

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ IV NĂM 2019**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

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

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 49 ngày 16 tháng 12 năm 2019.	
Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Bùi Xuân Huy Bà Hoàng Thu Châu Bà Nguyễn Thanh Bích Thủy Ông Phạm Tiến Vân Ông David Frederick Proctor	Chủ tịch Hội đồng quản trị Thành viên Thành viên Thành viên độc lập Thành viên độc lập (từ ngày 26 tháng 4 năm 2019) Thành viên độc lập (cho đến ngày 20 tháng 3 năm 2019)
Ban Kiểm toán nội bộ	Bà Nguyễn Thanh Bích Thủy Bà Nguyễn Thị Minh Thanh Bà Võ Thị Thu Vân Ông David Frederick Proctor	Trưởng ban Thành viên Thành viên Thành viên (cho đến ngày 6 tháng 3 năm 2019)
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 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Văn phòng giao dịch	65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	

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

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 3 đến trang 57. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
		31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
100 TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.936.998.024.235	9.842.808.514.571
110 Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.472.533.678.899	6.307.617.528.607
111 Tiền		773.882.285.757	4.364.094.540.471
112 Các khoản tương đương tiền		698.651.393.142	1.943.522.988.136
120 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		69.815.000.000	3.317.247.322
123 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	69.815.000.000	3.317.247.322
130 Các khoản phải thu ngắn hạn		1.921.590.321.682	978.301.813.696
131 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	107.330.909.046	141.867.503.918
132 Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	345.135.474.007	374.209.855.850
135 Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	-	7.520.000.000
136 Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	1.469.123.938.629	454.704.453.928
140 Hàng tồn kho	10	2.361.253.926.178	2.357.821.074.991
141 Hàng tồn kho		2.361.253.926.178	2.357.821.074.991
150 Tài sản ngắn hạn khác		111.805.097.476	195.750.849.955
151 Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	46.717.810.024	58.028.744.567
152 Thuế GTGT được khấu trừ	18(b)	60.377.552.738	133.012.370.674
153 Thuế và các khoản khác phải thu Ngân sách Nhà nước	18(b)	4.709.734.714	4.709.734.714

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
		31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
200 TÀI SẢN DÀI HẠN		37.394.759.806.002	29.777.511.680.692
210 Các khoản phải thu dài hạn		294.943.665.239	25.087.340.239
216 Phải thu dài hạn khác	8(b)	294.943.665.239	25.087.340.239
220 Tài sản cố định		644.239.590.699	567.016.293.701
221 Tài sản cố định hữu hình	12(a)	502.730.814.559	485.494.214.215
222 Nguyên giá		578.573.965.698	542.192.578.806
223 Giá trị hao mòn lũy kế		(75.843.151.139)	(56.698.364.591)
227 Tài sản cố định vô hình	12(b)	141.508.776.140	81.522.079.486
228 Nguyên giá		168.269.287.262	91.532.544.197
229 Giá trị hao mòn lũy kế		(26.760.511.122)	(10.010.464.711)
230 Bất động sản đầu tư	13	1.291.184.192.405	1.292.989.706.133
231 Nguyên giá		1.320.322.609.888	1.316.000.730.094
232 Giá trị hao mòn lũy kế		(29.138.417.483)	(23.011.023.961)
240 Tài sản dở dang dài hạn		219.039.930.780	263.991.199.358
241 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	14	181.995.269.013	181.962.136.884
242 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	37.044.661.767	82.029.062.474
250 Đầu tư tài chính dài hạn		34.827.515.277.977	27.496.490.177.977
251 Đầu tư vào công ty con	4(b)	34.710.359.617.977	27.411.298.117.977
252 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	75.392.060.000	85.192.060.000
255 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	41.763.600.000	-
260 Tài sản dài hạn khác		117.837.148.902	131.936.963.284
261 Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	116.861.275.330	130.961.089.712
262 Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	24	975.873.572	975.873.572
270 TỔNG TÀI SẢN		43.331.757.830.237	39.620.320.195.263

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
		31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
300 NỢ PHẢI TRẢ		26.435.602.843.764	23.324.963.926.892
310 Nợ ngắn hạn		6.053.351.117.950	11.617.464.209.775
311 Phải trả người bán ngắn hạn	16	55.878.029.873	132.842.393.354
312 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	349.802.498.306	376.442.933.681
313 Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	18(a)	12.040.107.138	302.622.383.493
314 Phải trả người lao động		30.174.959.198	32.093.345.384
315 Chi phí phải trả ngắn hạn	19	746.330.141.817	1.183.462.917.145
318 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	1.439.444.804	1.489.172.289
319 Phải trả ngắn hạn khác	21(a)	73.910.814.946	1.001.628.405.420
320 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22(a)	4.778.226.256.573	8.581.333.793.714
322 Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.548.865.295	5.548.865.295
330 Nợ dài hạn		20.382.251.725.814	11.707.499.717.117
336 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	63.005.509.560	64.377.614.795
337 Phải trả dài hạn khác	21(b)	7.931.632.016.438	1.540.932.195
338 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22(b)	12.376.414.774.350	11.641.581.170.127
342 Dự phòng phải trả dài hạn	23	11.199.425.466	-
400 VỐN CHỦ SỞ HỮU		16.896.154.986.473	16.295.356.268.371
410 Vốn chủ sở hữu		16.896.154.986.473	16.295.356.268.371
411 Vốn góp của chủ sở hữu	25,26	9.695.407.970.000	9.372.766.740.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.695.407.970.000	9.304.466.740.000
411b - Cổ phiếu ưu đãi		-	68.300.000.000
412 Thặng dư vốn cổ phần	26	3.860.189.781.026	3.996.839.781.026
421 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26	3.340.557.235.447	2.925.749.747.345
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến			
421a cuối năm trước		2.925.749.747.345	1.456.189.367.998
421b - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		414.807.488.102	1.469.560.379.347
440 TỔNG NGUỒN VỐN		43.331.757.830.237	39.620.320.195.263


Đỗ Phương Thùy
Người lập

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

Ngày 30 tháng 01 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mẫu số B 02 – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý 4 năm 2019 VND	Quý 4 năm 2018 VND	Năm tài chính kết thúc ngày	
					31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28	448.673.279.883	2.772.154.036.682	1.281.618.655.883	3.803.674.313.262
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	(17.808.171.359)	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		448.673.279.883	2.772.154.036.682	1.263.810.484.524	3.803.674.313.262
11	Giá vốn hàng bán	29	(288.582.174.012)	(667.847.566.930)	(1.017.291.228.910)	(1.546.772.564.425)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		160.091.105.871	2.104.306.469.752	246.519.255.614	2.256.901.748.837
21	Doanh thu hoạt động tài chính	30	726.394.523.921	10.068.957.969	3.039.676.992.409	1.938.004.182.314
22	Chi phí tài chính	31	(620.760.358.956)	(581.007.344.188)	(2.567.639.903.823)	(2.157.483.807.684)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(390.064.288.062)	(436.891.049.899)	(1.651.978.253.306)	(1.696.283.554.055)
25	Chi phí bán hàng	32	(18.232.534.490)	(31.967.037.959)	(53.078.292.147)	(90.133.019.101)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	(68.260.166.717)	(39.386.113.206)	(174.417.911.516)	(143.489.558.924)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		179.232.569.629	1.462.014.932.368	491.060.140.537	1.803.799.545.442
31	Thu nhập khác		13.365.055.533	12.745.921.981	16.038.666.277	14.239.428.402
32	Chi phí khác		(62.703.376.619)	(930.473.928)	(71.214.510.493)	(8.644.806.475)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	34	(49.338.321.086)	11.815.448.053	(55.175.844.216)	5.594.621.927
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		129.894.248.543	1.473.830.380.421	435.884.296.321	1.809.394.167.369

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

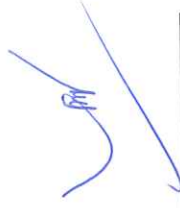
Mẫu số B 02 – DN

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

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
			Quý 4 năm 2019 31/12/2019	Quý 4 năm 2018 31/12/2018
			VND	VND
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	35	-	(339.833.788.022)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	24, 35	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		129.894.248.543	1.133.996.592.399
			435.884.296.321	1.469.560.379.347



Đỗ Phương Thùy
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng




Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 01 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
			31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		435.884.296.321	1.809.394.167.369
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02		47.310.463.889	33.690.947.426
- Các khoản dự phòng	03		8.933.177.392	-
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	04		(6.522.147.482)	136.061.065.597
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(2.972.657.574.672)	(1.897.940.148.655)
- Chi phí lãi vay và Chi phí phát hành trái phiếu	06		1.762.299.601.550	1.772.653.667.492
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(724.752.183.002)	1.853.859.699.229
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		38.891.001.788	1.293.779.330.507
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(3.391.585.468)	51.030.948.391
- Tăng các khoản phải trả	11		6.731.868.828.845	543.381.565.363
- Tăng/(giảm) chi phí trả trước	12		25.410.748.925	(8.750.393.929)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.962.295.970.433)	(1.286.700.996.193)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(276.507.937.651)	(5.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		3.829.222.903.004	2.441.600.153.368
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(83.300.456.523)	(68.872.576.324)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		6.689.068.191	585.107.136
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(111.578.600.000)	(3.317.247.322)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.837.247.322	655.823.076.974
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(9.271.597.044.327)	(11.579.859.830.510)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.491.636.838.396	1.061.304.600.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.279.624.685.439	1.987.420.867.693
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.677.688.261.502)	(7.946.916.002.353)

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
			31/12/2019	31/12/2018
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		186.041.230.000	3.643.414.735.626
2. Tiền thu từ đi vay	33		7.689.020.867.748	14.470.993.767.038
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(10.860.241.148.910)	(7.757.081.605.185)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.985.179.051.162)	10.357.326.897.479
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(4.833.644.409.660)	4.852.011.048.494
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.307.617.528.607	1.455.689.692.352
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(1.439.440.048)	(83.212.239)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		1.472.533.678.899	6.307.617.528.607



Đỗ Phương Thùy
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 01 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 điều chỉnh lần thứ 49 ngày 16 tháng 12 năm 2019. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 33 công ty con trực tiếp và 02 công ty liên kết trực tiếp như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư tài chính dài hạn. Ngoài ra, Công ty có 41 công ty con gián tiếp và 03 công ty liên kết gián tiếp như sau:

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ kiểm soát (%)	Vốn điều lệ VNĐ
Công ty con gián tiếp:				
1	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản CQ89	Kinh doanh bất động sản	99,59	4.902.700.000.000
2	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản 350	Kinh doanh bất động sản	99,99	2.906.570.000.000
3	Công ty TNHH Tập Đoàn Đầu Tư KM	Tư vấn đầu tư	99,90	2.876.000.000.000
4	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	Kinh doanh bất động sản	98,97	2.534.458.265.952
5	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	Kinh doanh bất động sản	99,69	2.020.000.000.000
6	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đỉnh Phát	Kinh doanh bất động sản	99,96	1.970.650.000.000
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.635.510.000.000
8	Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Địa Ốc 38	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.625.000.000.000
9	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	100,00	1.280.000.000.000
10	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thịnh Vượng	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.239.000.000.000
11	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.115.144.468.745
12	Công ty TNHH BĐS Phúc Bình	Kinh doanh bất động sản	97,95	974.600.000.000
13	Công ty CP Đầu Tư Và Bất Động Sản Ngọc Uyên	Kinh doanh bất động sản	99,99	871.920.780.000
14	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Kinh doanh bất động sản	70,00	845.210.000.000

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

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ kiểm soát (%)	Vốn điều lệ VNĐ
Công ty con gián tiếp (tiếp theo):				
15	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản Thái Bình	Kinh doanh bất động sản	99,96	750.000.000.000
16	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Thuận Phát	Kinh doanh bất động sản	99,98	744.000.000.000
17	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Khánh An	Kinh doanh bất động sản	99,99	727.800.000.000
18	Công ty TNHH Bất Động Sản Bảo Phúc	Kinh doanh bất động sản	99,99	726.000.000.000
19	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	725.000.000.000
20	Công ty Cổ Phần Nova Richstar	Kinh doanh bất động sản	99,99	724.000.000.000
21	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	Kinh doanh bất động sản	96,90	645.000.000.000
22	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	Hoạt động tư vấn quản lý	66,67	600.000.000.000
23	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Kinh doanh bất động sản	100,00	600.000.000.000
24	Công ty CP Bất Động Sản Nova Lexington	Kinh doanh bất động sản	99,94	578.500.000.000
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	Kinh doanh bất động sản	97,99	560.169.000.000
26	Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,98	510.000.000.000
27	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,80	500.000.000.000
28	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	470.000.000.000
29	Công ty TNHH Carava Resort	Kinh doanh bất động sản	95,49	400.000.000.000
30	Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu Tư Bất động sản Phú Trí	Kinh doanh bất động sản	99,98	363.000.000.000
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,15	340.000.000.000
32	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	Kinh doanh bất động sản	99,97	327.426.000.000
33	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	Kinh doanh bất động sản	99,99	245.000.000.000
34	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Gia	Kinh doanh bất động sản	99,83	240.087.000.000
35	Công ty TNHH Mega Tie	Kinh doanh bất động sản	99,99	191.400.000.000
36	Công ty Cổ Phần Cao ốc Phương Đông	Kinh doanh bất động sản	99,89	166.000.000.000
37	Công ty TNHH Merufa-Nova	Kinh doanh bất động sản	99,90	125.000.000.000
38	Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Trường Thành	Kinh doanh bất động sản	100,00	105.000.000.000
39	Công ty TNHH The Forest City	Kinh doanh bất động sản	99,90	90.000.000.000

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

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ kiểm soát (%)	Vốn điều lệ VNĐ
Công ty con gián tiếp (tiếp theo):				
40	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	Kinh doanh bất động sản	80,00	20.000.000.000
41	Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm	Hoạt động các vườn	99,00	20.000.000.000
Công ty liên kết gián tiếp:				
1	Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi (*)	Kinh doanh bất động sản	55,88	2.162.154.260.000
2	Công ty Cổ phần Đầu tư SQN	Kinh doanh bất động sản	49,72	72.000.000.000
3	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	Kinh doanh bất động sản	50,00	200.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 2.155 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.074 nhân viên).

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 55,63% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi và có ảnh hưởng trọng yếu nhưng thỏa thuận cổ đông chưa được nắm quyền kiểm soát, nên Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi hiện chỉ được xem là công ty liên kết của Công ty.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.5 Khoản phải thu khách hàng

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

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

2.6 Hàng tồn kho

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

2.7 Đầu tư

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

(b) Đầu tư vào công ty con

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

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

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

2.8 Tài sản cố định

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

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

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

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

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

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.9 Thuê tài sản

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

2.10 Bất động sản đầu tư

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

Khấu hao

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

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

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

Thanh lý

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

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

2.11 Chi phí trả trước

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

2.12 Nợ phải trả

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

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

2.13 Chi phí đi vay

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

2.14 Vay

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

2.15 Chi phí phải trả

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

2.16 Các khoản dự phòng

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

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

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

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

2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

2.18 Doanh thu chưa thực hiện

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

2.19 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

2.20 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.21 Phân chia lợi nhuận thuần

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

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

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

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

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

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

(b) Doanh thu dịch vụ

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

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

(c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(d) Thu nhập từ cổ tức

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

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

2.24 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

2.25 Chi phí tài chính

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

2.26 Chi phí bán hàng

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

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

2.29 Chia cổ tức

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

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

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

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

2.31 Báo cáo bộ phận

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Tiền mặt	127.587.035	111.190.397
Tiền gửi ngân hàng	773.754.698.722	4.363.983.350.074
Các khoản tương đương tiền (*)	698.651.393.142	1.943.522.988.136
	1.472.533.678.899	6.307.617.528.607

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc và kỳ hạn còn lại không quá 3 tháng, hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 6,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: từ 4,5%/năm đến 5,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp là: 629.679 triệu đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 582.679 triệu đồng Việt Nam); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay là: 21.451 triệu đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 25.781 triệu đồng Việt Nam).

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

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	31/12/2019			31/12/2018		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	69.815.000.000	-	69.815.000.000	3.317.247.322	-	3.317.247.322

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 6,9%/năm đến 7,5%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 hưởng lãi suất 5,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản thế chấp là 69.815 triệu đồng Việt Nam (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: không có); tiền gửi có kỳ hạn được quản lý bởi ngân hàng cho vay là 0 đồng Việt Nam (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 3.317 triệu đồng Việt Nam).

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

	31/12/2019			31/12/2018		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi ngân	41.763.600.000	-	41.763.600.000	-	-	-

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 7,5%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: không có).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn được dùng làm tài sản thế chấp là 41.764 triệu đồng Việt Nam (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: không có).

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

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

(i) Đầu tư vào công ty con

		31/12/2019				31/12/2018			
STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
1	Công ty Cổ phần Địa Ốc No Va Mỹ Đình	Kinh doanh bất động sản	99,99	6.517.386.000.000	(*)	-	99,99	5.501.386.000.000	(*)
2	Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	96,94	5.020.965.000.000	(*)	-	96,94	5.020.965.000.000	(*)
3	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	99,99	4.637.742.500.000	(*)	-	99,98	1.202.996.000.000	(*)
4	Công ty TNHH Bất Động Sản Bách Hợp	Kinh doanh bất động sản	99,77	2.148.356.560.000	(*)	-	99,77	2.148.356.560.000	(*)
5	Công ty Cổ Phần Nova Hospitality	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.846.395.720.000	(*)	-	99,98	21.395.720.000	(*)
6	Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	91,76	1.814.300.000.000	(*)	-	91,76	1.188.300.000.000	(*)
7	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.419.858.000.000	(*)	-	99,99	1.319.868.000.000	(*)
8	Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.243.200.000.000	(*)	-	99,99	1.243.200.000.000	(*)
9	Công ty Cổ phần Nova Nippon	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.078.775.700.000	(*)	-	99,98	1.078.775.700.000	(*)
10	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City	Kinh doanh bất động sản hoạt động no trợ liên quan đến vận tải,	49,00	955.500.000.000	(*)	-	49,00	955.500.000.000	(*)
11	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	Kinh doanh bất động sản	59,73	941.511.225.000	(*)	-	59,73	941.511.225.000	(*)
12	Công ty TNHH Nova Rivergate	Kinh doanh bất động sản	99,77	936.201.410.000	(*)	-	99,77	936.201.410.000	(*)

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

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

		31/12/2019				31/12/2018			
STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
13	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	51,00	732.869.100.000	(*)	-	51,00	732.869.100.000	(*)
14	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,81	709.939.200.000	(*)	-	99,81	338.947.200.000	(*)
15	Công ty Cổ phần Đầu Tư Ngọc Linh Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,83	579.000.000.000	(*)	-	99,83	579.000.000.000	(*)
16	Công ty TNHH Nova Sasco	Kinh doanh bất động sản	99,99	528.310.550.000	(*)	-	99,99	528.310.550.000	(*)
17	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	Kinh doanh bất động sản	99,99	527.393.300.000	(*)	-	99,99	327.393.300.000	(*)
18	Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	92,70	374.918.018.977	(*)	-	92,70	374.918.018.977	(*)
19	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	366.707.530.000	(*)	-	99,90	366.707.530.000	(*)
20	Công ty TNHH Đầu Tư Và Bất Động Sản Tường Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	325.665.604.000	(*)	-	99,99	325.665.604.000	(*)
21	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	Kinh doanh bất động sản	51,00	290.190.000.000	(*)	-	51,00	290.190.000.000	(*)
22	Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	98,00	283.780.000.000	(*)	-	98,00	5.880.000.000	(*)
23	Công ty TNHH Nova Sagel	Kinh doanh bất động sản	73,00	267.910.000.000	(*)	-	73,00	267.910.000.000	(*)

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

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

			31/12/2019		31/12/2018					
STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
24	Công ty TNHH Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	92,27	234.500.000.000	(*)	-	92,27	234.500.000.000	(*)	
25	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	98,60	211.998.000.000	(*)	-	98,60	211.998.000.000	(*)	
26	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên	Kinh doanh bất động sản	99,89	189.981.000.000	(*)	-	99,89	189.981.000.000	(*)	
27	Công ty Cổ phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	94,02	173.000.000.000	(*)	-	94,02	173.000.000.000	(*)	
28	Công ty TNHH Nova Property Management	Kinh doanh bất động sản	99,99	138.986.100.000	(*)	-	99,99	138.986.100.000	(*)	
29	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	100,00	99.995.000.000	(*)	-	100,00	99.995.000.000	(*)	
30	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Phong Điền	Kinh doanh bất động sản	50,99	49.014.100.000	(*)	-	50,99	49.014.100.000	(*)	
31	Công ty Cổ phần Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	65,00	45.500.000.000	(*)	-	65,00	45.500.000.000	(*)	
32	Công ty TNHH Mtv Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100,00	20.000.000.000	(*)	-	100,00	20.000.000.000	(*)	
33	Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Kỳ Nguyên	Kinh doanh bất động sản	99,990	510.000.000	(*)	-	51,00	510.000.000	(*)	
34	Công ty TNHH Địa Ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	-	100,00	81.600.000.000	(*)	
35	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	-	99,99	469.967.000.000	(*)	
				34.710.359.617.977				27.411.298.117.977		

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

(ii) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2019			31/12/2018		
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND
1	Công ty Cổ phần Phát Triển Và Dịch Vụ Nhà Bền Thành	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	-	25,00	60.600.000.000
2	Công ty Cổ phần Điện Tử Và Dịch Vụ Công Nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	14.792.060.000	(*)	-	33,31	14.792.060.000
3	Công ty Cổ phần 234 Thanh Mỹ Lợi	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	-	49,90	9.800.000.000
				75.392.060.000				85.192.060.000

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Bên thứ ba	74.341.482.802	101.843.373.274
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	32.989.426.244	40.024.130.644
	107.330.909.046	141.867.503.918

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Bên thứ ba:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	323.024.476.227	323.024.476.227
Khác	22.110.997.780	51.185.379.623
Bên liên quan	-	-
	345.135.474.007	374.209.855.850

7 PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2019 VND	Chi cho vay VND	Thu hồi nợ gốc vay VND	Tại ngày 31/12/2019 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	7.520.000.000	-	(7.520.000.000)	-
	7.520.000.000	-	(7.520.000.000)	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, phải thu cho vay ngắn hạn đã được thu hồi toàn bộ (tại 31 tháng 12 năm 2018 phải thu cho vay ngắn hạn là 7.520 triệu đồng với lãi suất 11,2%/năm).

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

	31/12/2019		31/12/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Đặt cọc, ký quỹ	125.794.551.862	-	25.338.241.862	-
- Đặt cọc mua cổ phần	121.560.461.660	-	24.000.000.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	99.718.412.000	-	50.739.880.000	-
- Lãi dự thu	8.087.993.851	-	16.631.053.340	-
- Tạm ứng	2.938.418.453	-	465.814.040	-
- Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	-	-	273.253.992.251	-
- Khác	1.111.024.100.803	-	64.275.472.435	-
	1.469.123.938.629		454.704.453.928	

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

	31/12/2019		31/12/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	268.658.633.624	-	338.899.727.115	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	1.200.465.305.005	-	115.804.726.813	-
	1.469.123.938.629		454.704.453.928	

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

Đối tượng	31/12/2019	31/12/2018
Công Ty TNHH Thành Phố Aqua Dona	100.000.000.000	-
Lê Nguyễn Diễm My	75.000.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Giày Dép Nam Á	46.560.461.660	24.000.000.000
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản SSR	-	260.733.831.709

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

	31/12/2019		31/12/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Phải thu từ hợp tác đầu tư	265.000.000.000	-	-	-
- Phải thu khác	29.943.665.239	-	25.087.340.239	-
	294.943.665.239		25.087.340.239	

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

	31/12/2019		31/12/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	89.261.347.784	-	19.405.022.784	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	205.682.317.455	-	5.682.317.455	-
	294.943.665.239		25.087.340.239	

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

Đối tượng	31/12/2019		31/12/2018	
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	65.000.000.000	-	-	-
	65.000.000.000		-	

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9 NỢ XẤU

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

10 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (*)	2.209.676.225.738	2.207.809.612.909
Hàng hóa bất động sản	124.255.571.254	140.018.384.477
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	25.314.506.462	6.325.993.180
Hàng hóa khác	2.007.622.724	3.667.084.425
	2.361.253.926.178	2.357.821.074.991

(*) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, các dự án trong giai đoạn triển khai.

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Công cụ dụng cụ và chi phí chờ phân bổ	18.689.128.987	9.334.172.012
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	14.960.342.465	9.358.127.798
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	13.068.338.572	11.739.059.917
Chi phí lãi trả trước	-	27.597.384.840
	46.717.810.024	58.028.744.567

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí cải tạo văn phòng, nhà mẫu	59.937.812.620	82.749.424.868
Chi phí trả trước dài hạn khác	46.777.932.200	46.055.690.334
Công cụ, dụng cụ	9.565.609.604	1.576.053.604
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	579.920.906	579.920.906
	116.861.275.330	130.961.089.712

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Số dư đầu năm	130.961.089.712	73.413.813.498
Chuyển từ chi phí XD CB dở dang	-	58.419.635.995
Tăng	42.927.645.145	79.999.138.334
Phân bổ trong năm	(57.027.459.527)	(80.871.498.115)
Số dư cuối năm	116.861.275.330	130.961.089.712

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

Mẫu số B 09 – DN

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	457.606.051.440	5.872.135.809	50.292.765.336	28.322.626.221	99.000.000	542.192.578.806
Mua trong năm	-	2.994.173.574	-	10.493.626.809	-	13.487.800.383
Chuyển từ CPXDCB dở dang (Thuyết minh 15)	27.146.093.542	10.914.220.240	-	-	-	38.060.313.782
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(15.166.727.273)	-	-	(15.166.727.273)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	484.752.144.982	19.780.529.623	35.126.038.063	38.816.253.030	99.000.000	578.573.965.698
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	(15.633.376.289)	(4.041.095.431)	(23.902.072.064)	(13.022.820.807)	(99.000.000)	(56.698.364.591)
Khấu hao trong năm	(10.766.254.268)	(890.263.960)	(6.906.580.378)	(5.869.925.350)	-	(24.433.023.956)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	5.288.237.408	-	-	5.288.237.408
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	(26.399.630.557)	(4.931.359.391)	(25.520.415.034)	(18.892.746.157)	(99.000.000)	(75.843.151.139)
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	441.972.675.151	1.831.040.378	26.390.693.272	15.299.805.414	-	485.494.214.215
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	458.352.514.425	14.849.170.232	9.605.623.029	19.923.506.873	-	502.730.814.559

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có giá trị là 19.969 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 15.464 triệu đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có thế chấp 1 tài sản cố định hữu hình tại Cần Thơ cho khoản vay của Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft MbH và Ngân hàng TMCP Nhà TP. Hồ Chí Minh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: không có).

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

	Quyền sử dụng đất VND	Bản quyền, phần mềm VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	68.582.465.587	22.950.078.610	91.532.544.197
Mua trong năm	-	11.093.259.845	11.093.259.845
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15)	-	65.643.483.220	65.643.483.220
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	68.582.465.587	99.686.821.675	168.269.287.262
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	-	(10.010.464.711)	(10.010.464.711)
Khấu hao trong năm	-	(16.750.046.411)	(16.750.046.411)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	(26.760.511.122)	(26.760.511.122)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	68.582.465.587	12.939.613.899	81.522.079.486
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	68.582.465.587	72.926.310.553	141.508.776.140

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") vô hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có giá trị là 9.950 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.754 triệu đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có thể chấp 1 tài sản cố định vô hình tại Cần Thơ cho khoản vay của Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft Mbh và Ngân hàng TMCP Nhà TP. Hồ Chí Minh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: không có).

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	1.006.049.946.363	309.950.783.731	1.316.000.730.094
Chuyển từ hàng tồn kho	-	2.191.850.226	2.191.850.226
Tăng khác	-	2.130.029.568	2.130.029.568
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.006.049.946.363	314.272.663.525	1.320.322.609.888
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	-	(23.011.023.961)	(23.011.023.961)
Khấu hao trong năm	-	(6.127.393.522)	(6.127.393.522)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	(29.138.417.483)	(29.138.417.483)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	1.006.049.946.363	286.939.759.770	1.292.989.706.133
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.006.049.946.363	285.134.246.042	1.291.184.192.405

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có thể chấp 1 bất động sản đầu tư tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn.

14 CHI PHÍ SẢN XUẤT DỒ DANG DÀI HẠN

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

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí phần mềm	4.441.360.000	62.467.019.800
Phí sửa chữa văn phòng	17.769.992.676	19.493.162.674
Khác	14.833.309.091	68.880.000
	37.044.661.767	82.029.062.474

Biến động chi phí xây dựng cơ bản dờ dang trong kỳ như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Số dư đầu năm	82.029.062.474	68.421.691.721
Mua sắm	58.719.396.295	64.000.655.069
Chuyển từ hàng tồn kho	-	463.147.158.451
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 12(a))	(38.060.313.782)	(415.806.227.569)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh 12(b))	(65.643.483.220)	(39.314.579.203)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(58.419.635.995)
	37.044.661.767	82.029.062.474

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Bên thứ ba:		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Bình An	-	41.102.838.283
- Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited	-	26.266.850.000
- Khác	55.561.571.973	64.925.081.777
Bên liên quan (thuyết minh 38(b)):	316.457.900	547.623.294
	55.878.029.873	132.842.393.354

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

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

	Tại ngày 01/01/2019 VND	Phát sinh trong kỳ VND	Cán trừ trong kỳ VND	Đã nộp trong kỳ VND	Tại ngày 31/12/2019 VND
(a) Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng hàng nội địa	-	184.240.154.369	(184.240.154.369)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	13.789.245.236	82.045.252.777	-	(95.019.009.926)	815.488.087
Thuế TNDN theo KQHĐKD	276.161.851.923	346.085.728	-	(276.507.937.651)	-
Thuế khác	12.671.286.334	94.073.165.723	-	(95.519.833.006)	11.224.619.051
	<u>302.622.383.493</u>	<u>360.704.658.597</u>	<u>(184.240.154.369)</u>	<u>(467.046.780.583)</u>	<u>12.040.107.138</u>
(b) Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	(133.012.370.674)	(111.605.336.433)	184.240.154.369	-	(60.377.552.738)
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	(1.044.485.377)	-	-	-	(1.044.485.377)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(3.665.249.337)	-	266.404.354	-	(3.398.844.983)
Thuế TNDN theo KQHĐKD nộp thừa	-	-	(266.404.354)	-	(266.404.354)
	<u>(137.722.105.388)</u>	<u>(111.605.336.433)</u>	<u>184.240.154.369</u>	<u>-</u>	<u>(65.087.287.452)</u>

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí lãi vay	514.440.459.761	857.276.333.771
Chi phí xây dựng	154.502.730.826	223.943.287.387
Khác	77.386.951.230	102.243.295.987
	746.330.141.817	1.183.462.917.145

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Bên thứ ba	746.330.141.817	994.018.551.952
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	-	189.444.365.193
	746.330.141.817	1.183.462.917.145

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Bên thứ ba	70.350.192	120.077.672
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	1.369.094.612	1.369.094.617
	1.439.444.804	1.489.172.289

(b) Dài hạn:

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Bên thứ ba	-	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	63.005.509.560	64.377.614.795
	63.005.509.560	64.377.614.795

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Cổ tức phải trả	49.231.808.219	28.155.000.000
Quỹ bảo trì phải trả (i)	6.069.599.332	53.409.370.899
Nhận ký quỹ, đặt cọc (ii)	1.175.000.000	5.031.478.355
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án	-	904.000.000.000
Phải trả, phải nộp khác	17.434.407.395	11.032.556.166
	73.910.814.946	1.001.628.405.420

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

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

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Bên thứ ba	73.910.814.946	1.001.628.405.420
	73.910.814.946	1.001.628.405.420

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Phát triển hợp tác đầu tư dự án (*)	7.929.673.616.439	-
Khác	1.958.399.999	1.540.932.195
	7.931.632.016.438	1.540.932.195

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Bên thứ ba	3.126.412.016.438	1.540.932.195
Bên liên quan (Thuyết minh 38 (b))	4.805.220.000.000	-
	7.931.632.016.438	1.540.932.195

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

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

Mẫu số B 09 – DN

22 CÁC KHOẢN VAY

	Tại ngày 01/01/2019 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đánh giá chênh lệch tỷ giá VND	Phân loại lại VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31/12/2019 VND
(a) Vay ngắn hạn							
- Vay ngân hàng (*)	901.177.514.763	342.976.869.652	(900.790.371.105)	(652.500.000)		100.546.427.908	443.257.941.218
- Vay bên thứ ba (**)	1.593.312.500.000	2.325.000.000.000	(3.448.875.000.000)	(4.537.500.000)	(464.900.000.000)	2.397.812.500.000	2.397.812.500.000
- Trái phiếu (***)	5.041.840.000.000	600.000.000.000	(5.041.840.000.000)	-		1.346.000.000.000	1.946.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu (****)	(18.541.998.854)	(8.244.320.000)	25.790.010.174	-		(7.847.875.965)	(8.844.184.645)
- Vay bên liên quan (thuyết minh 38(b))	1.063.545.777.805	-	(1.063.545.777.805)	-		-	-
	8.581.333.793.714	3.259.732.549.652	(10.429.261.138.736)	(5.190.000.000)	(464.900.000.000)	3.836.511.051.943	4.778.226.256.573
(b) Vay dài hạn							
- Vay ngân hàng (*)	317.625.000.000	1.162.380.000.000	-	(900.000.000)		(100.546.427.908)	1.378.558.572.092
- Vay bên thứ ba (**)	3.834.687.500.000	1.393.200.000.000	-	(500.000.000)	464.900.000.000	(2.397.812.500.000)	3.294.475.000.000
- Trái phiếu (***)	7.801.555.000.000	1.910.000.000.000	(400.000.000.000)	(5.975.000.000)		(1.346.000.000.000)	7.959.580.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(312.286.329.873)	(36.291.681.904)	84.531.338.070	-		7.847.875.965	(256.198.797.742)
	11.641.581.170.127	4.429.288.318.096	(315.468.661.930)	(7.375.000.000)	464.900.000.000	(3.836.511.051.943)	12.376.414.774.350

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry and Trade Filiale Deutschland	-	313.807.500.000
Maybank International Labuan Branch	-	188.284.500.000
The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch	-	62.761.500.000
Chailease International Financial Services Co., Ltd	-	41.841.000.000
Ngân hàng Malayan Banking Behard - Chi nhánh Hồ Chí Minh	-	20.016.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (i)	224.711.513.310	226.342.014.763
Ngân hàng Industrial and Commercial Bank of China Limited - Chi nhánh TP. Hà Nội (iii)	118.000.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (ii)	67.375.000.000	48.125.000.000
Deutsche Investition Und Entwicklun Gsgesellschaft Mbh (v)	33.171.427.908	-
	443.257.941.218	901.177.514.763
(b) Vay dài hạn		
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry and Trade Filiale Deutschland (iv)	673.380.000.000	-
Deutsche Investition Und Entwicklun Gsgesellschaft Mbh (v)	431.228.572.092	-
Ngân Hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (ii)	250.250.000.000	317.625.000.000
Ngân Hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (iv)	23.000.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Phát triển Nhà TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hội sở (v)	700.000.000	-
	1.378.558.572.092	317.625.000.000

(i) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng ("HĐTD") hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn mười 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 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có dư nợ là 224.711.513.310 đồng với lãi suất là 6,7%/năm đến 7,3%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10% hạn mức tín dụng.

(ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD có hạn mức là 385.000.000.000 đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay là 9,65%/năm trong một (1) tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân và 10,5%/năm trong hai (2) tháng tiếp theo, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (03) tháng một (01) lần, được tính bằng lãi suất tiết kiệm 13 tháng (trả lãi cuối kỳ) cộng (+) biên độ 3,69%/năm và không thấp hơn lãi suất cho vay hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh (cùng loại hình và phương thức vay). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có dư nợ là 317.625.000.000 đồng với lãi suất là 11%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng một bất động sản tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(iii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 350.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có dư nợ là 118.000.000.000 đồng với lãi suất là 8,9%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của công ty sở hữu bởi các cổ đông.

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(iv) Đây là khoản vay của Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland, trong đó Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Viettinbank) - Chi nhánh 1 là đại lý và đại diện nhận xử lý bảo đảm. Giá trị khoản vay là 30.000.000 đô la Mỹ, trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là Viettinbank - Chi nhánh 1 là 1.000.000 đô la Mỹ tương đương 23 tỷ đồng và Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland là 29.000.000 đô la Mỹ kỳ hạn 30 tháng. Khoản vay bằng đô la Mỹ chịu lãi suất LIBOR 3 tháng cộng biên độ 5,5%/năm và khoản vay bằng Đồng Việt Nam chịu lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân của Viettinbank - Chi nhánh 1 cộng với biên độ 4%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ diện tích bãi đậu xe của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North) và 2 lô thương mại của dự án Sunrise City South.

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

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

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

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

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
(a) Vay ngắn hạn		
GPI3 Company Limited (i)	1.392.000.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	667.859.500.000	286.225.500.000
Crane Investments Limited In Respect Of Series 211 (ii)	337.953.000.000	144.837.000.000
GW Supernova Pte.Ltd. (iii)	-	1.162.250.000.000
	2.397.812.500.000	1.593.312.500.000
(b) Vay dài hạn		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iv)	1.393.200.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	954.085.000.000	1.621.944.500.000
Crane Investments Limited In Respect Of Series 211 (ii)	482.790.000.000	820.743.000.000
GW Supernova Pte.Ltd. (iii)	464.400.000.000	-
GPI3 Company Limited (i)	-	1.392.000.000.000
	3.294.475.000.000	3.834.687.500.000

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(i) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 90.000.000 đô la Mỹ do Standard Chartered Bank là bên sắp xếp, đại lý tính toán và Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited là bên đại diện tín dụng và nhận tài sản bảo đảm. Khoản vay đáo hạn vào tháng 9 năm 2020, trả gốc tại ngày đáo hạn. Lãi suất vay 6%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 11%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ từ GPI3 Company Limited.

(ii) Đây là khoản vay theo HĐTD và phụ lục điều chỉnh có hạn mức 125.000.000 đô la Mỹ với Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore với tư cách là đại diện bên cho vay và bên sắp xếp khoản vay. Trong năm 2017, Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore đã chuyển nhượng một phần khoản vay có giá trị 42.000.000 đô la Mỹ cho Crane Investments Limited In Respect Of Series 211. Thời hạn của khoản vay là bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trả gốc theo tiến độ mỗi 6 tháng/lần bắt đầu từ tháng thứ 18 kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày đáo hạn. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR cộng với biên độ 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho các bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 13%/năm. Đây là khoản vay không có tài sản bảo đảm. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản vay đã được thanh toán 18.750.000 đô la Mỹ.

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có giá trị là 50.000.000 đô la Mỹ với GW Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn ban đầu là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm gói vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay này không có tài sản bảo đảm. Khoản vay giá trị 20.000.000 đô la Mỹ có thời hạn được thay đổi đến 31 tháng 3 năm 2021. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả lãi định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, gốc trả một lần vào cuối kỳ. Trường hợp Công ty thực hiện trả nợ hoặc trả nợ trước hạn vào bất kỳ thời điểm nào trước ngày 21/12/2019, Công ty phải trả một khoản phí để đảm bảo tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 15%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 01/4/2019 đến ngày thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ trước hạn đó. Trường hợp Công ty thực hiện trả nợ hoặc trả nợ trước hạn vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 21/12/2019, Công ty phải trả một khoản phí để đảm bảo tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là: 15%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 01/4/2019 đến và bao gồm ngày 21/12/2019 và 13%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 22/12/2019 đến ngày thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ trước hạn đó. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản vay 30.000.000 đô la Mỹ đã được tất toán.

(iv) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của công ty sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ.

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)	800.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (ii)	400.000.000.000	400.000.000.000
Tập đoàn Bảo Việt (iii)	200.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (iv)	200.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Bảo Hiểm Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (v)	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty TNHH MTV Vàng bạc Đá quý Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (v)	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương - CN HCM (vi)	146.000.000.000	295.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	-	1.500.000.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina	-	1.050.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương	-	750.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB	-	346.840.000.000
	1.946.000.000.000	5.041.840.000.000
(b) Phát hành trái phiếu dài hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
The Bank of New York Mellon - chi nhánh London (vii)	5.549.580.000.000	5.555.555.000.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (iv)	1.100.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)	700.000.000.000	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (ii)	410.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (viii)	200.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	400.000.000.000
Tập đoàn Bảo Việt (iii)	-	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương - CN HCM (vi)	-	146.000.000.000
	7.959.580.000.000	7.801.555.000.000

(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. Lãi suất tham chiếu được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng (hoặc tương đương) do Ngân hàng TMCP Tiên Phong công bố. 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.

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(ii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bao gồm:

- Gói trái phiếu mệnh giá 400.000.000.000 đồng, đáo hạn 200.000.000.000 đồng vào tháng 3 năm 2020 và đáo hạn 200.000.000.000 đồng vào tháng 5 năm 2020. Khoản trái phiếu đáo hạn tháng 3 năm 2020 chịu mức lãi suất cố định là 10,8%/năm. Khoản trái phiếu đáo hạn vào tháng 5 năm 2020 chịu mức lãi suất 11%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh sáu (06) tháng/lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

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

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

(iii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Tập đoàn Bảo Việt, đáo hạn ngày 20 tháng 1 năm 2020, chịu mức lãi suất 10,4%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh mười hai (12) 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 tại chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh của 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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) với biên độ 2,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu bởi các cổ đông.

(iv) 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.

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

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(vi) Đây là các khoản huy động dưới hình thức phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Gói trái phiếu có tổng mệnh giá 736.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 8 năm 2020, chịu lãi suất là 10%/năm cho ba (3) tháng đầu. Các kỳ tính lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi, ba (3) tháng điều chỉnh một lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi sau tại ngày xác định lãi suất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã mua lại tổng cộng 590.000.000.000 đồng phần mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 146.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông, các khoản phải thu liên quan đến một dự án của Công ty, một phần vốn góp của Công ty tại công ty chủ đầu tư.

(vii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 27/04/2018 ("Ngày Phát Hành") và phát hành thêm 400 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 14/12/2018 theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và ngân hàng Credit Suisse - chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 240.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 27/04/2023 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,5%/năm, được trả sáu (6) tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở sáu (6) tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười (10) trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 74.750 đồng/cổ phần, và được điều chỉnh thành 60.000 đồng/cổ phần tại ngày 27/10/2019, tương ứng với tỷ lệ chuyển đổi là 75.910 cổ phần/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL với mức điều chỉnh không quá 75% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, tương đương 56.062,5 đồng/cổ phần. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã chuyển đổi tổng cộng 1.000.000 đô la Mỹ mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 239.000.000 đô la Mỹ.

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

23 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

24 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	975.873.572	975.873.572

Biến động của tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ như sau:

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Số dư đầu kỳ	975.873.572	975.873.572
Số dư cuối kỳ	975.873.572	975.873.572

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh chủ yếu từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến khấu hao tài sản cố định, lãi vay và các khoản chi phí hoạt động được trích trước. Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 20% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 20%).

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

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

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ tính thuế phát sinh	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
2016	Đã quyết toán	98.480.668.999		98.480.668.999
2017	Đã quyết toán	876.255.296.654	-	876.255.296.654
2018	Đã quyết toán	1.754.193.537.110	-	1.754.193.537.110
2019	Chưa quyết toán	1.780.176.847.443	-	1.780.176.847.443

25 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**(a) Số lượng cổ phần**

	31/12/2019		31/12/2018	
	Cổ phần	Cổ phần	Cổ phần	Cổ phần
Số lượng cổ phần đăng ký	969.540.797	-	930.446.674	6.830.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	969.540.797	-	930.446.674	6.830.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	969.540.797	-	930.446.674	6.830.000

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	642.828.788	6.830.000	649.658.788
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP	32.479.962	-	32.479.962
Phát hành cổ phần thường từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	202.317.178	-	202.317.178
Phát hành riêng lẻ cổ phần thường	52.500.000	-	52.500.000
Chuyển đổi nợ gốc vay thành cổ phần	320.746	-	320.746
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	930.446.674	6.830.000	937.276.674
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP (*)	18.604.123	-	18.604.123
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông (**)	20.490.000	(6.830.000)	13.660.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	969.540.797	-	969.540.797

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

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

Mẫu số B 09 – DN

26 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	Cổ phần thưởng	Cổ phần ưu đãi			
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	6.428.287.880.000	68.300.000.000	3.206.830.905.400	1.476.679.367.998	11.180.098.153.398
Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP	324.799.620.000	-	(110.000.000)	-	324.689.620.000
Phát hành cổ phần phổ thông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	2.023.171.780.000	-	(2.023.171.780.000)	-	-
Phát hành riêng lẻ cổ phần thưởng	525.000.000.000	-	2.793.725.115.626	-	3.318.725.115.626
Chuyển đổi nợ gốc vay thành cổ phần	3.207.460.000	-	19.565.540.000	-	22.773.000.000
Chia cổ tức	-	-	-	(20.490.000.000)	(20.490.000.000)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.469.560.379.347	1.469.560.379.347
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.304.466.740.000	68.300.000.000	3.996.839.781.026	2.925.749.747.345	16.295.356.268.371
Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP (*)	186.041.230.000	-	(50.000.000)	-	185.991.230.000
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông (**)	204.900.000.000	(68.300.000.000)	(136.600.000.000)	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	(21.076.808.219)	(21.076.808.219)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	435.884.296.321	435.884.296.321
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	9.695.407.970.000	-	3.860.189.781.026	3.340.557.235.447	16.896.154.986.473

26 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

- (*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 12/2019-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 26 tháng 4 năm 2019 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 54/2019-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17 tháng 10 năm 2019, Hội đồng quản trị đã thông qua việc phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") với số lượng dự kiến là 18.608.933 cổ phần. Trong năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 18.604.123 cổ phần phổ thông cho nhân viên theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 70/2019-NQ.HĐQT-NVLG với giá phát hành mỗi cổ phần là 10.000 đồng. Do giá phát hành bằng với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần nên toàn bộ giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu.
- (**) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 71/2019-NQ.HĐQT-NVLG ngày 3 tháng 12 năm 2019, Hội đồng quản trị đã thông qua việc phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông để chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức ("Cổ phần ưu đãi") chuyển đổi theo tỷ lệ 1:3 (01 cổ phần ưu đãi cổ tức sẽ được nhận 03 cổ phần phổ thông). Trong năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc chuyển đổi 6.830.000 cổ phần ưu đãi thành 20.490.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi.

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

	31/12/2019	31/12/2018
Đô la Mỹ	15.119.783,97	62.070.830,21

(b) Tài sản thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang là 468.257.108.916 đồng và 350.315.032.136 đồng tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018 (Thuyết minh 39).

28 DOANH THU

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	10.397.346.718	2.603.905.656.083
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	1.177.370.187.099	1.093.113.831.688
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	-	39.139.086.989
Doanh thu cho thuê tài sản	93.851.122.066	67.515.738.502
	1.281.618.655.883	3.803.674.313.262
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán trả lại	(17.808.171.359)	-

28 DOANH THU (TIẾP THEO)

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	(7.410.824.641)	2.603.905.656.083
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	1.177.370.187.099	1.093.113.831.688
Doanh thu thuần chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	-	39.139.086.989
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	93.851.122.066	67.515.738.502
	1.263.810.484.524	3.803.674.313.262

29 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	7.759.868.560	628.401.276.897
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	985.527.032.403	863.410.962.166
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	-	32.329.096.097
Giá vốn cho thuê tài sản	24.004.327.947	22.631.229.265
	1.017.291.228.910	1.546.772.564.425

30 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.242.916.250.307	1.795.658.195.088
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	77.143.907.643	101.843.292.961
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	63.542.087.704	1.731.208.959
Lãi từ hợp tác đầu tư	-	38.738.129.342
Khác	656.074.746.755	33.355.964
	3.039.676.992.409	1.938.004.182.314

31 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí lãi vay	1.651.978.253.306	1.696.283.554.055
Chi phí giao dịch hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	158.248.658.756	43.611.441.769
Chi phí phát hành trái phiếu	110.321.348.244	75.115.181.450
Chi phí liên quan đến các khoản vay	580.428.315.317	187.117.175.779
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	62.757.303.551	149.502.836.535
Khác	3.906.024.649	5.853.618.096
	2.567.639.903.823	2.157.483.807.684

32 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí nhân viên	745.663.494	328.787.745
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.277.295	386.106.416
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.154.583.352	675.226.157
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.944.855.540	47.840.238.810
Chi phí bằng tiền khác	10.230.912.466	40.902.659.973
	53.078.292.147	90.133.019.101

33 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.792.572.200	4.920.520.429
Chi phí vật liệu quản lý	839.702.741	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.002.908.863	713.731.331
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.671.404.932	731.771.386
Thuế, phí và lệ phí	63.777.384	12.859.182
Chi phí dịch vụ mua ngoài	77.932.337.465	67.124.557.371
Chi phí bằng tiền khác	82.115.207.931	69.986.119.225
	174.417.911.516	143.489.558.924

34 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Thu nhập khác		
Các khoản tiền phạt	15.726.990.934	13.488.033.965
Lãi do thanh lý tài sản	-	409.525.755
Khác	311.675.343	341.868.682
	16.038.666.277	14.239.428.402
Chi phí khác		
Các khoản tiền phạt	67.425.398.049	8.484.515.923
Khác	3.789.112.444	160.290.552
	71.214.510.493	8.644.806.475
Lỗ khác	(55.175.844.216)	5.594.621.927

35 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% (2018: 20%) như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	435.884.296.321	1.809.394.167.369
Thuế tính ở thuế suất 20%	87.176.859.264	361.878.833.474
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(448.583.250.061)	(359.131.639.018)
Chi phí không được khấu trừ	5.371.021.309	1.634.546.243
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	-	(16.116.533.962)
Lỗ tính thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	356.035.369.489	351.568.581.285
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	339.833.788.023
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	-	339.833.788.022
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	-	-
	-	339.833.788.022

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

36 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí xây dựng và giá trị đất	6.899.843.753	547.653.194.530
Chi phí nhân công	816.640.796.386	664.200.683.223
Chi phí khấu hao TSCĐ	47.310.463.889	33.690.947.426
Chi phí dịch vụ mua ngoài	159.309.378.658	114.964.796.181
Các chi phí khác bằng tiền	130.438.627.009	112.001.476.127
	1.160.599.109.695	1.472.511.097.487

37 BÁO CÁO BỘ PHẬN*Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý*

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Phát hành cổ phần phổ thông từ thặng dư vốn cổ phần	-	2.023.171.780.000

(b) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Vay theo kế ước thông thường	2.898.556.869.652	6.465.792.014.763
Phát hành trái phiếu thường	4.790.463.998.096	8.005.201.752.275

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	5.418.401.148.910	4.732.081.605.185
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	5.441.840.000.000	3.025.000.000.000

39 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Mối quan hệ	Tên
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va
Công ty con	Công ty TNHH No Va Thảo Điền
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Festival
Công ty con	Công ty TNHH Địa Ốc No Va
Công ty con	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal
Công ty con	Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn
Công ty con	Công ty TNHH Nova Lucky Palace
Công ty con	Công ty Cổ phần The Prince Residence
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn
Công ty con	Công ty TNHH Nova Sagel
Công ty con	Công ty TNHH MTV Novaland Agent
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long
Công ty con	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Richstar
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Nippon
Công ty con	Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng
Công ty con	Công ty TNHH Nova Nam Á
Công ty con	Công ty TNHH Nova Sasco
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình
Công ty con	Công ty TNHH Nova An Phú
Công ty con	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên
Công ty con	Công ty TNHH Đầu Tư Và Bất Động Sản Tường Minh

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

Công ty con	Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỷ 21
Công ty con	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông
Công ty con	Công ty TNHH Nova Rivergate
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Và Thương mại Nhà Rộng
Công ty con	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega
Công ty con	Công ty TNHH Mega Tie
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp
Công ty con	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa
Công ty con	Công ty TNHH Merufa-Nova
Công ty con	Công ty TNHH Nova Property Management
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Vương Gia
Công ty con	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Bất động sản 350
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89
Công ty con	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City
Công ty con	Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Phong Điền
Công ty con	Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình
Công ty con	Công ty Cổ phần Nova Hospitality
Công ty con	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát
Công ty con	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngọc Uyên
Công ty con	Công ty TNHH Carava Resort
Công ty con	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy
Công ty con	Công ty TNHH Thành phố Aqua
Công ty con	Công Ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông
Công ty con	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Tri
Công ty con	Công ty TNHH The Forest City
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ

39 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(a) Giao dịch với các bên liên quan**

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT)		
Công ty Cổ phần Nova Hospitality	177.087.567.103	83.999.995
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	51.935.588.713	136.893.362.199
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	43.955.287.200	-
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Sun City	41.301.979.400	23.445.144.034
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỷ 21	36.961.400.978	126.737.599.383
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	36.377.219.857	108.877.777.290
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	36.102.533.507	45.905.171.648
Công ty TNHH Carava Resort	27.347.421.202	-
Công ty TNHH Nova An Phú	25.805.260.800	70.742.688.096
Công ty Cổ phần Nova Richstar	21.097.164.176	76.574.592.172
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Thương mại Nhà Rông	20.539.721.664	65.673.687.132
Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	20.323.822.200	-
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	17.950.336.072	44.727.314.369
Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	14.042.484.720	47.984.664.861
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu	12.670.670.100	12.391.533.693
Công ty TNHH Nova Sasco	11.186.682.742	46.438.487.456
Công ty TNHH Nova Nam Á	9.859.002.791	25.077.481.825
Công ty TNHH Nova Sagel	9.443.842.987	9.518.909.012
Công ty TNHH Merufa-Nova	5.687.773.913	11.082.954.979
Công ty TNHH Nova Rivergate	5.225.733.929	25.013.434.636
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	4.504.688.430	8.344.649.591
Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	2.585.470.800	5.170.941.600
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	2.578.780.600	-
Công ty Cổ phần Nova Festival	2.114.548.835	886.320.285
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	1.958.307.179	3.661.730.198
Công ty TNHH Nova Property Management	1.829.669.685	1.896.440.556
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	1.606.434.061	722.010.717
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	1.368.526.830	17.335.732.209
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	900.474.115	57.222.642.163
Công ty Cổ phần The Prince Residence	790.115.698	-
Công ty Cổ phần Nova Nippon	231.000.000	83.999.995
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	231.000.000	83.999.995
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	191.491.667	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	83.999.995	83.999.995
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	83.999.995	83.999.995
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Phước Long	83.999.995	83.999.995
Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	83.999.995	83.999.995
Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	83.999.995	83.999.995
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên	83.999.995	83.999.995
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	83.999.995	83.999.995
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	83.999.995	83.999.995
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	83.999.995	83.999.995
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	83.999.995	83.999.995
Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Ở Và Hạ Tầng Sài Gòn	83.999.995	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đình Phát	83.999.995	-

39 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (bao gồm thuế GTGT) (tiếp theo)		
Công ty TNHH Địa Ốc No Va	62.999.996	83.999.995
Công ty TNHH Đầu Tư Và Bất Động Sản Tường Minh	2.785.714	21.428.572
Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Vương Gia	2.785.714	21.214.288
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Bất động sản 350	2.785.714	8.000.001
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngọc Uyên	2.785.714	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Phong Điền	-	495.000.000
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	-	271.032.300
	646.874.144.746	974.317.945.195
ii) Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	40.563.316.278	55.056.246.652
	40.563.316.278	55.056.246.652
iii) Chuyển nhượng Bất động sản từ Công ty con		
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	-	28.647.338.698
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	-	3.806.351.217
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	2.342.208.385
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	766.107.407
	-	35.562.005.707
iv) Thu hồi vốn cho vay		
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	-	130.240.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	-	50.511.600.222
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	7.520.000.000	35.900.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	-	8.500.000.000
	7.520.000.000	225.151.600.222
v) Hoàn tiền hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ phần Nova Richstar	-	244.000.000.000
	-	244.000.000.000

39 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
vi) Nhận tiền hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	1.461.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	1.341.220.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đĩnh Phát	1.015.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	660.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	328.000.000.000	-
	4.805.220.000.000	-
vii) Đi vay		
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	-	208.600.000.000
	-	208.600.000.000
viii) Trả tiền vay		
Công ty TNHH Nova Rivergate	393.816.832.600	262.548.000.000
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỷ 21	355.628.945.205	134.871.054.795
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	187.600.000.000	140.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	85.000.000.000	55.000.000.000
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	41.500.000.000	167.100.000.000
Công ty TNHH Nova Sasco	-	78.000.000.000
Công ty TNHH Nova Sagel	-	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	104.987.842.770
	1.063.545.777.805	954.506.897.565
ix) Lãi cho vay		
Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	-	29.373.745.228
Công ty TNHH Nova Sasco	-	7.215.661.111
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	-	6.666.497.267
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	805.628.445	3.409.254.775
Công ty TNHH Nova Nam Á	-	2.535.803.561
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc	-	1.350.904.686
	805.628.445	50.551.866.628

39 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
x) Lãi đi vay		
Công ty TNHH Nova Rivergate	12.472.469.983	35.467.552.975
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỷ 21	11.522.549.116	49.363.843.302
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	3.964.338.889	11.220.360.924
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	2.010.890.412	7.391.095.893
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	976.664.383	5.032.465.753
Công ty TNHH Nova Sasco	-	512.876.712
Công ty Cổ phần Nova Festival	-	9.835.395.594
Công ty TNHH Nova Sagel	-	41.666.667
	30.946.912.783	118.865.257.820
xi) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	21.405.636.681	23.726.625.300
(b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan		
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
i) Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	30.410.645.644	40.024.130.644
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	2.578.780.600	-
	32.989.426.244	-
ii) Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	7.520.000.000
	-	7.520.000.000
iii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))		
Công ty Cổ phần Nova Hospitality	1.048.925.082.667	-
Công ty TNHH No Va Thảo Điền	63.993.412.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	36.821.810.338	38.324.741.374
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Nova Phúc Nguyên	35.725.000.000	50.725.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	26.740.105.439
Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	-	14.880.000
	1.200.465.305.005	115.804.726.813

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
iv) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	5.682.317.455	5.682.317.455
Công ty TNHH The Forest City	200.000.000.000	-
	205.682.317.455	5.682.317.455
v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16)		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	316.457.900	489.425.295
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	-	58.197.999
	316.457.900	547.623.294
vi) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 19)		
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	79.938.769.976
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỷ 21	-	64.202.860.046
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	-	30.242.187.224
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	-	10.028.082.194
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	-	5.032.465.753
	-	189.444.365.193
vii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 21(b))		
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	1.461.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	1.341.220.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đĩnh Phát	1.015.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	660.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	328.000.000.000	-
	4.805.220.000.000	-
viii) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 22(a))		
Công ty TNHH Nova Rivergate	-	393.816.832.600
Công ty TNHH Phát Triển Quốc tế Thế Kỷ 21	-	355.628.945.205
Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	-	187.600.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	-	85.000.000.000
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	-	41.500.000.000
	-	1.063.545.777.805

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

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
ix) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		
Công ty TNHH Nova Property Management	1.369.094.612	1.369.094.617
	1.369.094.612	1.369.094.617
x) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		
Công ty TNHH Nova Property Management	63.005.509.560	64.377.614.795
	63.005.509.560	64.377.614.795

40 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Trong vòng 1 năm	64.589.188.848	30.849.306.236
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	106.251.796.092	51.114.516.144
Sau năm thứ 5	297.416.123.976	268.351.209.756
	468.257.108.916	350.315.032.136

41 CAM KẾT VỐN

Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định, dự án đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng

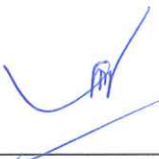
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí công trình xây dựng dự án	200.973.123.153	120.334.805.289

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

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

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 30 tháng 01 năm 2020.


Đỗ Phương Thùy
Người lập


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng


Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 01 năm 2020