

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2021**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2021**

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 hợp nhất giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 01a – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 02a – DN/HN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 03a – DN/HN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 09a – DN/HN)	11

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 61 ngày 21 tháng 7 năm 2021.

Hội đồng Quản trị

Ông Bùi Thành Nhơn
Ông Bùi Xuân Huy
Bà Hoàng Thu Châu
Ông Phạm Tiến Văn
Ông Lê Quốc Hùng
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh

Chủ tịch
Thành viên
Thành viên
Thành viên độc lập
Thành viên độc lập
Thành viên độc lập

Ủy ban Kiểm toán

Bà Nguyễn Mỹ Hạnh
Ông Lê Quốc Hùng
Ông Phạm Tiến Văn

Trưởng ban
Thành viên
Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Bùi Xuân Huy
Bà Hoàng Thu Châu

Tổng Giám đốc
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 Võ Thị Sáu, 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của kỳ 6 tháng kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi giả định Tập đoàn hoạt động liên tục là không phù hợp.

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 84. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 24 tháng 8 năm 2021



BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 6 năm 2021 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn vào ngày 24 tháng 8 năm 2021. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ 6 tháng kết thúc vào ngày nêu trên cùng các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 84.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ này dựa trên kết quả soát xét. Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam 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 hợp nhất 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 nhận thấy không có vấn đề nào đáng lưu ý để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

144
NG
C P
XOÀ
ĐV
NG
PH



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 : HCM11185
TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 8 năm 2021

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

Mẫu số B 01a – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		136.602.950.265.651	114.203.561.614.442
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	12.132.219.928.054	11.558.787.555.672
111	Tiền		4.936.166.547.110	7.069.734.042.545
112	Các khoản tương đương tiền		7.196.053.380.944	4.489.053.513.127
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		834.521.746.983	721.829.853.961
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)(i)	834.521.746.983	721.829.853.961
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		19.088.675.471.543	13.797.994.628.756
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.412.783.448.890	1.252.610.948.704
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.941.573.131.623	1.466.925.680.402
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	4.536.672.683.319	3.019.394.229.338
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	10.207.909.853.489	8.069.327.416.090
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(10.263.645.778)	(10.263.645.778)
140	Hàng tồn kho	11(a)	103.241.366.912.067	86.864.906.421.772
141	Hàng tồn kho		103.243.457.150.091	86.867.908.152.180
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.090.238.024)	(3.001.730.408)
150	Tài sản ngắn hạn khác		1.306.166.207.004	1.260.043.154.281
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12(a)	187.589.557.224	108.660.292.416
152	Thuế Giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	20(a)	992.000.490.076	1.100.087.503.087
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20(a)	126.576.159.704	51.295.358.778

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 84 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		34.920.038.968.112	30.332.784.019.580
210	Các khoản phải thu dài hạn		22.756.979.122.157	17.643.772.978.338
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	175.500.000.000	175.500.000.000
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	22.581.479.122.157	17.468.272.978.338
220	Tài sản cố định		1.202.617.832.457	1.218.441.600.419
221	Tài sản cố định hữu hình	13	1.095.350.998.505	1.101.914.150.337
222	Nguyên giá		1.305.399.535.816	1.277.840.271.192
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(210.048.537.311)	(175.926.120.855)
227	Tài sản cố định vô hình	14	107.266.833.952	116.527.450.082
228	Nguyên giá		164.090.128.457	163.641.147.507
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(56.823.294.505)	(47.113.697.425)
230	Bất động sản đầu tư	15	2.721.999.539.457	2.824.247.750.920
231	Nguyên giá		3.035.824.898.227	3.098.824.389.592
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(313.825.358.770)	(274.576.638.672)
240	Tài sản dở dang dài hạn		278.027.943.855	285.769.526.186
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11(b)	181.998.060.395	181.996.664.704
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	96.029.883.460	103.772.861.482
250	Đầu tư tài chính dài hạn		1.725.941.423.705	1.891.042.286.029
252	Đầu tư vào công ty liên kết	5(b)	1.584.577.603.705	1.645.203.026.029
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(c)	25.349.750.000	9.649.750.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)(ii)	116.014.070.000	236.189.510.000
260	Tài sản dài hạn khác		6.234.473.106.481	6.469.509.877.688
261	Chi phí trả trước dài hạn	12(b)	584.825.674.679	419.763.171.833
262	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	38(a)	109.832.350.670	98.904.564.199
269	Lợi thế thương mại	17	5.539.815.081.132	5.950.842.141.656
270	TỔNG TÀI SẢN		171.522.989.233.763	144.536.345.634.022

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 84 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mẫu số B 01a – DN/HN

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		131.607.515.507.702	112.604.198.448.315
310	Nợ ngắn hạn		41.943.258.000.762	31.427.343.626.571
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	3.371.060.725.396	2.796.907.426.567
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	6.838.217.097.014	4.087.250.768.389
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20(b)	1.046.146.637.351	282.435.420.985
314	Phải trả người lao động	21	78.743.676.698	68.800.136.838
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22	4.913.590.620.661	3.521.965.253.981
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		5.538.696.315	6.629.217.351
319	Phải trả ngắn hạn khác	23(a)	7.482.908.517.284	6.095.948.983.201
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24(a)	18.185.174.780.010	14.544.114.172.196
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	16.328.384.738	17.743.381.768
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.548.865.295	5.548.865.295
330	Nợ dài hạn		89.664.257.506.940	81.176.854.821.744
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		13.642.731.534	17.570.621.661
337	Phải trả dài hạn khác	23(b)	45.641.348.983.967	37.466.617.172.442
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24(b)	33.117.917.991.872	34.357.216.078.896
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38(a)	10.761.025.196.860	9.200.704.471.191
342	Dự phòng phải trả dài hạn	25	130.322.602.707	134.746.477.554
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		39.915.473.726.061	31.932.147.185.707
410	Vốn chủ sở hữu		39.915.473.726.061	31.932.147.185.707
411	Vốn góp của chủ sở hữu	26, 27	14.736.056.190.000	9.862.852.970.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		14.736.056.190.000	9.862.852.970.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	27	5.024.115.314.626	3.970.259.281.026
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	27	13.908.854.587.017	12.051.422.037.059
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		12.051.422.037.059	8.722.828.720.589
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này/năm nay		1.857.432.549.958	3.328.593.316.470
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	6.246.447.634.418	6.047.612.897.622
440	TỔNG NGUỒN VỐN		171.522.989.233.763	144.536.345.634.022


Huỳnh Minh Lâm
Người lập/ Kế toán TrưởngBùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 24 tháng 8 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 84 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mẫu số B 02a – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2021 VND	30.6.2020 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.096.881.550.884	1.860.058.884.312
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(46.618.819.985)	(196.214.759.955)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.050.262.730.899	1.663.844.124.357
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(4.474.913.947.880)	(1.081.121.174.628)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.575.348.783.019	582.722.949.729
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.905.967.501.180	2.664.802.360.259
22	Chi phí tài chính	(2.283.419.784.933)	(751.441.483.650)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(148.515.939.640)	(302.418.118.801)
24	Phân lỗ trong công ty liên kết	(2.073.913.001)	(1.560.358.700)
25	Chi phí bán hàng	(322.152.001.832)	(25.724.220.770)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(611.490.440.793)	(614.411.491.715)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.262.180.143.640	1.854.387.755.153
31	Thu nhập khác	1.708.573.475.224	13.563.265.568
32	Chi phí khác	(213.118.468.721)	(381.140.207.027)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	1.495.455.006.503	(367.576.941.459)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.757.635.150.143	1.486.810.813.694
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(689.076.487.170)	(68.076.890.000)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(54.405.144.804)	(241.627.136.209)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	2.014.153.518.169	1.177.106.787.485
Phân bổ cho:			
61	Cổ đông của Công ty	1.857.363.082.761	1.212.724.440.916
62	Cổ đông không kiểm soát	156.790.435.408	(35.617.653.431)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.315	922
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.315	922



Huỳnh Minh Lâm
Người lập/ Kế toán Trưởng



Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 84 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mẫu số B 03a – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2021 VND	30.6.2020 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.757.635.150.143	1.486.810.813.694
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ	(1.172.729.163.553)	489.916.978.809
03	Hoàn nhập dự phòng	(1.684.899.720)	(607.239.209)
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	(73.231.765.061)	8.664.061.977
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.033.166.373.130)	(2.614.794.370.926)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	155.480.049.922	309.564.231.229
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	632.302.998.601	(320.445.524.426)
09	Tăng các khoản phải thu	(4.812.350.480.950)	(426.510.157.852)
10	Tăng hàng tồn kho	(6.738.986.227.555)	(1.758.711.793.419)
11	Tăng các khoản phải trả	13.927.626.564.176	5.059.229.389.440
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(225.480.550.729)	49.279.715.511
14	Tiền lãi vay đã trả	(2.167.937.049.125)	(1.427.353.946.256)
15	Thuế TNDN đã nộp	(223.829.186.933)	(178.899.234.034)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	391.346.067.485	996.588.448.964
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(15.701.314.769)	(140.072.963.639)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn	3.977.684	12.832.609.199
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(5.693.194.591.325)	(155.367.340.062)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	4.304.479.684.322	192.836.653.555
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(7.499.490.182.394)	(8.956.383.674.038)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	2.119.588.889.920	3.452.590.329.494
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	194.826.470.482	85.055.482.581
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(6.589.487.066.080)	(5.508.508.902.910)

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 84 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mẫu số B 03a – DN/HN

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2021 VND	30.6.2020 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	4.592.143.993.600	326.637.290.000
32	Chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu	-	(1.506.000.000)
33	Tiền thu đi vay	16.793.985.722.996	11.960.083.290.784
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(14.614.438.073.967)	(8.359.011.477.375)
36	Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(55.330.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	6.771.636.312.629	3.926.203.103.409
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	573.495.314.034	(585.717.350.537)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4 11.558.787.555.672	6.466.219.516.377
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(62.941.652)	(933.873.495)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4 12.132.219.928.054	5.879.568.292.345

Huỳnh Minh Lâm
Người lập/ Kế toán Trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 24 tháng 8 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 84 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2021**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh số 0301444753 thay đổi lần thứ 61 ngày 21 tháng 7 năm 2021. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 và các công ty con ("Tập đoàn") là phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn có 1.782 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.248 nhân viên).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn có 82 công ty con và 8 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 80 công ty con và 7 công ty liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30.6.2021		31.12.2020	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con							
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,91	99,91		99,91
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99		99,99
3	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,17	99,46		99,46
4	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00		100,00
5	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96		99,96
6	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00		100,00
7	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,81		99,81
8	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00		99,72
9	Công ty TNHH Nova Sagel	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	83,81	74,00		83,81
10	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00		100,00
11	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99		99,99
12	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	93,40	95,00		93,40
13	Công ty Cổ Phần Nova Richstar	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99		99,98
14	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00		100,00
15	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71		92,71
16	Công ty TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99		99,99
17	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Mỹ Đình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99		99,99
18	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thánh Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00		100,00
19	Công ty TNHH Nova An Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00		100,00
20	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97		99,97
21	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00		100,00
22	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	98,97		98,97
23	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89		99,89
24	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77		99,77
25	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90		99,90
26	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Ròng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97		99,97

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30.6.2021		31.12.2020	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)							
27	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	98,60	98,60
28	Công ty TNHH Mega Tie	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
29	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
30	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
31	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
32	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,83	99,83	99,83	99,83
34	Công ty TNHH Nova Property Management	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
35	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90
36	Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,98	99,81	99,98
37	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
38	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
39	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
40	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,56	99,59	99,56	99,59
41	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
42	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
43	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
44	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
45	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
46	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
47	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
48	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	69,87	70,00	69,87	70,00
49	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
50	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
51	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30.6.2021		31.12.2020	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)							
52	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	96,14	96,15
53	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,94	99,99	99,94	99,99
54	Công ty TNHH Carava Resort	Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản	95,44	95,49	95,44	95,49
55	Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Hoạt động các vườn bách thảo, bán thú và khu bảo tồn tự nhiên	99,00	99,00	99,00	99,00
56	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,99	97,99	97,99	97,99
57	Công ty TNHH The Forest City	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	97,89	99,90	97,89	99,90
58	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
59	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
60	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
61	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
62	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
63	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
64	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	79,94	80,00	79,94	80,00
65	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	79,94	100,00	79,94	100,00
66	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
67	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
68	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
69	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30.6.2021		31.12.2020	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)							
70	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,86	99,99	69,86	99,99
71	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
72	Công ty Cổ phần Nova Holiday	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
73	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
74	Công ty Cổ phần Big Ben Holiday	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	99,98	99,98
75	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
76	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,98	99,96	99,98
77	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
78	Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,75	70,00	69,75	70,00
79	Công ty Cổ phần Du lịch Thanh niên Việt Nam	TP Hồ Chí Minh	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	94,67	94,67	94,67	94,67
80	Công ty Cổ phần Nova Final Solution (i)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	-	-
81	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh (i)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,39	99,41	-	-
82	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Múi Né (i)	Tỉnh Bình Thuận	Xây dựng khu du lịch	99,37	99,98	-	-
83	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Phúc Thịnh (ii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	100,00	100,00

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30.6.2021		31.12.2020	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
II - Công ty liên kết							
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	37,75	37,75	37,75	37,75
2	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bén Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
3	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	49,86	50,00
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,72	49,72	49,72	49,72
5	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	23,98	24,00	23,98	24,00
6	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,98	48,98	48,98	48,98
7	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	-	-
8	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,99	49,00	-	-
9	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (iii)	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	-	-	43,45	43,45

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

- (i) Theo Quyết định số 07/2021-QĐ-HPT ngày 30 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Nova Hospitality đã phê duyệt việc nhận chuyển nhượng 358.528.280 cổ phần tại Công ty Cổ phần Nova Final Solution ("Final Solution"), tương đương tổng mệnh giá 3.585.282.800.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99,98% vốn điều lệ tại công ty này (Thuyết minh 3.1).
- (ii) Theo Nghị quyết số 76/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 24 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị phê duyệt việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Phúc Thịnh ("Phúc Thịnh") với tổng giá trị phần vốn góp chuyển nhượng là 237.570.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99,767% vốn điều lệ tại công ty này.

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

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

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán 6 tháng từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 30 tháng 6 năm 2021.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

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

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

2.5 Cơ sở hợp nhất giữa niên độ báo cáo tài chính***Công ty con***

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.5 Cơ sở hợp nhất giữa niên độ báo cáo tài chính (tiếp theo)*****Công ty con (tiếp theo)***

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

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

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

Công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.5 Cơ sở hợp nhất giữa niên độ báo cáo tài chính (tiếp theo)*****Công ty liên kết (tiếp theo)***

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

2.6 Lợi thế thương mại

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

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

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

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

2.7 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.8 Các khoản phải thu

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Hàng tồn kho**

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

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

2.10 Đầu tư tài chính**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản mà Tập đoàn có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, thương phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán giữa niên độ đến ngày đáo hạn.

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh 2.5).

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.10 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy mà Tập đoàn nắm giữ lâu dài, dự phòng được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường. Đối với các khoản đầu tư khác, dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoài trừ khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư đó trong tương lai không thấp hơn giá trị ghi sổ.

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

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

2.12 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

- (i) Nếu Tập đoàn là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ.
- (ii) Nếu Tập đoàn không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

2.13 Tài sản cố định ("TSCĐ")

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 TSCĐ (tiếp theo)***Khấu hao*

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

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

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

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.14 Thuê tài sản

Việc thuê tài sản mà bên cho thuê chuyển giao quyền sở hữu vào cuối thời hạn thuê và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê thì được hạch toán là thuê tài chính. Thuê tài chính được ghi nhận là tài sản tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản với giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cho thuê và giá trị hiện tại thuần của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu.

Khoản thanh toán tiền thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc để duy trì một tỉ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ thuê tài chính. Khoản phải trả nợ gốc không bao gồm chi phí tài chính, được hạch toán là nợ dài hạn. Chi phí tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. TSCĐ thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian ngắn hơn giữa thời gian sử dụng ước tính của tài sản và thời gian thuê. Tuy nhiên nếu có sự chắc chắn hợp lý rằng bên thuê sẽ có quyền sở hữu ở cuối thời hạn thuê thì khấu hao sẽ được dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.15 Bất động sản đầu tư**

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

*Khấu hao***(a) Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 – 50 năm

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

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

Theo theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Chênh lệch giữa khoản tổn thất lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản tổn thất đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trong kỳ. Khoản tổn thất được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Thanh lý

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

2.16 Chi phí trả trước

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.17 Nợ phải trả**

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

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

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

2.18 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.

2.19 Vay và nợ thuê tài chính

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

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay và nợ thuê tài chính tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tới ngày đến hạn thanh toán.

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

2.20 Các khoản dự phòng

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.21 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

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

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi 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 theo hợp đồng lao động của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

2.22 Doanh thu chưa thực hiện

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

2.23 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

2.24 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.25 Phân chia lợi nhuận

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

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

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

2.26 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 bốn (4) điều kiện sau:

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.26 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(c) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(d) Thu nhập từ cổ tức

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

2.27 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.28 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn bán hàng 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.

2.29 Chi phí tài chính

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

2.30 Chi phí bán hàng

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

2.31 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Tập đoàn 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.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.32 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)**

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

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

2.33 Các bên liên quan

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

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

2.34 Báo cáo bộ phận

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.35 Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ bao gồm:

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh;
- Dự phòng phải trả dài hạn;
- Chi phí phải trả;
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ và bất động sản đầu tư; và
- Phân bổ lợi thế thương mại.

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

3 HỢP NHẤT KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**3.1 Mua công ty trong kỳ**

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

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

3 HỢP NHẤT KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**3.1 Mua công ty trong kỳ (tiếp theo)**

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

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

Giá trị hợp lý
ghi nhận
tại ngày mua
VND

Tài sản

Tiền và các khoản tương đương tiền	80.587.117.606
Phải thu ngắn hạn khác	130.063.036.661
Hàng tồn kho	7.626.153.118.600
Tài sản khác	2.928.013.419.788
	10.764.816.692.655

Nợ phải trả

Nợ phải trả	1.954.225.443.010
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	1.494.987.794.394
	3.449.213.237.404

Tài sản thuần

7.315.603.455.251

Lãi từ giao dịch mua rẻ
Lợi ích cổ đông không kiểm soát

(1.670.475.490.965)
(46.247.964.286)

Tổng giá phí
Khoản tiền thu được

5.598.880.000.000
(80.587.117.606)

Tiền thuần chi ra

4.999.412.882.394

Khoản phải trả

518.880.000.000

3.2 Bán công ty trong kỳ

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

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Tiền mặt	440.617.462	808.751.906
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.935.725.929.648	7.068.925.290.639
Các khoản tương đương tiền (*)	7.196.053.380.944	4.489.053.513.127
	<u>12.132.219.928.054</u>	<u>11.558.787.555.672</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,8%/năm đến 3,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 2,2%/năm đến 5,0%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 1.356.641 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 860.940 triệu Đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 4.277.518 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.309.196 triệu Đồng).

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

- 5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**
- (a) **Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**
- (i) **Ngắn hạn**

	30.6.2021		31.12.2020	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	834.521.746.983	834.521.746.983	520.449.853.961	520.449.853.961
Trái phiếu	-	-	201.380.000.000	201.380.000.000
	<u>834.521.746.983</u>	<u>834.521.746.983</u>	<u>721.829.853.961</u>	<u>721.829.853.961</u>

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 265.314 triệu Đồng (31 tháng 12 năm 2020: 356.980 triệu Đồng); không có tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.600 triệu Đồng).

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

(ii) Dài hạn

	30.6.2021		31.12.2020	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	116.014.070.000	116.014.070.000	30.278.610.000	30.278.610.000
Trái phiếu	-	-	205.910.900.000	205.910.900.000
	116.014.070.000	116.014.070.000	236.189.510.000	236.189.510.000

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, tiền gửi có kỳ hạn dài hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 116.014 triệu Đồng (tính ngày 31 tháng 12 năm 2020: 30.279 triệu Đồng), không có tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án (tính ngày 31 tháng 12 năm 2020: không có).

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

	30.6.2021		31.12.2020	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty liên kết	1.584.577.603.705	(*)	1.645.203.026.029	(*)
		-		-

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Chi tiết đầu tư góp vốn vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	30.6.2021			31.12.2020		
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	Kinh doanh bất động sản	586.067.070.138	(*)	-	584.864.202.133	(*)	-
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	Kinh doanh bất động sản	154.322.217.463	(*)	-	152.688.737.269	(*)	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	77.671.715.202	(*)	-	74.903.246.979	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	Kinh doanh bất động sản	10.857.491.347	(*)	-	21.101.988.860	(*)	-
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Hoạt động bảo vệ cá nhân	2.446.253.187	(*)	-	2.378.785.939	(*)	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông	894.856.368	(*)	-	910.121.571	(*)	-
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1 (i)	Kinh doanh bất động sản	367.120.000.000	(*)	-	-	-	-
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2 (ii)	Kinh doanh bất động sản	385.198.000.000	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	-	-	-	808.355.943.278	(*)	-
		<u>1.584.577.603.705</u>			<u>1.645.203.026.029</u>		

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2021 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2020 VND
Số dư đầu kỳ/năm	1.645.203.026.029	5.694.610.841.185
Đầu tư thêm trong kỳ/năm	752.318.000.000	480.000.000
Chuyển từ công ty con sang công ty liên kết	-	1.391.145.565.872
Lỗ từ các công ty liên kết	(2.073.913.001)	(2.552.533.101)
Thanh lý khoản đầu tư trong kỳ/năm (Thuyết minh 1(iii))	(810.869.509.323)	-
Chuyển từ công ty liên kết sang công ty con	-	(5.436.080.847.927)
Cổ tức nhận được	-	(2.400.000.000)
Số dư cuối kỳ/năm	1.584.577.603.705	1.645.203.026.029

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

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



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30.6.2021			31.12.2020		
	Giá trị gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25.349.750.000	(*)	-	9.649.750.000	(*)	-

Chi tiết đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	30.6.2021			31.12.2020		
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Nova Hồng Ngự	Kinh doanh bất động sản	15.000.000.000	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	Dịch vụ du lịch	7.939.750.000	(*)	-	7.939.750.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Novareal	Kinh doanh bất động sản	1.000.000.000	(*)	-	1.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Novatravel	Dịch vụ du lịch	510.000.000	(*)	-	510.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Giáo dục PTN	Giáo dục	450.000.000	(*)	-	200.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Nova Education Group	Giáo dục	450.000.000	(*)	-	-	-	-
		25.349.750.000		-	9.649.750.000		-

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản		
Bên thứ ba (*)	1.835.872.641.871	1.108.041.403.374
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	30.965.543.534	30.898.518.971
Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác		
Bên thứ ba (*)	545.945.263.485	113.671.026.359
	<u>2.412.783.448.890</u>	<u>1.252.610.948.704</u>

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm 10% hoặc hơn 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng. Khoản phải thu từ bán thành phẩm bất động sản chủ yếu là phần phải thu do khách hàng giữ lại chưa thanh toán chờ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ đã mua.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán là 10.263.645.778 Đồng như đã trình bày tại Thuyết minh 10.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	345.519.425.965	286.459.718.262
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	323.143.524.951	323.104.203.797
Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng	200.020.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn Coop	102.500.000.000	102.500.000.000
Khác	970.390.180.707	754.861.758.343
	<u>1.941.573.131.623</u>	<u>1.466.925.680.402</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn không có khoản trả trước cho người bán nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY**(a) Ngắn hạn**

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Bên thứ ba (*)	4.536.672.683.319	3.019.394.229.338

(*) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 3,5%/năm đến 18%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 3,9%/năm đến 18%/năm). Thời gian đáo hạn của khoản vay này là từ 3 tháng đến 12 tháng.

(b) Dài hạn

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Bên thứ ba (*)	175.500.000.000	175.500.000.000

(*) Đây là các khoản cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất 13%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 13%/năm) và có thời gian đáo hạn 36 tháng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn không có khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9 PHẢI THU KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	30.6.2021		31.12.2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	3.630.664.295.518	-	2.637.784.295.518	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dự án	2.164.018.208.500	-	2.163.427.461.500	-
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án	777.060.000.000	-	240.830.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư	723.326.579.209	-	223.725.777.770	-
Phải thu từ chuyển nhượng công ty con	541.715.500.001	-	776.065.500.000	-
Thuế GTGT tạm nộp	391.865.012.823	-	255.473.517.227	-
Phải thu liên quan đến Sài Gòn Gòn (**)	388.560.000.000	-	388.560.000.000	-
Tạm ứng cho các dự án	348.331.974.460	-	348.422.056.100	-
Ứng hoàn vốn	196.000.000.000	-	196.000.000.000	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án	78.254.134.192	-	78.254.134.192	-
Khác	968.114.148.786	-	760.784.673.783	-
	10.207.909.853.489	-	8.069.327.416.090	-

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**(a) Ngắn hạn (tiếp theo)**

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

	30.6.2021		31.12.2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	9.566.861.921.896	-	7.434.445.536.788	-
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	641.047.931.593	-	634.881.879.302	-
	<u>10.207.909.853.489</u>	<u>-</u>	<u>8.069.327.416.090</u>	<u>-</u>

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

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

(b) Dài hạn

	30.6.2021		31.12.2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (*)	22.234.333.000.000	-	17.138.503.000.000	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án (**)	218.007.071.318	-	217.686.512.499	-
Phải thu khác	129.139.050.839	-	112.083.465.839	-
	<u>22.581.479.122.157</u>	<u>-</u>	<u>17.468.272.978.338</u>	<u>-</u>

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

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

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn (tiếp theo)

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

	30.6.2021		31.12.2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	22.150.579.122.157	-	17.038.542.978.338	-
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	430.900.000.000	-	429.730.000.000	-
	<u>22.581.479.122.157</u>	<u>-</u>	<u>17.468.272.978.338</u>	<u>-</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

10 NỢ KHÓ ĐÒI

	30.6.2021				31.12.2020			
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn Ngày	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn Ngày
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Hoàng Phúc	10.263.645.778	-	10.263.645.778	2.050	10.263.645.778	-	10.263.645.778	1.870



11 HÀNG TỒN KHO

(a) Hàng tồn kho

	30.6.2021		31.12.2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	94.730.532.065.181	-	81.189.083.626.545	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	8.402.653.836.016	(2.090.238.024)	5.565.206.483.719	(3.001.730.408)
Hàng hóa bất động sản	102.949.300.000	-	102.949.300.000	-
Hàng hóa khác	7.321.948.894	-	10.668.741.916	-
	<u>103.243.457.150.091</u>	<u>(2.090.238.024)</u>	<u>86.867.908.152.180</u>	<u>(3.001.730.408)</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.090.238.024)		(3.001.730.408)	
	<u>103.241.366.912.067</u>		<u>86.864.906.421.772</u>	

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2021 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2020 VND
Số dư đầu kỳ/năm	(3.001.730.408)	(3.643.929.970)
Hoàn nhập dự phòng	911.492.384	642.199.562
Số dư cuối kỳ/năm	<u>(2.090.238.024)</u>	<u>(3.001.730.408)</u>

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 30.424.667 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 28.480.681 triệu Đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 1.972.025 triệu Đồng (năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 3.091.754 triệu Đồng).

11 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**(b) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

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

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**(a) Ngắn hạn**

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Công cụ dụng cụ	18.698.487.297	23.741.270.524
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	168.891.069.927	84.919.021.892
	<u>187.589.557.224</u>	<u>108.660.292.416</u>

(b) Dài hạn

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	478.610.039.980	322.584.457.039
Công cụ dụng cụ	18.812.928.596	21.280.033.354
Chi phí xây dựng, cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	9.186.208.583	12.038.068.275
Chi phí chờ phân bổ khác	78.216.497.520	63.860.613.165
	<u>584.825.674.679</u>	<u>419.763.171.833</u>

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2021 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2020 VND
Số dư đầu kỳ/năm	419.763.171.833	262.799.866.843
Mua trong kỳ/năm	354.583.990.812	320.171.879.182
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	1.744.000.000	7.027.785.503
Thay đổi do mua công ty con	1.750.292	176.125.718
Phân bổ trong kỳ/năm	(191.260.569.429)	(74.526.489.557)
Giảm do chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(1.300.000)	-
Thanh lý trong kỳ/năm	(1.085.750)	(54.053.997.064)
Thay đổi do bán công ty con	(4.283.079)	(41.831.998.792)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>584.825.674.679</u>	<u>419.763.171.833</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

13 TSCĐ HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	917.689.637.979	62.719.452.617	223.479.187.374	73.498.854.131	453.139.091	1.277.840.271.192
Mua trong kỳ	337.441.224	3.051.554.750	11.721.963.818	7.197.086.000	-	22.308.045.792
Chuyển từ BĐS đầu tư (Thuyết minh 15)	5.950.477.083	-	-	-	-	5.950.477.083
Phân loại lại	-	-	390.000.000	(390.000.000)	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(228.900.000)	-	(228.900.000)
Giảm khác	(470.358.251)	-	-	-	-	(470.358.251)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	923.507.198.035	65.771.007.367	235.591.151.192	80.077.040.131	453.139.091	1.305.399.535.816
Giá trị khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	(56.186.818.972)	(18.859.144.158)	(63.204.041.014)	(37.429.688.870)	(246.427.841)	(175.926.120.855)
Khấu hao trong kỳ	(10.264.376.914)	(4.004.015.535)	(12.699.455.117)	(6.944.244.235)	(22.691.257)	(33.934.783.058)
Chuyển từ BĐS đầu tư (Thuyết minh 15)	(416.533.398)	-	-	-	-	(416.533.398)
Phân loại lại	-	(11.721.952)	-	11.721.952	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	228.900.000	-	228.900.000
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	(66.867.729.284)	(22.874.881.645)	(75.903.496.131)	(44.133.311.153)	(269.119.098)	(210.048.537.311)
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	861.502.819.007	43.860.308.459	160.275.146.360	36.069.165.261	206.711.250	1.101.914.150.337
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	856.639.468.751	42.896.125.722	159.687.655.061	35.943.728.978	184.019.993	1.095.350.998.505

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 với 53.090 triệu Đồng (tài ngày 31 tháng 12 năm 2020: 43.620 triệu Đồng).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, TSCĐ hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 792.450 triệu Đồng (tài ngày 31 tháng 12 năm 2020: 808.010 triệu Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 24).

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

14 TSCĐ VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu và Tên thương mại VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	57.754.517.947	30.000.000	105.856.629.560	163.641.147.507
Mua trong kỳ	-	-	448.980.950	448.980.950
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	57.754.517.947	30.000.000	106.305.610.510	164.090.128.457
Giá trị khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	-	(30.000.000)	(47.083.697.425)	(47.113.697.425)
Khấu hao trong kỳ	-	-	(9.709.597.080)	(9.709.597.080)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	-	(30.000.000)	(56.793.294.505)	(56.823.294.505)
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	57.754.517.947	-	58.772.932.135	116.527.450.082
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	57.754.517.947	-	49.512.316.005	107.266.833.952

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tập đoàn bao gồm các tài sản đã hao mòn hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 16.395 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 12.302 triệu Đồng).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, TSCĐ vô hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 56.360 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 56.360 triệu Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 24).

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	75.092.806.364	3.023.731.583.228	3.098.824.389.592
Chuyển từ hàng tồn kho	-	27.807.133.338	27.807.133.338
Chuyển từ xây dựng cơ bản dờ dang (Thuyết minh 16)	-	8.323.732.141	8.323.732.141
Tăng khác	-	10.308.662.409	10.308.662.409
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(103.488.542.170)	(103.488.542.170)
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13)	-	(5.950.477.083)	(5.950.477.083)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	75.092.806.364	2.960.732.091.863	3.035.824.898.227
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	-	(274.576.638.672)	(274.576.638.672)
Khấu hao trong kỳ	-	(43.074.886.750)	(43.074.886.750)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	3.409.633.254	3.409.633.254
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13)	-	416.533.398	416.533.398
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	-	(313.825.358.770)	(313.825.358.770)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	75.092.806.364	2.749.154.944.556	2.824.247.750.920
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	75.092.806.364	2.646.906.733.093	2.721.999.539.457

Đây chủ yếu là các bất động sản nắm giữ để cho thuê. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, bất động sản đầu tư của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 1.319.861 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.341.854 triệu Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng.

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Mua sắm TSCĐ	69.062.742.757	46.231.344.533
Cải tạo văn phòng	12.593.764.773	35.051.272.503
Thi công nhà mẫu	11.421.079.161	19.537.947.677
Khác	2.952.296.769	2.952.296.769
	96.029.883.460	103.772.861.482

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2021 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2020 VND
Số dư đầu kỳ/năm	103.772.861.482	668.092.545.428
Tăng trong kỳ/năm	24.782.261.849	95.090.107.397
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	-	(555.104.739.882)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 15)	(8.323.732.141)	(15.891.354.449)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(8.171.185.859)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 12(b))	(1.744.000.000)	(7.027.785.503)
Giảm khác	(22.457.507.730)	(73.214.725.650)
Số dư cuối kỳ/năm	96.029.883.460	103.772.861.482

17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2021 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2020 VND
Số dư đầu kỳ/năm	5.950.842.141.656	6.841.457.940.364
Tăng trong kỳ/năm	-	533.913.574.783
Phân bổ (Thuyết minh 36)	(411.027.060.524)	(849.398.206.508)
Giảm do bán công ty con	-	(575.131.166.983)
Số dư cuối kỳ/năm	5.539.815.081.132	5.950.842.141.656

18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2021		31.12.2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba				
Công ty TNHH Henry				
Enterprise Group	619.680.395.588	619.680.395.588	619.680.395.588	619.680.395.588
Khác	2.751.380.329.808	2.751.380.329.808	2.177.227.030.979	2.177.227.030.979
	<u>3.371.060.725.396</u>	<u>3.371.060.725.396</u>	<u>2.796.907.426.567</u>	<u>2.796.907.426.567</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào bị quá hạn thanh toán.

19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, không có đối tượng nào chiếm 10% hoặc hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

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

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	992.000.490.076	1.100.087.503.087
Thuế TNDN tạm nộp 1%	113.947.923.464	46.308.221.699
Thuế TNDN nộp thừa	4.899.834.979	4.908.389.539
Khác	7.728.401.261	78.747.540
	<u>1.118.576.649.780</u>	<u>1.151.382.861.865</u>

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Thuế TNDN	675.190.282.430	148.984.016.642
Thuế GTGT hàng bán nội địa	359.894.601.639	83.607.440.253
Thuế thu nhập cá nhân	7.634.182.921	19.547.359.751
Khác	3.427.570.361	30.296.604.339
	<u>1.046.146.637.351</u>	<u>282.435.420.985</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

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

	Tại ngày 1.1.2021 VND	Số phát sinh trong kỳ VND	Cán trừ trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Tại ngày 30.6.2021 VND
(a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	(1.100.087.503.087)	(531.985.211.123)	640.072.224.134	-	(992.000.490.076)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(46.308.221.699)	(6.576.889.301)	16.296.846.568	(77.359.659.032)	(113.947.923.464)
Thuế TNDN nộp thừa	(4.908.389.539)	-	8.554.560	-	(4.899.834.979)
Thuế khác	(78.747.540)	(7.652.665.979)	6.012.258	(3.000.000)	(7.728.401.261)
	(1.151.382.861.865)	(546.214.766.403)	656.383.637.520	(77.362.659.032)	(1.118.576.649.780)
(b) Phải nộp					
Thuế TNDN	148.984.016.642	688.981.194.817	(16.305.401.128)	(146.469.527.901)	675.190.282.430
Thuế GTGT hàng bán nội địa	83.607.440.253	1.113.081.247.236	(640.072.224.134)	(196.721.861.716)	359.894.601.639
Thuế thu nhập cá nhân	19.547.359.751	59.836.300.212	(6.012.258)	(71.743.464.784)	7.634.182.921
Tiền sử dụng đất	-	1.272.712.113	-	(1.200.348.967)	72.363.146
Thuế khác	30.296.604.339	59.387.787.878	-	(86.329.185.002)	3.355.207.215
	282.435.420.985	1.922.559.242.256	(656.383.637.520)	(502.464.388.370)	1.046.146.637.351

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Tiền lương	7.136.463.549	4.215.077.115
Tiền lương tháng 13, thưởng	71.607.213.149	64.585.059.723
	<u>78.743.676.698</u>	<u>68.800.136.838</u>

22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Chi phí xây dựng	3.098.278.692.574	1.761.909.529.797
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	1.512.870.039.127	1.450.714.482.415
Khác	302.441.888.960	309.341.241.769
	<u>4.913.590.620.661</u>	<u>3.521.965.253.981</u>

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

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Bên thứ ba	4.913.575.661.757	3.496.245.474.982
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	14.958.904	25.719.778.999
	<u>4.913.590.620.661</u>	<u>3.521.965.253.981</u>

23 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh 23(b)(*))	2.171.650.000.000	2.840.024.720.000
Phải trả mua công ty con	2.274.663.324.858	1.955.783.324.858
Quỹ bảo trì (i)	406.777.447.525	365.712.634.195
Đặt cọc mua bất động sản	614.088.003.721	491.532.770.576
Nhận ký quỹ (ii)	1.690.622.981.179	35.077.915.825
Phải trả từ đặt cọc, ứng trước hợp đồng đã thanh lý	-	120.000.000.000
Khác	325.106.760.001	287.817.617.747
	<u>7.482.908.517.284</u>	<u>6.095.948.983.201</u>

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

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, số dư chủ yếu thể hiện khoản ký quỹ đã nhận để đảm bảo cho hoạt động môi giới bán hàng.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

23 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	30.6.2021	31.12.2020
	VND	VND
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (*)	45.633.943.793.248	37.460.272.787.973
Khác	7.405.190.719	6.344.384.469
	<u>45.641.348.983.967</u>	<u>37.466.617.172.442</u>

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn không có khoản phải trả ngắn hạn và dài hạn khác nào bị quá hạn thanh toán.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

24 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 1.1.2021 VND	Tăng VND	Giảm VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 30.6.2021 VND
(a) Vay ngắn hạn					
- Vay ngân hàng (*)	5.149.902.573.485	186.203.691.473	(2.569.051.028.950)	3.125.474.038.158	5.892.529.274.166
- Phát hành trái phiếu (**)	3.241.400.000.000	(5.025.500.000)	(1.701.589.500.000)	2.612.315.000.000	4.147.100.000.000
- Vay bên thứ ba (***)	5.730.706.019.914	6.821.025.802.080	(5.466.845.746.116)	1.086.003.000.000	8.170.889.075.878
- Vay bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	448.220.346.330	500.000.000	(448.220.346.330)	-	500.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(26.114.767.533)	(333.200.000)	94.141.607.366	(93.537.209.867)	(25.843.570.034)
	14.544.114.172.196	7.002.370.793.553	(10.091.565.014.030)	6.730.254.828.291	18.185.174.780.010
(b) Vay dài hạn					
- Vay ngân hàng (*)	11.091.782.735.510	5.911.934.661.588	(307.464.203.571)	(3.125.474.038.158)	13.570.779.155.369
- Phát hành trái phiếu (**)	22.579.488.000.000	4.643.302.509.000	(5.456.220.509.000)	(2.612.315.000.000)	19.154.255.000.000
- Vay bên thứ ba (***)	1.044.675.000.000	693.312.000.000	-	(1.086.003.000.000)	651.984.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(358.729.656.614)	(135.257.800.000)	141.350.083.250	93.537.209.867	(259.100.163.497)
	34.357.216.078.896	11.113.291.370.588	(5.622.334.629.321)	(6.730.254.828.291)	33.117.917.991.872

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Vay ngắn hạn		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i)	1.736.078.500.000	1.595.748.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (i)	6.462.500.000	2.937.500.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	1.188.660.000.000	1.189.072.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (iii)	603.432.000.000	269.294.000.000
The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (iii)	104.040.000.000	46.430.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (iii)	20.700.000.000	9.200.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iv)	450.840.000.000	414.968.125.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (iv)	2.937.500.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (v)	357.162.000.000	561.892.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (vi)	300.000.000.000	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (vii)	258.333.333.334	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (viii)	249.293.640.300	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (ix)	229.775.844.712	238.076.994.780
Ngân hàng Industrial and Commercial Bank of China Limited - Chi nhánh TP. Hà Nội (x)	164.800.000.000	44.800.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (xi)	74.000.000.000	74.000.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (xii)	66.057.141.536	66.328.570.102
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - Hội sở (xii)	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xiii)	50.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (xiv)	29.856.814.284	18.166.784.811
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xv)	-	75.000.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Lý Thường Kiệt	-	243.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	888.598.792
	<u>5.892.529.274.166</u>	<u>5.149.902.573.485</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Vay dài hạn		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i)	3.328.916.500.000	4.206.972.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (i)	17.037.500.000	20.562.500.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (xvi)	2.870.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xiii)	1.550.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xvii)	1.300.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (vii)	1.291.666.666.666	1.550.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (viii)	1.246.468.201.500	1.495.761.841.800
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (xii)	330.285.716.928	364.807.144.847
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - Hội sở (xii)	550.000.000	600.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iv)	864.110.000.000	1.094.006.875.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (iv)	20.562.500.000	23.500.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (xiv)	261.236.486.145	224.046.373.863
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xviii)	204.800.000.000	204.800.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (vi)	150.000.000.000	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (xix)	98.145.584.130	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (xi)	37.000.000.000	74.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	-	594.124.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (iii)	-	403.941.000.000
The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (iii)	-	69.645.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (iii)	-	13.800.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (v)	-	76.216.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xv)	-	375.000.000.000
	<u>13.570.779.155.369</u>	<u>11.091.782.735.510</u>

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (i) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 251.000.000 đô la Mỹ cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau:
- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch; Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 250.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 218.750.000 đô la Mỹ.
 - Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.500.000.000 đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn 48 tháng 10 ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng.
- (ii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với tổng số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.600.000.000.000 đồng, có thời hạn từ 36 - 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, khoản vay có dư nợ là 1.188.660.000.000 đồng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm thông thường áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất của ngân hàng cộng biên độ từ 4,45% - 4,8%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng cổ phần và phần vốn góp của công ty con, công ty liên kết của Tập đoàn và quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Đây là khoản vay hợp vốn do Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 1 là đại lý và đại diện nhận xử lý bảo đảm. Giá trị khoản vay là 35.000.000 đô la Mỹ, trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 1 (1 triệu đô la Mỹ, giá trị giải ngân bằng 23 tỷ đồng), Ngân hàng Vietinbank Filiale Deutschland (29 triệu đô la Mỹ) và Ngân hàng The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Chi nhánh OBU (5 triệu đô la Mỹ), kỳ hạn 30 tháng. Khoản vay bằng đô la Mỹ chịu lãi suất LIBOR 3 tháng cộng với biên độ 5,5%/năm và khoản vay bằng Đồng Việt Nam chịu lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân của Vietinbank - Chi nhánh 1 cộng với biên độ 4%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ diện tích bãi đậu xe của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North) và 2 lô thương mại của dự án Sunrise City South.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (iv) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 251.000.000 đô la Mỹ cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau:
- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận và một dự án tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 100.000.000 đô la Mỹ và Tập đoàn đã hoàn trả 35.000.000 đô la Mỹ, dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 65.000.000 đô la Mỹ.
 - Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.500.000.000 đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn 48 tháng 10 ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng.
- (v) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.200.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên trong tháng 7 năm 2018. Khoản vay chịu lãi suất 12%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay được bảo đảm bằng cổ phần và phần vốn góp của công ty con của Tập đoàn và quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (vi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HETD hạn mức 600.000.000.000 đồng, có thời hạn là sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 29 tháng 12 năm 2017. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng lãi trả sau bậc cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và phần vốn góp của công ty con của Tập đoàn.
- (vii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.550.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi cuối kỳ cộng (+) chi phí huy động vốn tăng thêm do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam xác định trong trường hợp có biến động thị trường cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con; quyền tài sản thuộc dự án tại Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.
- (viii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.511.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau bằng Đồng Việt Nam áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi cuối kỳ cộng (+) chi phí huy động vốn tăng thêm do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam xác định trong trường hợp có biến động thị trường cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và các bất động sản, quyền tài sản thuộc dự án tại Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 1.495.761.841.800 đồng.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (ix) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTD hạn mức 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 2021, Tập đoàn có dư nợ là 229.775.844.712 đồng với lãi suất là 6,6%/năm đến 6,9%/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.
- (x) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTD hạn mức là 350.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn có dư nợ là 164.800.000.000 đồng với lãi suất là 6,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (xi) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTD 232.000.000.000 đồng, có thời hạn 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 29 tháng 12 năm 2017, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 10,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười ba (13) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng diện tích bãi đậu xe của 2 dự án Tropic 1, Lexington và một phần khu thương mại của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North).
- (xii) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ và 700.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, gồm 2 khoản vay như sau:
- Khoản vay theo HẾTD có hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ từ Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần.
 - Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTD 700.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Phát triển 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 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.
- (xiii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo Giấy nhận nợ là 1.600.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay kỳ đầu tiên là 11%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ sáu (06) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi cuối kỳ) cao nhất kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam cộng (+) biên độ 4,0%. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền tài sản của Tập đoàn và các công ty con của Tập đoàn và cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.
- (xiv) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam theo HẾTD 300.000.000.000 đồng, có thời hạn 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 19 tháng 2 năm 2019, tiền gốc nợ vay được ân hạn 24 tháng, sau thời gian ân hạn trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và được điều chỉnh định kỳ hàng quý, bằng lãi suất 12 tháng cá nhân trả sau của OCB cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông, cổ phần tại Công ty chủ đầu tư và tài sản trên đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Ibis Vũng Tàu.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (xv) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HETD 450.000.000.000 đồng, có thời hạn 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 3 tháng 3 năm 2020, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 11,5%/năm cho hai (2) tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được áp dụng theo lãi suất tiết kiệm thông thường áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam tại Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng (+) biên độ 4,35%/năm, nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản thuộc dự án tại tỉnh Khánh Hòa và phần vốn góp tại Công ty chủ đầu tư. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, khoản vay đã được tắt toán trước hạn.
- (xvi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.870.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau mức cao nhất bằng Đồng Việt Nam và kỳ hạn huy động tương ứng với thời hạn cho vay của khoản nợ được niêm yết tại Bên Cho Vay cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ việc khai thác dự án.
- (xvii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 1.300.000.000.000 đồng.
- (xviii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo Giấy nhận nợ là 204.800.000.000 đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay kỳ đầu tiên là 10%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ sáu (06) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi cuối kỳ) cao nhất kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam cộng (+) biên độ 3,5%, nhưng không thấp hơn 10%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất, quyền tài sản của Tập đoàn và các công ty con của Tập đoàn tại Thành phố Hồ Chí Minh.
- (xix) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 1.000.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi được điều chỉnh định kỳ sáu (06) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn hai mươi bốn (24) tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) niêm yết cộng (+) biên độ 3%/năm (áp dụng năm đầu) và biên độ 3,5%/năm (từ năm thứ hai trở đi). Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và quyền sử dụng đất, quyền tài sản thuộc dự án tại tỉnh Khánh Hòa. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 98.145.584.130 đồng.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Trái phiếu ngắn hạn		
Loại phát hành bằng mệnh giá		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)	700.000.000.000	700.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ii)	600.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iii)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iv)	480.000.000.000	480.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chứng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (v)	450.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (vi)	256.700.000.000	256.700.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chứng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (vii)	250.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viii)	214.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (ix)	210.000.000.000	410.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt (x)	200.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xi)	131.400.000.000	65.700.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (xii)	80.000.000.000	140.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chứng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (xiii)	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	-	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	-	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	214.000.000.000
	<u>4.147.100.000.000</u>	<u>3.241.400.000.000</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Trái phiếu dài hạn		
Loại phát hành bằng mệnh giá		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xiv)	7.000.000.000.000	7.000.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ii)	2.000.000.000.000	2.600.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xv)	1.800.000.000.000	1.950.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (xvi)	1.290.000.000.000	1.290.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (vii)	1.100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xvii)	989.655.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (xviii)	800.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (v)	650.000.000.000	1.100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viii)	535.700.000.000	749.700.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xi)	459.900.000.000	591.300.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (xiii)	425.000.000.000	425.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xix)	400.000.000.000	600.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xx)	360.000.000.000	110.150.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxi)	350.000.000.000	350.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xxii)	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xxiii)	250.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xxiv)	220.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (xxv)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xxvi)	24.000.000.000	-
The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London (xxvii)	-	5.413.338.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt (x)	-	200.000.000.000
	19.154.255.000.000	22.579.488.000.000

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Lãi suất 3 tháng đầu bằng 10,5%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng của TPBank cộng 4%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển Dự án Grand Manhattan và cổ phần của Chủ đầu tư dự án Grand Manhattan thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, trái phiếu A và trái phiếu B đã được tắt toán.

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

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

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

- (iii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá là 500.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2022, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 500.000.000.000 đồng.

- (iv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá là 480.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 8 năm 2021, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 480.000.000.000 đồng.

- (v) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đã mua lại 200.000.000.000 đồng mệnh giá trái phiếu theo lịch cố định, dư nợ trái phiếu còn lại 1.100.000.000.000 đồng.

(vi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá là 400.000.000.000 đồng. Tổng giá trị phát hành thành công đến ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 256.700.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 8 năm 2021, chịu mức lãi suất 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(vii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn. Góí trái phiếu có tổng giá trị 1.350.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5,0%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi “Tiết kiệm Đại Chúng” nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.

(viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (04) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.068.000.000.000 đồng. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 749.700.000.000 đồng, bao gồm:

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

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

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

(x) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt có tổng mệnh giá là 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2022, chịu mức lãi suất 10%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (xi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá 657.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một công ty con. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã mua lại 65.700.000.000 đồng mệnh giá trái phiếu theo lịch cố định, dư nợ trái phiếu còn lại 591.300.000.000 đồng.
- (xii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam. Gói trái phiếu có tổng mệnh giá là 200.000.000.000 đồng, kỳ hạn hai (2) năm, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 10 năm 2021, mua lại trước hạn vào 12 tháng là 60 tỷ đồng, 18 tháng là 60 tỷ đồng, 24 tháng là 80 tỷ đồng. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) với biên độ 4%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã mua lại 120.000.000.000 đồng mệnh giá trái phiếu theo lịch cố định, dư nợ trái phiếu còn lại 80.000.000.000 đồng.
- (xiii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn có tổng mệnh giá 500.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất tại Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam dành cho khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn mười hai (12) tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.
- (xiv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng Khoán VPS tư vấn, gồm ba (3) gói Trái phiếu có tổng mệnh giá 7.000.000.000.000 đồng, chi tiết:
- Trái phiếu 1: Tổng giá trị mệnh giá 3.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
 - Trái phiếu 2: Tổng giá trị mệnh giá 1.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
 - Trái phiếu 3: Tổng giá trị mệnh giá 2.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.

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

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, trái phiếu 1 đã được tắt toán trước hạn.

(xvi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp có tổng mệnh giá 1.290.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2022. Lãi suất cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,2%/năm. Lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông và phần vốn góp của Công ty tại công ty con.

(xvii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá tối đa 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 989.655.000.000 đồng.

(xviii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 800.000.000.000 đồng. Trái phiếu đáo hạn vào tháng 11 năm 2022, chịu mức lãi suất 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(xix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm ba (03) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 600.000.000.000 đồng. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 600.000.000.000 đồng, bao gồm:

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

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và toàn bộ phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã mua lại trước hạn 80.000.000.000 đồng của Trái phiếu 2 và 120.000.000.000 đồng của Trái phiếu 3, dư nợ trái phiếu còn lại là 400.000.000.000 đồng.

(xx) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam có tổng mệnh giá tối đa là 500.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, chịu mức lãi suất 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 360.000.000.000 đồng.

(xxi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn với tổng mệnh giá 600.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 12 năm 2022. Lãi suất năm đầu tiên là 10,5%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến dự án tại Phường Long Trường, Quận 9, TP.HCM và toàn bộ vốn góp của một công ty con của Tập đoàn tại công ty chủ đầu tư dự án. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã mua lại 250.000.000.000 đồng mệnh giá trái phiếu theo lịch cố định, dư nợ trái phiếu còn lại 350.000.000.000 đồng.

(xxii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam tư vấn, có tổng mệnh giá là 300.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, chịu mức lãi suất cố định 10,0%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xxiii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá dự kiến phát hành là 500.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 250.000.000.000 đồng.

(xxiv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá là 220.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 220.000.000.000 đồng.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (xxv) 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.
- (xxvi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá dự kiến phát hành là 300.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 24.000.000.000 đồng.
- (xxvii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 trái phiếu chuyển đổi vào ngày 27 tháng 4 năm 2018 ("Ngày phát hành") và phát hành thêm 400 trái phiếu chuyển đổi vào ngày 14 tháng 12 năm 2018 theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - chi nhánh London với tư cách là đại lý ủy thác và ngân hàng Credit Suisse - chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu chuyển đổi có tổng giá trị 240.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/trái phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 27 tháng 4 năm 2023 ("Ngày đáo hạn"), chịu lãi trái phiếu là 5,5%/năm, được trả 6 tháng/lần và lãi mua lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày phát hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày đáo hạn. Giá chuyển đổi ban đầu được xác định bằng 74.750 đồng/cổ phần, và được điều chỉnh thành 60.000 đồng/cổ phần tại ngày 27 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 2021, Công ty đã chuyển đổi và mua lại toàn bộ 240.000.000 đô la Mỹ.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Vay ngắn hạn		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i)	3.814.800.000.000	1.392.900.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	1.618.400.000.000	348.225.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (iii)	400.476.778.474	454.464.870.920
Seatown Private Credit Master Fund (iv)	41.616.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	-	954.085.000.000
Crane Investment Ltd.	-	482.790.000.000
GW Supernova Pte.Ltd.	-	464.300.000.000
Khác (iii)	2.295.596.297.404	1.633.941.148.994
	<u>8.170.889.075.878</u>	<u>5.730.706.019.914</u>

Vay dài hạn

Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	-	1.044.675.000.000
Seatown Private Credit Master Fund (iv)	651.984.000.000	-
	<u>651.984.000.000</u>	<u>1.044.675.000.000</u>

- (i) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 200.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Các khoản gốc đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn trong vòng sáu (6) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 7,5%/năm. Các khoản gốc đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn sau sáu (6) tháng, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 9,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần và vốn góp tại các công ty con và cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 200.000.000 đô la Mỹ và Tập đoàn đã hoàn trả 35.000.000 đô la Mỹ, dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 165.000.000 đô la Mỹ.
- (ii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 73.000.000 đô la Mỹ.
- (iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 5 tháng tới 12 tháng, chịu lãi suất từ 4,5%/năm đến 13,0%/năm và không có tài sản đảm bảo.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (iv) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 60.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Seatown Private Credit Master Fund. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Các khoản gốc đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn trong vòng mười tám (18) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 14%/năm cho 18 tháng tại ngày tất toán khoản vay. Các khoản gốc đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn sau mười tám (18) tháng, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 14%/năm. Khoản vay này được đảm bảo thứ cấp bằng phần vốn góp, tiền và các khoản phải thu của dự án tại Đồng Nai. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 30.000.000 đô la Mỹ.

25 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

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

	30.6.2021		31.12.2020	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	1.473.605.619	-	986.285.297	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	1.473.605.619	-	986.285.297	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.473.605.619	-	986.285.297	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	969.540.797	-	969.540.797
Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP 2020	14.543.110	-	14.543.110
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	2.201.390	-	2.201.390
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	986.285.297	-	986.285.297
Phát hành cổ phần thường	77.569.358	-	77.569.358
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	23.836.430	-	23.836.430
Phát hành cổ phiếu thường từ thặng dư vốn cổ phần	385.914.534	-	385.914.534
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	1.473.605.619	-	1.473.605.619

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

27 TÍNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần thưởng VND	Cổ phần ưu đãi VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	9.695.407.970.000	-	3.860.189.781.026	8.722.828.720.589	2.182.647.360.232	24.461.073.831.847
Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP 2020	145.431.100.000	-	-	-	-	145.431.100.000
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	22.013.900.000	-	110.069.500.000	-	-	132.083.400.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	3.919.071.634.099	(12.570.054.423)	3.906.501.579.676
Chia cổ tức	-	-	-	-	(284.665.140)	(284.665.140)
Mua mới, thành lập công ty con	-	-	-	-	4.215.892.723.454	4.215.892.723.454
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã năm quyền kiểm soát	-	-	-	(590.478.317.629)	(338.072.466.501)	(928.550.784.130)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	9.862.852.970.000	-	3.970.259.281.026	12.051.422.037.059	6.047.612.897.622	31.932.147.185.707
Phát hành cổ phần thưởng (i)	775.693.580.000	-	3.816.412.413.600	-	-	4.592.105.993.600
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (ii)	178.843.960.000	-	894.219.800.000	-	-	1.073.063.760.000
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (iii)	59.520.340.000	-	202.369.160.000	-	-	261.889.500.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.857.363.082.761	156.790.435.408	2.014.153.518.169
Phát hành cổ phiếu thường từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (iv)	3.859.145.340.000	-	(3.859.145.340.000)	-	-	-
Mua thêm, thành lập mới công ty con	-	-	-	-	46.247.964.286	46.247.964.286
Chia cổ tức	-	-	-	-	(758.663.304)	(758.663.304)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã năm quyền kiểm soát	-	-	-	69.467.197	(3.444.999.594)	(3.375.532.397)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	14.736.056.190.000	-	5.024.115.314.626	13.908.854.587.017	6.246.447.634.418	39.915.473.726.061

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

- (i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 18/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 15 tháng 9 năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 19 tháng 3 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã thông qua kết quả chào bán cổ phiếu phổ thông cho cổ đông hiện hữu của Công ty theo danh sách cổ đông tại ngày 21/1/2021 với tổng số cổ phiếu đã phân phối là 77.569.358 cổ phiếu (bao gồm tổng số cổ phiếu đã chào bán hết là 77.079.598 cổ phiếu và tổng số cổ phiếu phân phối lại là 489.760 cổ phiếu). Do giá phát hành mỗi cổ phần là 59.200 đồng nên giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu và Thặng dư vốn cổ phần với giá trị lần lượt là 775.693.580.000 đồng và 3.816.412.413.600 đồng.
- (ii) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 19 tháng 4 năm 2018, các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 4 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 16/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 23/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 26 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 35/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16 tháng 4 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 44/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 22 tháng 4 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 50/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 6 tháng 5 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 47.120.000 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND sử dụng chuyển đổi trái phiếu ban đầu là 22.773 đồng. Vì vậy, số lượng cổ phần được phát hành là 17.884.396 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 60.000 đồng. Theo đó, giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 178.843.960.000 đồng và 894.219.800.000 đồng.
- (iii) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 19 tháng 4 năm 2018, các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 4 tháng 3 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 74/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21 tháng 6 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 75/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 11.500.000 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND sử dụng chuyển đổi trái phiếu ban đầu là 22.773 đồng. Vì vậy, số lượng cổ phần được phát hành là 5.952.034 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 44.000 đồng. Theo đó, giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 59.520.340.000 đồng và 202.369.160.000 đồng.
- (iv) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 18 tháng 3 năm 2020, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 4 tháng 3 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 70/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (chi tiết bằng nguồn thặng dư vốn cổ phần – Cổ phiếu thưởng) cho cổ đông hiện hữu. Trong tháng 6 năm 2021, Công ty đã hoàn thành việc phân phối 385.914.534 cổ phiếu, tương ứng giá trị cổ phần phát hành là 3.859.145.340.000 đồng, với tỷ lệ phát hành thực tế (tỷ lệ số lượng cổ phiếu phát hành thực tế trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành) là 35,68%, được hạch toán tăng vốn góp của chủ sở hữu và giảm thặng dư vốn cổ phần.

28 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	31.6.2021	30.6.2020
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	1.857.363.082.761	1.212.724.440.916
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	1.857.363.082.761	1.212.724.440.916
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	1.412.280.861	1.315.472.953
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	1.412.280.861	1.315.472.953
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND) (*)	1.315	922

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu của kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đã được tính lại theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi trên cổ phiếu như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2020		
	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	1.212.724.440.916		1.212.724.440.916
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-		-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	1.212.724.440.916		1.212.724.440.916
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	969.540.797	345.932.156	1.315.472.953
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-		-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	969.540.797	345.932.156	1.315.472.953
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	1.251		922

28 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021	30.6.2020
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	1.857.363.082.761	1.212.724.440.916
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Các khoản điều chỉnh (VND) (*)	-	-
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND)	1.857.363.082.761	1.212.724.440.916
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	1.412.280.861	1.315.472.953
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	1.412.280.861	1.315.472.953
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND) (**)	1.315	922

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

(**) Lãi suy giảm trên cổ phiếu của kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đã được tính lại theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi trên cổ phiếu như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2020		
	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	1.212.724.440.916		1.212.724.440.916
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-		-
Các khoản điều chỉnh (VND)	-		-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	1.212.724.440.916		1.212.724.440.916
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	969.540.797	345.932.156	1.315.472.953
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-		-
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu)	-		-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	969.540.797	345.932.156	1.315.472.953
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	1.251		922

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

Trong kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021, không có cổ phiếu tiềm năng.
Trong kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020, có cổ phiếu tiềm năng nhưng không có tác động suy giảm.

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

	30.6.2021	31.12.2020
Ngoại tệ các loại (USD)	347.518	446.766

(b) Tài sản thuê hoạt động

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021	30.6.2020
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.344.058.316.823	989.768.517.056
Doanh thu tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	648.708.506.664	713.394.791.951
Doanh thu cho thuê tài sản	48.397.281.041	64.696.422.018
Doanh thu khác	55.717.446.356	92.199.153.287
	<u>7.096.881.550.884</u>	<u>1.860.058.884.312</u>
Các khoản giảm trừ		
Chiết khấu thương mại	(21.911.419.461)	(5.068.240.569)
Hàng bán bị trả lại	(24.707.400.524)	(191.146.519.386)
	<u>(46.618.819.985)</u>	<u>(196.214.759.955)</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	6.297.439.496.838	793.553.757.101
Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	648.708.506.664	713.394.791.951
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	48.397.281.041	64.696.422.018
Doanh thu thuần khác	55.717.446.356	92.199.153.287
	<u>7.050.262.730.899</u>	<u>1.663.844.124.357</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

31 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021 VND	30.6.2020 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	3.820.691.135.180	400.870.766.943
Giá vốn tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	550.222.810.613	504.417.753.692
Giá vốn cho thuê tài sản	42.631.294.444	48.616.027.816
Giá vốn khác	61.368.707.643	127.216.626.177
	<u>4.474.913.947.880</u>	<u>1.081.121.174.628</u>

32 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021 VND	30.6.2020 VND
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	764.177.994.251	-
Lãi từ thoái vốn công ty con, công ty liên kết	753.389.495.615	2.501.043.453.142
Lãi tiền cho vay	209.140.028.477	35.612.025.971
Lãi do chênh lệch tỷ giá	104.732.367.431	47.595.304.289
Lãi tiền gửi ngân hàng	70.187.612.025	77.383.094.644
Khác	4.340.003.381	3.168.482.213
	<u>1.905.967.501.180</u>	<u>2.664.802.360.259</u>

33 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021 VND	30.6.2020 VND
Chi phí liên quan đến khoản vay (*)	1.259.261.909.872	79.046.890.432
Lãi hợp tác đầu tư	715.899.815.974	167.612.039.547
Chi phí lãi vay	148.515.939.640	302.418.118.801
Chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	106.725.361.966	133.765.220.723
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	31.500.602.370	56.259.366.266
Chi phí tài chính khác	21.516.155.111	12.339.847.881
	<u>2.283.419.784.933</u>	<u>751.441.483.650</u>

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

34 PHẦN LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT

Trong kỳ, phần lỗ trong công ty liên kết thể hiện phần lỗ được chia từ công ty liên kết tương ứng với tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn.

35 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021	30.6.2020
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	164.778.817.073	7.906.442.997
Chi phí nhân viên	9.417.928.018	9.093.180.843
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.366.922.408	1.730.191.349
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	24.408.485	5.100.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	6.902.084	-
Chi phí bằng tiền khác	145.557.023.764	6.989.305.581
	<u>322.152.001.832</u>	<u>25.724.220.770</u>

36 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021	30.6.2020
	VND	VND
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 17)	411.027.060.524	424.195.302.039
Chi phí dịch vụ mua ngoài	137.123.107.449	118.227.297.521
Chi phí nhân viên quản lý	14.866.562.822	30.028.000.561
Chi phí khấu hao TSCĐ	8.534.729.916	6.424.336.276
Chi phí đồ dùng văn phòng	616.819.990	1.833.175.932
Trích lập dự phòng	557.737.380	205.050.050
Thuế, phí và lệ phí	534.437.690	2.545.947.922
Chi phí vật liệu quản lý	312.011.601	443.087.388
Chi phí bằng tiền khác	37.917.973.421	30.509.294.026
	<u>611.490.440.793</u>	<u>614.411.491.715</u>

37 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021	30.6.2020
	VND	VND
Thu nhập khác		
Lãi từ giao dịch mua rẻ (*)	1.670.475.490.965	135.998.706
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	34.030.290.971	8.052.342.155
Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ	2.524.954.598	714.097.121
Khác	1.542.738.690	4.660.827.586
	<u>1.708.573.475.224</u>	<u>13.563.265.568</u>

37 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC (tiếp theo)

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021	30.6.2020
	VND	VND
Chi phí khác		
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	208.126.752.764	366.598.949.910
Lỗ thuần do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	766.123.492	491.898.069
Khác	4.225.592.465	14.049.359.048
	<u>213.118.468.721</u>	<u>381.140.207.027</u>

(*) Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021, lãi từ giao dịch mua rẻ là phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được thấp hơn giá phí khoản đầu tư vào nhóm Công ty Cổ phần Nova Final Solution, Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh và Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né (Thuyết minh 3.1).

38 THUẾ TNDN

(a) Thuế TNDN hoãn lại

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021	30.6.2020
	VND	VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	98.904.564.199	76.536.421.869
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(9.200.704.471.191)	(6.255.537.958.898)
Số dư đầu kỳ	(9.101.799.906.992)	(6.179.001.537.029)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh 38(b))	(54.405.144.804)	(241.627.136.209)
Phát sinh do thoái vốn công ty con	-	143.222.716.854
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong kỳ (*)	(1.494.987.794.394)	-
Số dư cuối kỳ	<u>(10.651.192.846.190)</u>	<u>(6.277.405.956.384)</u>
Trong đó:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	109.832.350.670	84.071.046.021
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	<u>(10.761.025.196.860)</u>	<u>(6.361.477.002.405)</u>

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

38 THUẾ TNDN (tiếp theo)**(a) Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)**

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả năm 2021 và 2020 là 20%.

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

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

(b) Thuế TNDN

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021 VND	30.6.2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.757.635.150.143	1.486.810.813.694
Thuế tính ở thuế suất 20%	551.527.030.029	297.362.162.739
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	82.205.412.105	84.839.060.408
Chi phí không được khấu trừ	28.753.078.786	4.474.839.438
Sử dụng lỗ tính thuế	(41.939.995.910)	(303.028.177.377)
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	452.558.706.191	234.905.524.165
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	3.873.482.460	58.572.280.091
Phần lỗ trong công ty liên kết	414.782.600	312.071.740
Lãi từ giao dịch mua rẻ công ty con trong kỳ	(334.095.098.193)	(27.199.741)
Hoàn nhập lãi từ phí mua từng lần được đánh giá lại tại ngày đạt quyền kiểm soát công ty con	-	(68.048.866.170)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	184.233.906	342.330.916
Chi phí thuế TNDN (*)	743.481.631.974	309.704.026.209
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:		
Thuế TNDN - hiện hành	689.076.487.170	68.076.890.000
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 38(a))	54.405.144.804	241.627.136.209
	743.481.631.974	309.704.026.209

(*) Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán 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.

39 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 từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021 VND	30.6.2020 VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	20.348.967.054.186	2.521.872.736.061
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	497.746.327.412	490.052.977.515
Chi phí nhân công	449.588.909.387	428.584.141.774
Chi phí dịch vụ mua ngoài	330.084.312.045	244.263.246.660
Các chi phí khác bằng tiền	184.969.577.035	42.325.910.849
	<u>21.811.356.180.065</u>	<u>3.727.099.012.859</u>

40 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**(a) Các giao dịch không bằng tiền trọng yếu ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021 VND	30.6.2020 VND
Mua công ty con bằng các khoản phải trả	518.880.000.000	-
Phát hành cổ phần phổ thông từ thặng dư vốn cổ phần	3.859.145.340.000	-
Phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi nợ	1.334.953.260.000	-
	<u>5.712.978.600.000</u>	<u>-</u>

(b) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021 VND	30.6.2020 VND
Vay theo khế ước thông thường	13.595.171.722.996	5.805.642.224.116
Phát hành trái phiếu thường	3.198.814.000.000	6.154.441.066.668
	<u>16.793.985.722.996</u>	<u>11.960.083.290.784</u>

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021 VND	30.6.2020 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(8.791.581.324.967)	(5.429.011.477.375)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(5.822.856.749.000)	(2.930.000.000.000)
	<u>(14.614.438.073.967)</u>	<u>(8.359.011.477.375)</u>

41 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021 VND	30.6.2020 VND
i) Lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi	-	3.019.075.035
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	-	5.437.037.808
	-	8.456.112.843
ii) Chi phí lãi vay		
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (*)	14.197.379.470	-
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	-	10.051.682.738
	14.197.379.470	10.051.682.738
iii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	11.779.450.343	9.162.856.153

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

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

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
<i>i) Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh 6)</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	30.410.645.644	30.410.645.644
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	554.897.890	487.873.327
	<u>30.965.543.534</u>	<u>30.898.518.971</u>
<i>ii) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))</i>		
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	388.560.000.000	388.560.000.000
Ông Bùi Thành Nhơn	196.003.000.000	196.003.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	34.567.413.784	35.318.879.302
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	6.917.517.809	-
	<u>641.047.931.593</u>	<u>634.881.879.302</u>
<i>iii) Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	209.500.000.000	207.330.000.000
Ông Bùi Cao Nhật Quân	76.000.000.000	76.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	75.400.000.000	75.400.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Phú Trí	70.000.000.000	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (*)	-	1.000.000.000
	<u>430.900.000.000</u>	<u>429.730.000.000</u>
<i>iv) Chi phí phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 22)</i>		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	14.958.904	-
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (*)	-	25.606.378.999
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	-	113.400.000
	<u>14.958.904</u>	<u>25.719.778.999</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

(c) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan (tiếp theo)

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
<i>v) Các khoản vay (Thuyết minh 24)</i>		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định (*)	-	448.220.346.330
	<u>500.000.000</u>	<u>448.220.346.330</u>

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, công ty này không còn là công ty liên kết của Tập đoàn.

42 CÁC CAM KẾT

(a) Cam kết thuê hoạt động

(i) Tập đoàn là bên đi thuê

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

	Thuê văn phòng	
	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Dưới 1 năm	53.071.578.827	98.783.791.598
Từ 1 đến 5 năm	15.819.708.641	18.433.630.871
Trên 5 năm	-	-
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>68.891.287.468</u>	<u>117.217.422.469</u>

(ii) Tập đoàn là bên cho thuê

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

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Dưới 1 năm	62.666.331.493	80.897.325.556
Từ 1 năm đến 5 năm	128.820.222.611	124.607.912.461
Trên 5 năm	83.187.489.903	90.773.130.010
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	<u>274.674.044.007</u>	<u>296.278.368.027</u>

42 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**(b) Cam kết vốn**

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

	30.6.2021 VND	31.12.2020 VND
Chi phí xây dựng dự án	14.309.754.321.393	11.390.096.945.795
Chi mua TSCĐ	22.274.699.404	-
	<u>14.332.029.020.797</u>	<u>11.390.096.945.795</u>

43 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

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

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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

44 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Phát hành trái phiếu chuyển đổi**

Ngày 7 tháng 7 năm 2021 ("Ngày phát hành"), Công ty đã phát hành gói trái phiếu chuyển đổi có tổng giá trị 300.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/trái phiếu và đã được niêm yết và giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore (SGX-ST), hiệu lực từ ngày 19 tháng 7 năm 2021. Trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày đáo hạn"), chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được thanh toán bán niên và lãi mua lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở bán niên. Công ty có quyền yêu cầu mua lại từ ngày 16 tháng 7 năm 2024. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày phát hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày đáo hạn. Giá chuyển đổi ban đầu được xác định bằng 135.700 đồng/cổ phần, tương ứng với tỷ lệ chuyển đổi 33.915,9912 cổ phiếu/trái phiếu chuyển đổi.

Phát hành cổ phiếu

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 17/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 28 tháng 7 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần với tỷ lệ 29% tương ứng với số lượng dự kiến là 427.345.629 cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu (chi tiết bằng nguồn thặng dư vốn cổ phần – cổ phiếu thưởng) và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ chi trả cổ tức 31% tương ứng với số lượng dự kiến là 456.817.741 cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần và chia cổ tức này.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 24 tháng 8 năm 2021.



Huỳnh Minh Lâm
Người lập/ Kế toán Trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc

