*)	-
2	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,16	5.420.965.000.000	(*)	-	96,94	5.020.965.000.000	(*)	-
3	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	4.637.742.500.000	(*)	-	99,99	4.637.742.500.000	(*)	-
4	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	2.846.395.720.000	(*)	-	100,00	1.846.395.720.000	(*)	-
5	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	2.148.356.560.000	(*)	-	99,77	2.148.356.560.000	(*)	-
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,45	1.814.300.000.000	(*)	-	94,45	1.814.300.000.000	(*)	-
7	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.419.858.000.000	(*)	-	99,99	1.419.858.000.000	(*)	-
8	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.243.200.000.000	(*)	-	99,99	1.243.200.000.000	(*)	-
9	Công ty Cổ phần Nova Nippon	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.078.775.700.000	(*)	-	99,98	1.078.775.700.000	(*)	-
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City (****)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,00	955.500.000.000	(*)	-	49,00	955.500.000.000	(*)	-
11	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	936.201.410.000	(*)	-	99,77	936.201.410.000	(*)	-
12	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	789.981.000.000	(*)	-	99,89	189.981.000.000	(*)	-
13	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	732.869.100.000	(*)	-	51,00	732.869.100.000	(*)	-
14	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	709.939.200.000	(*)	-	99,81	709.939.200.000	(*)	-
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,83	579.000.000.000	(*)	-	99,83	579.000.000.000	(*)	-

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

STT	Tên	Địa điểm	Ngành nghề	30.6.2020				31.12.2019			
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
16	Công ty TNHH Nova Sasco	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	528.310.550.000	(*)	-	99,99	528.310.550.000	(*)	-
17	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	527.393.300.000	(*)	-	99,99	527.393.300.000	(*)	-
18	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	499.800.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,70	374.918.018.977	(*)	-	92,70	374.918.018.977	(*)	-
20	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	366.707.530.000	(*)	-	99,90	366.707.530.000	(*)	-
21	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	325.665.604.000	(*)	-	99,99	325.665.604.000	(*)	-
22	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	290.190.000.000	(*)	-	51,00	290.190.000.000	(*)	-
23	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	283.780.000.000	(*)	-	99,96	283.780.000.000	(*)	-
24	Công ty TNHH Nova Sagel	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	73,00	267.910.000.000	(*)	-	73,00	267.910.000.000	(*)	-
25	Công ty TNHH Nova An Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,27	234.500.000.000	(*)	-	92,27	234.500.000.000	(*)	-
26	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	211.998.000.000	(*)	-	98,60	211.998.000.000	(*)	-
27	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	173.000.000.000	(*)	-	94,02	173.000.000.000	(*)	-
28	Công ty TNHH Nova Property Management	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	138.986.100.000	(*)	-	99,99	138.986.100.000	(*)	-
29	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	99.995.000.000	(*)	-	100,00	99.995.000.000	(*)	-
30	Công ty Cổ phần Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	65,00	45.500.000.000	(*)	-	65,00	45.500.000.000	(*)	-

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

STT	Tên	Địa điểm	Ngành nghề	30.6.2020				31.12.2019			
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
31	Công ty TNHH MTV Novaland Agent	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	20.000.000.000	(*)	-	100,00	20.000.000.000	(*)	-
32	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên (****)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	0,01	510.000.000	(*)	-	0,01	510.000.000	(*)	-
33	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (**)	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	59,73	941.511.225.000	(*)	-
34	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền (***)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	(*)	-	50,99	49.014.100.000	(*)	-
					36.553.842.292.977		-		34.710.359.617.977		-

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có hướng dẫn chi tiết về cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**) Theo Nghị Quyết 58/2020-NQ.HĐQT-NVLG và Nghị quyết 59/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23 tháng 6 năm 2020, Công ty đã thông qua chủ trương chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Cảng Phú Định cho Công ty Cổ phần Elegant Park. Theo đó, Công ty Cổ phần Cảng Phú Định không còn là một công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư địa ốc No Va và trở thành một công ty liên kết.

(***) Theo Nghị Quyết 24/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18 tháng 3 năm 2020, Công ty đã thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền.

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

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết

STT	Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề	30.6.2020				31.12.2019			
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	-	25,00	60.600.000.000	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	14.792.060.000	(*)	-	33,31	14.792.060.000	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (**)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	19,73	310.972.157. 694	(*)	-	-	-	(*)	-
					386.364.217.694		-		75.392.060.000		-

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có hướng dẫn chi tiết về cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**) Công ty có ảnh hưởng trọng yếu trong công ty liên kết này thông qua quyền sở hữu các công ty con khác trong Tập đoàn.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Bên thứ ba	153.745.939.577	74.341.482.802
Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc An Phú An	*54.105.159.419*	-
Công ty Cổ phần kinh doanh Nhà Nova	*28.729.566.770*	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Đà Nẵng	-	*16.937.779.465*
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	30.410.645.644	32.989.426.244
	184.156.585.221	107.330.909.046

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 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

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	*323.104.203.797*	*323.024.476.227*
Khác	*24.659.745.763*	*22.110.997.780*
	347.763.949.560	345.135.474.007

7 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30.6.2020		31.12.2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc mua cổ phần, ứng vốn	46.560.461.660	-	1.170.485.544.327	-
Đặt cọc, ký quỹ	125.283.581.862	-	125.794.551.862	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	35.725.000.000	-	99.718.412.000	-
Lãi cho vay phải 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	-
	289.543.151.935	-	1.469.123.938.629	-

7 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(a) Ngắn hạn

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

	30.6.2020		31.12.2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	201.996.341.597	-	268.658.633.624	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	87.546.810.338	-	1.200.465.305.005	-
	289.543.151.935	-	1.469.123.938.629	-

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

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Giày dép Nam Á	46.560.461.660	46.560.461.660
Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona	100.000.000.000	100.000.000.000
Bà Lê Nguyễn Diễm My	-	75.000.000.000

(b) Dài hạn

	30.6.2020		31.12.2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (*)	475.000.000.000	-	265.000.000.000	-
Khác	24.261.347.784	-	29.943.665.239	-
	499.261.347.784	-	294.943.665.239	-

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

7 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

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

	30.6.2020		31.12.2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	299.261.347.784	-	89.261.347.784	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	200.000.000.000	-	205.682.317.455	-
	499.261.347.784	-	294.943.665.239	-

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

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	275.000.000.000	65.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Du lịch Thanh niên Việt Nam	16.500.000.000	16.500.000.000

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 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 KHÓ ĐÒI

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

9 HÀNG TỒN KHO

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	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 (ii)	19.525.967.108	25.314.506.462
Hàng hóa khác	2.235.447.918	2.007.622.724
	2.357.215.215.323	2.361.253.926.178

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

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của dự án Lucky Dragon tọa lạc tại số 359 đường Đỗ Xuân Hợp, Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án Orchard Garden tọa lạc tại số 128 đường Hồng Hà, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho.

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Ngắn hạn

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ	27.650.087.325	18.689.128.987
Chi phí phân bổ theo doanh thu bất động sản	14.292.468.715	13.068.338.572
Khác	24.736.339.880	14.960.342.465
	66.678.895.920	46.717.810.024

(b) Dài hạn

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Chi phí cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	15.054.522.220	72.207.090.994
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
Khác	29.265.680.723	34.508.653.826
	56.287.544.149	116.861.275.330

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2020 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2019 VND
Số dư đầu kỳ/năm	116.861.275.330	130.961.089.712
Tăng trong kỳ/năm	16.475.504.404	42.927.645.145
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14)	7.027.785.503	-
Phân bổ trong kỳ	(30.038.080.024)	(57.027.459.527)
Thanh lý trong kỳ	(54.038.941.064)	-
Số dư cuối kỳ/năm	56.287.544.149	116.861.275.330

11 TSCĐ

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
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	**576.656.910.869**
Mua trong kỳ	-	2.006.845.555	-	2.934.309.083	-	**4.941.154.638**
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14)	-	-	15.707.880.908	-	-	**15.707.880.908**
Thanh lý, nhượng bán	-	(168.867.456)	(17.748.109.091)	-	-	**(17.916.976.547)**
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020	482.835.090.153	21.618.507.722	33.085.809.880	41.750.562.113	99.000.000	**579.388.969.868**
Khấu hao lũy kế						
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)	**(75.749.014.488)**
Khấu hao trong kỳ	(5.137.986.662)	(1.009.856.361)	(2.926.949.229)	(4.085.558.627)	-	**(13.160.350.879)**
Thanh lý, nhượng bán	-	168.867.456	1.987.912.929	-	-	**2.156.780.385**
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020	(31.443.480.568)	(5.772.348.296)	(26.459.451.334)	(22.978.304.784)	(99.000.000)	**(86.752.584.982)**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	456.529.596.247	14.849.170.232	9.605.623.029	19.923.506.873	-	**500.907.896.381**
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020	451.391.609.585	15.846.159.426	6.626.358.546	18.772.257.329	-	**492.636.384.886**

Nguyên giá 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 ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty thế 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 Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 21).

11 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

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

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 thế chấp quyền sử dụng đất tại Cần Thơ với nguyên giá là 33.702 triệu đồng cho khoản vay của Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH và Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 21).

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có thế chấp 1 bất động sản đầu tư tại Quận 1 với tổng nguyên giá là 933.357.140.000 đồng cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Sài Gòn (Thuyết minh 21).

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

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

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Phí sửa chữa văn phòng	36.160.737.514	17.767.992.676
Mua sắm tài sản cố định	5.138.960.000	19.029.469.091
Khác	245.200.000	245.200.000
	41.544.897.514	37.042.661.767

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2020 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2019 VND
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 TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 11(a))	(15.707.880.908)	(36.143.258.953)
Chuyển sang TSCĐ vô hình	-	(65.763.185.580)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 10(b))	(7.027.785.503)	-
Khác	(2.837.817.168)	-
Số dư cuối kỳ/năm	41.544.897.514	37.042.661.767

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2020		31.12.2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba (*)	54.607.317.920	54.607.317.920	55.558.820.483	55.558.820.483
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	-	-	316.457.900	316.457.900
	54.607.317.920	54.607.317.920	55.875.278.383	55.875.278.383

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

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt	6.100.000.000	-

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn 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 là doanh thu khi Công ty hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng.

Tại ngày 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 THU)/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

		Số dư đầu kỳ VND	Số (phải thu)/ phải nộp trong kỳ VND	Cấn trừ trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số dư cuối kỳ VND
(a)	**Phải thu**					
	Thuế GTGT được khấu trừ	(60.377.552.738)	(23.476.277.245)	76.378.644.603	-	(7.475.185.380)
	Thuế GTGT 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 kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh (nộp thừa)	(266.404.354)	-	-	-	(266.404.354)
		(65.087.287.452)	(23.476.277.245)	76.378.644.603	-	(12.184.920.094)
(b)	**Phải nộp**					
	Thuế GTGT	-	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	26.824.695.183	-	(30.326.426.963)	7.574.819.711
		11.933.446.442	144.449.559.383	(76.378.644.603)	(66.709.551.175)	13.294.810.047

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
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
	810.223.334.416	746.330.141.817

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

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Bên thứ ba		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	*259.458.403.348*	*205.705.950.276*
The Bank of New York Mellon – Chi nhánh London	*130.703.597.043*	*112.644.941.628*
Crane Investments Limited In Respect Of Series 211	*89.683.238.352*	*81.680.064.968*
Khác	*330.378.095.673*	*346.299.184.945*
	810.223.334.416	746.330.141.817

19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

(a) Ngắn hạn

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Bên thứ ba	131.482.673	70.350.192
Bên liên quan (Thuyết minh (38(b))	683.041.992	1.369.094.612
	814.524.665	1.439.444.804

(b) Dài hạn

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Bên liên quan (Thuyết minh (38(b))	63.005.509.560	63.005.509.560

20 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
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)	981.165.000.000	1.175.000.000
Khác	753.920.041.821	17.434.407.395
	1.790.536.518.062	73.910.814.946

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có khoản phải trả ngắn hạn khác nào quá hạn thanh toán.

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

(ii) Đây là khoản tiền đặt cọc nhận từ khách hàng để mua; ký quỹ trang trí nội thất căn hộ, lô thương mại và khoản đặt cọc cho phần trái phiếu sắp phát hành.

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

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (*)	*980.000.000.000*	-
Ông Nguyễn Hiếu Liêm	*38.931.780.822*	*38.931.780.822*
Ông Trương Ngọc Minh	*10.300.027.397*	*10.300.027.397*
Khác	*55.304.709.843*	*24.679.006.727*
Bên liên quan (Thuyết minh (38(b))	706.000.000.000	-
	1.790.536.518.062	73.910.814.946

(*) Số dư thể hiện khoản đặt cọc mua trái phiếu từ Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS cho việc mua trái phiếu Công ty sắp phát hành tại ngày 30 tháng 6 năm 2020. Căn cứ vào Biên bản bàn giao danh sách Trái chủ trong đợt phát hành trái phiếu ngày 20 tháng 7 năm 2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư địa ốc No Va và Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS, khoản tiền 980 tỷ chính thức chuyển từ khoản phải trả ngắn hạn khác sang trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành 980 tỷ, kỳ hạn 3 năm, mệnh giá trái phiếu: 10.000.000 đồng trên một trái phiếu.

20 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
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
	6.827.952.158.889	7.931.632.016.438

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

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

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần kinh doanh Nhà Nova	*1.803.388.978.973*	*3.124.453.616.439*
Khác	*219.343.179.916*	*1.958.399.999*
Bên liên quan (Thuyết minh (38(b))	4.805.220.000.000	4.805.220.000.000
	6.827.952.158.889	7.931.632.016.438

21 VAY

(a) Ngắn hạn

	Số dư đầu kỳ VND	Nhận tiền vay VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Phân loại lại VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Trả nợ vay/phân bổ chi phí phát hành trái phiếu VND	Số dư cuối kỳ VND
Vay ngân hàng (*)	443.257.941.218	216.145.488.499	343.071.424	-	153.126.927.908	(95.315.534.084)	717.557.894.965
Vay bên thứ ba (**)	2.397.812.500.000	-	6.152.500.000	-	1.970.935.000.000	(435.375.000.000)	3.939.525.000.000
Trái phiếu (***)	1.946.000.000.000	700.000.000.000	-	-	270.000.000.000	(1.200.000.000.000)	1.716.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(8.844.184.645)	(2.321.149.597)	-	-	(5.300.590.273)	-	(16.465.924.515)
	4.778.226.256.573	913.824.338.902	6.495.571.424	-	2.388.761.337.635	(1.730.690.534.084)	6.356.616.970.450

(b) Dài hạn

	Số dư đầu kỳ VND	Nhận tiền vay VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Phân loại lại VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Trả nợ vay/phân bổ chi phí phát hành trái phiếu VND	Số dư cuối kỳ VND
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 trái phiếu	(256.198.797.742)	(11.195.600.000)	-	-	5.300.590.273	43.037.453.060	(219.056.354.409)
	12.376.414.774.350	1.386.479.400.000	18.881.928.576	-	(2.388.761.337.635)	43.037.453.060	11.436.052.218.351

21 VAY (tiếp theo)

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

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Vay ngắn hạn		
Ngân Hàng Industrial and Commercial Bank of China Limited - Chi nhánh Thành phố Hà Nội (i)	257.000.000.000	118.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (ii)	235.416.467.725	224.711.513.310
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (iii)	77.000.000.000	67.375.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (iv)	67.570.000.000	-
The Shanghai Commercial & 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 Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH (v)	66.571.427.240	33.171.427.908
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Hội Sở (v)	50.000.000	-
	717.557.894.965	443.257.941.218
Vay dài hạn		
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (iv)	608.130.000.000	673.380.000.000
Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH (v)	399.428.572.760	431.228.572.092
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (iii)	211.750.000.000	250.250.000.000
The Shanghai Commercial & 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
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Hội Sở (v)	650.000.000	700.000.000
	1.345.508.572.760	1.378.558.572.092

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

(i) 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.

21 VAY (tiếp theo)

(ii) 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 từ 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.

(iii) 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. 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 11%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng một bất động sản tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(iv) Đây là khoản vay của Vietnam Joint Stock Company Commercial Bank for Industry and Trade Filale Deutschland, trong đó Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Viettinbank) - 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 Viettinbank - Chi nhánh 1 là 1.000.000 đô la Mỹ tương đương 23 tỷ đồng, Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland là 29.000.000 đô la Mỹ và Ngân hàng The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Chi nhánh OBU là 5.000.000 đô la Mỹ, kỳ hạn 30 tháng. Khoản vay bằng đô la Mỹ chịu lãi suất LIBOR 3 tháng cộng 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 Viettinbank - 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 này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM cộng (+) biên độ 4,7%/năm.

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

21 VAY (tiếp theo)

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

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Vay ngắn hạn		
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	-
	3.939.525.000.000	2.397.812.500.000
Vay dài hạn		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iv)	1.328.100.000.000	1.393.200.000.000
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
	1.328.100.000.000	3.294.475.000.000

(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 Charter 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 kỳ 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.

21 VAY (tiếp theo)

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có giá trị là 50.000.000 đô la Mỹ với Công ty GW Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn 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 ngày 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 tháng 12 năm 2019, Công ty phải trả một khoản 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 tháng 4 năm 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 việc mua lại quyền chuyển đổi khoản vay. Chi phí liên quan đến việc mua lại quyền chuyển đổi được trình bày là một khoản chi phí tài chính trong kỳ (Thuyết minh 30). 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, chi nhánh Singapore. 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.

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

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Phát hành trái phiếu ngắn hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (i)	970.000.000.000	400.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (ii)	300.000.000.000	800.000.000.000
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
	1.716.000.000.000	1.946.000.000.000

21 VAY (tiếp theo)

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

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Phát hành trái phiếu dài hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London (vi)	5.561.500.000.000	5.549.580.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (vii)	1.180.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (iii)	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (ii)	700.000.000.000	700.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (viii)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (i)	140.000.000.000	410.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Rồng Việt (ix)	100.000.000.000	-
	8.981.500.000.000	7.959.580.000.000

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

21 VAY (tiếp theo)

(ii) 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 Ngân hàng TMCP Tiên Phong 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.

(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.

(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.

21 VAY (tiếp theo)

(vi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 trái phiếu chuyển đổi vào ngày 27 tháng 4 năm 2018 ("Ngày Phát Hành") và phát hành thêm 400 trái phiếu chuyển đổi vào ngày 14 tháng 12 năm 2018 theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và ngân hàng Credit Suisse - chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu chuyển đổi có tổng giá trị 240.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/trái phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 27 tháng 4 năm 2023 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu lãi trái phiếu là 5,5%/năm, được trả 6 tháng/lần và lãi mua lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá chuyển đổi ban đầu được xác định bằng 74.750 đồng/cổ phần, và được điều chỉnh thành 60.000 đồng/cổ phần tại ngày 27 tháng 10 năm 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 mua lại trước hạn 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 do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS tư vấn, có mệnh giá 1.180.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 6 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.

(viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank, có mệnh giá 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 12 năm 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.

(ix) 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.

22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư khoản dự phòng phải trả dài hạn thể hiện khoản dự phòng bảo hành cho các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao.

23 TÀI SẢN THUẾ TNDN HOÃN LẠI

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

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	975.873.572	975.873.572

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2020 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2019 VND
Số dư đầu kỳ/năm	975.873.572	975.873.572
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	-	-
Số dư cuối kỳ/năm	975.873.572	975.873.572

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

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

Công ty đang trong quá trình đánh giá và điều chỉnh các khoản lỗ tính thuế của các năm trước theo ảnh hưởng của Nghị định 68/2020/NĐ-CP.

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phần

	30.6.2020		31.12.2019	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phần đăng ký	969.540.797	-	969.540.797	-
Số lượng cổ phần đã phát hành	969.540.797	-	969.540.797	-
Số lượng cổ phần đang 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 phổ thông theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty ("ESOP")	18.604.123	-	**18.604.123**
Chuyển cổ phần ưu đãi và thặng dư vốn sang cổ phần phổ thông	20.490.000	(6.830.000)	**13.660.000**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020	969.540.797	-	**969.540.797**

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				
	Cổ phần thường VND	Cổ phần ưu đãi VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 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 theo ESOP (i)	186.041.230.000	-	-	-	**186.041.230.000**
Phát hành riêng lẻ cổ phần thường (ii)	204.900.000.000	(68.300.000.000)	(136.600.000.000)	-	**-**
Chi phí liên quan đến việc phát hành cổ phiếu, chuyển đổi vốn	-	-	(50.000.000)	-	**(50.000.000)**
Chia cổ tức	-	-	-	(21.076.808.219)	**(21.076.808.219)**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	434.354.242.894	**434.354.242.894**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	9.695.407.970.000	-	3.860.189.781.026	3.339.027.182.020	**16.894.624.933.046**
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**

(i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 12/2019-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 26 tháng 4 năm 2019 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 54/2019-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17 tháng 10 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động với số lượng dự kiến là 18.608.933 cổ phần. Trong kỳ 2019, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 18.604.123 cổ phần phổ thông cho nhân viên theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 70/2019-NQ.HĐQT-NVLG với giá phát hành mỗi cổ phần là 10.000 đồng. Do giá phát hành bằng với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần nên toàn bộ giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu. Tại ngày 27 tháng 11 năm 2019, Công ty đã nhận đủ tổng số tiền là 186.041.230.000 đồng từ người lao động.

(ii) Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 71/2019-NQ.HĐQT-NVLG ngày 3 tháng 12 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông để chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi năm 2015 theo tỷ lệ 1:3 (01 cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi sẽ được nhận 03 cổ phần phổ thông). Trong kỳ 2019, Công ty đã hoàn thành việc chuyển đổi 6.830.000 cổ phần ưu đãi thành 20.490.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông.

26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(a) Ngoại tệ các loại

	30.6.2020	31.12.2019
Ngoại tệ các loại (USD)	20.216,60	15.119.783,97

(b) Tài sản thuê hoạt động

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

Các khoản thanh toán thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang là 127.584.619.500 đồng và 468.257.108.916 đồng tương ứng cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (Thuyết minh 39).

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2020 VND	30.6.2019 VND
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
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	721.509.146.854	461.788.237.585
Doanh thu cho thuê tài sản	19.301.517.626	35.397.543.856
	750.805.603.472	502.811.327.368
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	-	(7.126.521.359)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
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	721.509.146.854	461.788.237.585
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	19.301.517.626	35.397.543.856
	750.805.603.472	495.684.806.009

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2020 VND	30.6.2019 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	550.039.520.904	460.275.944.393
Giá vốn cho thuê tài sản	10.310.536.856	11.485.853.640
	566.240.013.334	470.796.963.756

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2020 VND	30.6.2019 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.400.000.000	1.699.921.675.870
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con (*)	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 đã thực hiện	9.888.807.458	2.442.659.734
Khác	60.242.283	249.844
	2.597.324.841.670	1.758.249.125.646

(*) Phần lãi thể hiện khoản chuyển nhượng vốn góp tại công ty con: Công ty Cổ phần Cảng Phú Định và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phong Điền (Thuyết minh 4(b)(i)).

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2020 VND	30.6.2019 VND
Lãi tiền vay	835.990.947.673	880.209.881.228
Chi phí liên quan đến các khoản vay	55.061.195.506	424.646.035.725
Chi phí 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
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	37.444.165.254	31.317.665.394
Khác	-	302.666.134
	1.067.026.904.039	1.471.965.754.154

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2020 VND	30.6.2019 VND
Chi phí nhân viên	4.356.401.901	3.216.175.865
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.712.500.063	1.071.041.990
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	2.277.295
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.218.338.680	11.265.599.833
Khác	5.236.202.793	8.810.525.364
	14.523.443.437	24.365.620.347

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2020 VND	30.6.2019 VND
Chi phí nhân viên quản lý	21.661.665.100	29.290.857.390
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.163.547.030	3.005.631.237
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.691.939.806	1.292.273.743
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
Khác	14.336.649.715	29.410.510.226
	72.996.215.157	88.485.072.884

33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2020 VND	30.6.2019 VND
Thu nhập khác		
Lãi do thanh lý tài sản cố định	164.959.112	-
Tiền phạt thu được	643.549.016	828.800.000
Khác	305.013.214	279.926.126
	1.113.521.342	1.108.726.126
Chi phí khác		
Các khoản tiền phạt	(142.638.484.271)	(4.740.411.912)
Khác	(126.404.641)	(359.826.630)
	(142.764.888.912)	(5.100.238.542)
Lỗ khác	(141.651.367.570)	(3.991.512.416)

34 THUẾ TNDN

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2020 VND	30.6.2019 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 mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	296.999.858.054
Chi phí thuế TNDN (*)	-	-
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành	-	-
Thuế TNDN - hoãn lại	-	-
	-	-

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

35 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2020 VND	30.6.2019 VND
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 xây dựng và giá trị đất	10.095.203.004	1.867.916.311
Chi phí dịch vụ mua ngoài	105.327.463.491	69.407.650.893
Các chi phí khác	56.439.854.141	48.933.417.632
	574.423.028.556	542.011.200.318

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020			
	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác VND	Cho thuê tài sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	9.994.938.992	721.509.146.854	19.301.517.626	**750.805.603.472**
Giá vốn	(5.889.955.574)	(550.039.520.904)	(10.310.536.856)	**(566.240.013.334)**
Lợi nhuận gộp	4.104.983.418	171.469.625.950	8.990.980.770	**184.565.590.138**

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019			
	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác VND	Cho thuê tài sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	(1.500.975.432)	461.788.237.585	35.397.543.856	**495.684.806.009**
Giá vốn	964.834.277	(460.275.944.393)	(11.485.853.640)	**(470.796.963.756)**
Lợi nhuận gộp	(536.141.155)	1.512.293.192	23.911.690.216	**24.887.842.253**

37 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(a) Số tiền cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác thực chi trong kỳ

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2020 VND	30.6.2019 VND
Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	973.747.123	153.247.420.635

(b) Số tiền cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác thực thu trong kỳ

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2020 VND	30.6.2019 VND
Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	-	3.317.247.322

(c) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2020 VND	30.6.2019 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
	2.290.124.888.499	1.928.537.386.725

(d) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2020 VND	30.6.2019 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	530.690.534.084	.896.117.501.252
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	1.200.000.000.000	3.945.000.000.000
	1.730.690.534.084	5.841.117.501.252

38 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2020 VND	30.6.2019 VND
i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	-	33.302.817.203
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	-	25.914.513.451
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City	-	22.360.359.602
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	-	21.977.643.600
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	-	18.314.593.531
Công ty TNHH Nova An Phú	-	12.829.130.398
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	-	11.696.517.434
Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	-	10.999.641.852
Công ty Cổ Phần Nova Richstar	-	10.431.707.088
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	-	10.354.659.524
Công ty TNHH Nova Nam Á	-	7.331.908.497
Công ty TNHH Nova Sagel	-	7.114.689.562
Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	-	6.955.617.359
Công ty TNHH Nova Sasco	-	5.538.341.371
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu	-	5.151.385.800
Công ty TNHH Merufa-Nova	-	3.378.904.848
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	2.867.566.029
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	-	2.585.470.800
Công ty TNHH Nova Property Management	-	817.507.126
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	420.000.002
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	-	191.742.533
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	-	115.880.411
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	-	62.042.750
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	-	59.324.244
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	-	57.532.936

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2020 VND	30.6.2019 VND
i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)		
Công ty Cổ phần Nova Hospitality	-	41.999.998
Công ty Cổ phần Nova Nippon	-	41.999.998
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	-	41.999.998
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	-	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 Cổ phần Ngôi Nhà Mega	-	41.999.998
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	-	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 và Phát triển Phước Long	-	41.999.998
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên	-	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 Đình Phát	-	41.999.998
Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc No Va	-	41.999.998
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	-	6.413.886
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	-	2.785.714
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia	-	2.785.714
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	-	2.785.714
	-	221.516.268.947
ii) Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	-	25.816.371.816
iii) Nhận tiền hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	-	761.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	-	466.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	-	660.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	-	-
	-	1.887.000.000.000

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2020 VND	30.6.2019 VND
iv) Trả nợ vay		
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
	-	682.728.945.205
v) Lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	423.459.556
vi) Lãi đi vay		
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
	-	29.085.141.601
vii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	9.162.856.153	11.075.100.954

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

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

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	30.410.645.644	30.410.645.644
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	-	2.578.780.600
	30.410.645.644	32.989.426.244
Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	36.821.810.338	36.821.810.338
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 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
Công ty Cổ phần Nova Hospitality	-	1.048.925.082.667
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	-	63.993.412.000
	87.546.810.338	1.200.465.305.005
Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 7(b))		
Công ty TNHH The Forest City	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	-	5.682.317.455
	200.000.000.000	205.682.317.455
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 15)		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	-	316.457.900
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (Thuyết minh 19(a))		
Công ty TNHH Nova Property Management	683.041.992	1.369.094.617
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (Thuyết minh 19(b))		
Công ty TNHH Nova Property Management	63.005.509.560	63.005.509.560

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

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

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 20(a))		
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	706.000.000.000	-
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 20(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 Đỉnh Phát	1.015.000.000.000	1.015.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	660.000.000.000	660.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	328.000.000.000	328.000.000.000
	4.805.220.000.000	4.805.220.000.000

39 CÁC CAM KẾT

(a) Cam kết thuê hoạt động

(i) Công ty là bên đi thuê

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

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Dưới 1 năm	52.966.416.000	64.589.188.848
Từ 1 đến 5 năm	35.287.200.000	106.251.796.092
Trên 5 năm	39.331.003.500	297.416.123.976
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	127.584.619.500	468.257.108.916

39 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

(a) Cam thuê hoạt động (tiếp theo)

(ii) Công ty là bên cho thuê

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

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Dưới 1 năm	24.025.167.554	76.998.378.018
Từ 1 năm đến 5 năm	11.663.706.925	204.842.912.727
Trên 5 năm	63.642.814.530	155.420.891.532
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	99.331.689.009	437.262.182.277

(b) Cam kết vốn

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

	30.6.2020 VND	31.12.2019 VND
Chi phí xây dựng dự án	160.996.154.979	200.973.123.153

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 14 tháng 8 năm 2020.

Huỳnh Minh Lâm	Trần Thị Thanh Vân	Bùi Xuân Huy
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật