

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT
GROUP CORPORATION

Số/No: 112/2024-CV-NVLG
V/v CBTT liên quan đến Báo cáo thường niên của
Công Ty
Disclosure of information related to Annual Report of
the Company

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom - Happiness

TP. HCM, ngày 04 tháng 04 năm 2024
HCMC, April 04, 2024

Kính gửi/Dear: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
State Securities Committee
Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM
Ho Chi Minh City Stock Exchange
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
Hanoi Stock Exchange

Tổ chức đăng ký niêm yết : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Listing registration organization: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION
Tên tiếng Anh : No Va Land Investment Group Corporation
Name in foreign language: : No Va Land Investment Group Corporation
Tên viết tắt : Novaland Group Corp
Short name : Novaland Group Corp
Địa chỉ trụ sở chính : 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3,
TP. HCM
Head office address : 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Vo Thi Sau Ward, District 3, HCMC
Điện thoại : (84) 906 35 38 38
Phone : (84) 906 35 38 38
Website : www.novaland.com.vn

Theo yêu cầu công bố thông tin ("**CBTT**") của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về CBTT trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**") kính gửi công văn CBTT liên quan đến Báo cáo thường niên năm 2023 của Công Ty.

In accordance with the disclosure requirement ("**CBTT**") of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance providing guidelines on disclosure in the securities market, No Va Land Investment Group Corporation (the "**Company**") respectfully submits the disclosure letter relating to 2023 Annual Report of the Company.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty: Quan hệ Đầu tư - Công bố thông tin – Báo cáo thường niên: <https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/cong-bo-thong-tin/bao-cao-thuong-nien-2016>.

This information has been published on the Company's website: Investor Relations – Information Disclosure – Annual Report: <https://www.novaland.com.vn/en-US/annual-report-2>.

Trân trọng./.

Best regard./.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

TỔNG GIÁM ĐỐC 
CHIEF EXECUTIVE OFFICER



NG TECK YOW

VỮNG NIỀM TIN
CHO CUỘC SỐNG BỪNG SÁNG



CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT HIỆN HỮU TẠI BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

AI	Trí tuệ nhân tạo	KTNB	Kiểm toán nội bộ
BAM	Quản lý Quan hệ Khách hàng	KTT	Kế toán trưởng
BCTC	Báo cáo tài chính	M&A	Mua bán và sáp nhập
BCTN	Báo cáo thường niên	MICE	Các cuộc họp, ưu đãi, hội nghị và triển lãm
BDS	Bất động sản	NCC/ NT	Nhà cung cấp/ Nhà thầu
BOM	Ban Tổng Giám đốc	NĐT	Nhà đầu tư
CAGR	Tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm	Novaland/ NVL	Tập đoàn Novaland/ Tập đoàn/ Công ty
CBLQ	Các Bên liên quan	OECD	Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế
CBTT	Công bố thông tin	PTBV	Phát triển bền vững
CNTT	Công nghệ thông tin	QLRR/ QTRR	Quản lý rủi ro/ Quản trị rủi ro
CPI	Chỉ số giá tiêu dùng	QTCL	Quản trị chiến lược
CSR	Trách nhiệm xã hội doanh nghiệp	QTCT	Quản trị Công ty
CT	Công ty	ROA	Khả năng sinh lời trên Tổng tài sản
CTCP	Công ty Cổ phần	ROE	Khả năng sinh lời trên Vốn chủ sở hữu
CTNY/ DNNY	Công ty niêm yết/ Doanh nghiệp niêm yết	SDGs	Mục tiêu Phát triển bền vững
ĐH	Đại học	SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng Cổ đông	SGX	Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore
ĐVT	Đơn vị tính	SSC	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
EBIT	Thu nhập trước Lãi vay và Thuế	TGD/ CEO	Tổng Giám đốc
EBITDA	Thu nhập trước Lãi vay, Thuế và Khấu hao	TMCP	Thương mại cổ phần
EPS	Tỷ suất thu nhập trên cổ phần	TNCN	Thu nhập cá nhân
ESG	Môi trường, Xã hội và Quản trị Công ty	TNDN	Thu nhập Doanh nghiệp
ESOP	Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động	TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài	TP./ Q./ H./ P./ X.	Thành phố/ Quận/ Huyện/ Phường/ Xã
GDP	Tổng sản phẩm nội địa	TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
GĐ	Giai đoạn	TTS	Tổng tài sản
GM/ GMD	Nhân sự Khỏi Điều hành dự án/ cụm dự án	UBCK	Ủy ban Chứng khoán
GRI	Tổ chức Sáng kiến Báo cáo toàn cầu	UBKT	Ủy ban Kiểm toán
HĐQT	Hội đồng Quản trị	UBND	Ủy ban Nhân dân
HNX	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội	USD	Đô la Mỹ
HOSE/ HSX	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	Ủy ban ESG - QTRR - QTCL	Ủy ban (Môi trường - Xã hội - Quản trị) (ESG) - Quản trị rủi ro - Quản trị chiến lược
HR	Nhân sự	VAT	Thuế giá trị gia tăng
IIRC	Hội đồng Quốc tế về báo cáo tích hợp	VCSH	Vốn chủ sở hữu
IR	Quan hệ Nhà đầu tư	VĐL	Vốn điều lệ
KQKD	Kết quả kinh doanh	VND	Việt Nam đồng
KSNB	Kiểm soát nội bộ		

NỘI DUNG

Thông điệp Báo cáo Thường niên 2023	3
Tính chính xác và trung thực của Báo cáo Thường niên 2023	4
Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị	5
Thông điệp Tổng Giám đốc	7

01 Tổng quan

Giới thiệu Tập đoàn Novaland	11
Quá trình Hình thành và Phát triển	13
Những Sự kiện Tiêu biểu 2023	15
Tổng quan Tài chính 05 năm	19
Danh mục Dự án	23

02 Chiến lược phát triển

Tổng quan Kinh tế Việt Nam 2023 và Dự báo 2024	33
Tổng quan Thị trường bất động sản 2023 và Dự báo 2024	37
Chiến lược Phát triển	39

03 Quản trị doanh nghiệp

Tổng quan về Quản trị Doanh nghiệp Tập đoàn	43
Sơ đồ về Quản trị Công ty	45
Giới thiệu Hội đồng Quản trị	47
Giới thiệu Ban Điều hành và Ban Tổng Giám đốc	51
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	55
Báo cáo hoạt động của Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị trong Ủy ban Kiểm toán	79
Hoạt động của Ủy ban ESG - QTRR - QTCL	83
Hoạt động của Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng	85
Quản trị rủi ro	89
Tuân thủ pháp luật	93
Quan hệ Nhà đầu tư	94
Đánh giá chung việc thực hiện các quy định về Quản trị Công ty năm 2023	97

04 Phát triển bền vững

Tiếp cận Khung quản trị Chiến lược Phát triển bền vững	101
Hiệu quả Kinh tế và Tăng trưởng bền vững	107
• Giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra và phân phối	107
• Tác động kinh tế gián tiếp	109
• Thực hành mua sắm bền vững	110
Quản lý tác động môi trường	112
Đầu tư và Phát triển con người	113
• Quản lý nhân sự	113
• Giáo dục và đào tạo	119
Tạo lập và Chia sẻ giá trị	122
• An toàn và sức khỏe của Khách hàng	122
• Cộng đồng địa phương	123

05 Hoạt động kinh doanh

Báo cáo hoạt động Kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc	129
Các Dự án đang phát triển	135
Hoạt động Phát triển quỹ đất	145
Thông tin Cổ phiếu và Hoạt động Thị trường vốn	147
Báo cáo hoạt động Công ty con - Công ty liên kết	153

06 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính Kiểm toán Hợp nhất năm 2023 (VAS)	159
Báo cáo tài chính Kiểm toán Riêng năm 2023 (VAS) Tóm tắt	259
Thông tin liên hệ	265
Hệ thống giới thiệu và giao dịch sản phẩm Novaland	266

THÔNG DIỆP BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

VỮNG NIỀM TIN - CHO CUỘC SỐNG BỪNG SÁNG

Kể từ cuối năm 2022, Tập đoàn Novaland đã tiến hành tái cấu trúc toàn diện, thay đổi mô hình hoạt động và cơ cấu lại tổ chức để phù hợp và thích nghi với sự thay đổi của thị trường. Trải qua một năm 2023 vẫn còn nhiều khó khăn và thách thức, sự đồng hành của Chính phủ - Đối tác - Khách hàng là niềm tin lớn để Novaland tiếp tục hành trình tái cấu trúc Tập đoàn. Đây cũng là động lực để Novaland tiếp tục triển khai dự án, phục hồi và phát triển.

Ngoài việc tập trung phối hợp cùng địa phương và các Bộ, Ban, Ngành tháo gỡ nhanh vướng mắc của các Dự án do sự thay đổi pháp lý qua các thời kỳ, thời gian qua, Công ty tiếp tục tập trung xây dựng, phát triển hoàn thiện các Dự án trọng điểm, bàn giao tiếp tục các sản phẩm theo từng giai đoạn cho Khách hàng. Song song với việc đàm phán các kế hoạch huy động tài chính dài hạn, Novaland linh hoạt điều chỉnh kế hoạch triển khai các Dự án mới, phù hợp với tình hình của thị trường.

Bên cạnh những điểm sáng tích cực, việc tái cấu trúc Tập đoàn, cần có thời gian, lộ trình rõ ràng và không thể thiếu sự đồng lòng của các Đối tác, sự chung tay tháo gỡ pháp lý của các Bên.

Trong năm 2024, với tinh thần **"Vững niềm tin"** cùng sự đồng hành của các Bên, Novaland tiếp tục hành trình **"Cho cuộc sống bùng sáng"**, thông qua việc xây dựng các điểm đến du lịch - nghỉ dưỡng - vui chơi - giải trí hấp dẫn, nhiều tiện ích, tạo nên giá trị cho bất động sản, cho Nhà đầu tư, cho sự phát triển bền vững thị trường du lịch. Từ đó, tiếp tục kiến tạo nên những đại đô thị gắn liền với phát triển kinh tế địa phương, an sinh xã hội và những điểm đến du lịch mới, góp phần thúc đẩy chiến lược phát triển du lịch quốc gia.



TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

● Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp

Là Giá trị cốt lõi mà Tập đoàn Novaland kiên định thực thi, là kim chỉ nam cho mọi hành động của tất cả các thành viên.

BCTN 2023 tiếp tục được thực hiện dưới dạng Báo cáo tích hợp lồng ghép Báo cáo Phát triển bền vững. Ngoài việc đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của Thông tư 96/2020/TT-BTC hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, BCTN 2023 tuân theo một số nội dung thuộc các chuẩn mực:

INTEGRATED
REPORTING <IR>

Báo cáo tích hợp của
Hội đồng Báo cáo
tích hợp Quốc tế (IIRC)

OECD

Quy tắc Quản trị CT của
Tổ chức Hợp tác và
Phát triển Kinh tế OECD

Global
Reporting
Initiative™

Đối với Báo cáo PTBV,
Tập đoàn xây dựng theo
Tiêu chuẩn GRI (GRI Standards)

Với mục tiêu mang đến cho Cổ đông, Nhà đầu tư và các Bên liên quan những thông tin trung thực, kịp thời, đầy đủ và minh bạch về chiến lược phát triển, quản trị doanh nghiệp, hiệu quả hoạt động, tình hình tài chính và cả những vấn đề chưa thực hiện được, chúng tôi cam kết:

- 01 Các nội dung được trình bày trong BCTN 2023 đáp ứng đầy đủ các yêu cầu theo quy định về CBTT của cơ quan ban ngành và hướng tới các tiêu chuẩn cao hơn theo thông lệ quốc tế.
- 02 Thông tin của các sự kiện trong BCTN 2023 có thể điều chỉnh căn cứ theo các quy định của chuẩn mực kế toán, chuẩn mực kiểm toán có liên quan đến các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm 2023.
- 03 Những thông tin và số liệu trọng yếu trình bày trong BCTN 2023 đã được rà soát.
- 04 Thông tin, số liệu trình bày trong BCTN 2023 được đảm bảo thống nhất với Báo cáo tài chính 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam).

THÔNGIỆP NHÀ SÁNG LẬP - CHỦ TỊCH HĐQT TẬP ĐOÀN NOVALAND



Tập đoàn sẽ tiếp tục tái cấu trúc về tài chính và nguồn lực, hoàn thiện pháp lý, thay đổi chiến lược, tập trung vào lõi kinh doanh, tinh gọn bộ máy, tham gia vào lộ trình hành động ESG."

ÔNG BÙI THÀNH NHƠN

Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Novaland

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Quý Đối tác,

Năm 2023, nền kinh tế vĩ mô có quá nhiều yếu tố biến động và khó lường, Tập đoàn Novaland cũng như các doanh nghiệp khác phải đối mặt với nhiều thách thức.

Trong bối cảnh khó khăn, được sự chia sẻ, cảm thông và đồng hành của Khách hàng, Cộng đồng, Nhà đầu tư, Đối tác... và trên hết là định hướng của Đảng cùng với chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ, những khó khăn của nền kinh tế đang từng bước được tháo gỡ.

Cùng với sự trợ giúp, bằng nội lực và sự quyết tâm, Tập đoàn Novaland tự tin sẽ vượt qua mọi trở ngại để khối rubik màu xanh tiếp tục thắp sáng khắp các tỉnh thành.

Cho đến thời điểm này, về cơ bản Novaland đã hoàn thành tái cấu trúc lại các khoản nợ vay và nợ trái phiếu trong và ngoài nước, tài sản của Công ty vẫn cân đối với các khoản nợ.

Việc tháo gỡ pháp lý của các Dự án chậm so với dự kiến khiến Novaland không thực hiện đúng các cam kết với Khách hàng. Đây là một tổn thất rất lớn ảnh hưởng đến uy tín thương hiệu của Novaland và bằng mọi cách Tập đoàn phải cố gắng từng bước khắc phục.

Năm 2024, Tập đoàn sẽ tiếp tục hoàn thiện các Dự án đang phát triển, nỗ lực thực hiện cam kết với Khách hàng, Nhà đầu tư và các Đối tác.

Aqua City sẽ được hoàn chỉnh để trở thành một đô thị vệ tinh tại Đồng Nai, một đô thị bên sông quy mô hiện đại với đầy đủ tiện ích nội, ngoại khu.

NovaWorld Phan Thiet sẽ là điểm đến mới của sự kiện, lễ hội, các hoạt động thể dục thể thao, team building, sinh hoạt biển...

NovaWorld Ho Tram sẽ là điểm đến du lịch nghỉ dưỡng thuận tiện, đẳng cấp.

NovaWorld MeKong sẽ là điểm đến du lịch đặc sắc của miền sông nước.

Năm 2024, theo dự đoán kinh tế Việt Nam và thế giới sẽ bắt đầu hồi phục và khởi sắc.

Novaland tin rằng với ý chí nỗ lực cùng hành động quyết liệt, chúng tôi sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ và hợp tác vững chắc của Quý vị trên chặng đường phát triển bền vững phía trước.

Thay mặt cho Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành và kính chúc Quý vị thật nhiều sức khỏe, thành công và thịnh vượng!

Trân trọng,

Bùi Thành Nhơn

Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Novaland

THÔNGIỆP TỔNG GIÁM ĐỐC



Danh dự và trách nhiệm bảo vệ thương hiệu, gìn giữ uy tín đối với Khách hàng luôn là mục tiêu dài hạn chúng tôi theo đuổi. Sau hơn 31 năm hình thành và phát triển, Novaland đã luôn nỗ lực, luôn chú ý và bảo vệ quyền lợi của Khách hàng."

ÔNG NG TECK YOW

Tổng Giám đốc Tập đoàn Novaland

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý Nhà đầu tư!

Năm 2023, thị trường vẫn còn nhiều khó khăn, Chính phủ đã có các biện pháp quyết liệt nhằm thúc đẩy, tạo được sự chuyển biến rất tích cực. Hàng loạt chính sách được ban hành và các giải pháp đã tạo hiệu ứng nhất định; nhiều chỉ đạo thực hiện đồng bộ các chính sách, giải pháp tháo gỡ khó khăn, nhất là các khó khăn vướng mắc về pháp lý, huy động vốn.

Kể từ cuối năm 2022, Novaland đã tiến hành tái cấu trúc toàn diện, thay đổi mô hình hoạt động kinh doanh, cơ cấu lại tổ chức và bước đầu đã ghi nhận được nhiều kết quả tích cực.

Theo đó, năm 2023, Novaland đã bàn giao 563 sản phẩm từ nhiều dự án. Lũy kế 12 tháng, Công ty ghi nhận Tổng doanh thu thuần hợp nhất là 4.757 tỷ đồng, Lợi nhuận sau thuế là 486 tỷ đồng, trong đó Doanh thu thuần từ bán hàng đạt gần 4.090 tỷ đồng, được ghi nhận từ việc bàn giao tại các dự án như NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram, Aqua City, Palm City, Lakeview City, Saigon Royal và các dự án BĐS trung tâm khác; Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ đạt 667 tỷ đồng.

Việc doanh thu thấp hơn so với mục tiêu Novaland trình Đại hội đồng Cổ đông vào tháng 06/2023 là do giảm doanh thu chuyển nhượng BĐS, nguyên nhân do niềm tin của thị trường giảm sút và cần nhiều thời gian để phục hồi như trước đây. Bên cạnh đó, lợi nhuận sau thuế cao hơn mục tiêu đề ra chủ yếu đến từ việc Công ty đã nỗ lực tái cơ cấu nợ, tối ưu chi phí hoạt động và từ các hoạt động tài chính trong giai đoạn tái cấu trúc.

Tính đến thời điểm hiện tại, Novaland đã hoàn tất nhiệm vụ tái cơ cấu hầu hết các khoản nợ và trái phiếu; có thể đàm phán, gia hạn và giải quyết phần lớn vướng mắc với các Nhà đầu tư, Đối tác cũng như các Khách hàng.

Tại ngày 31/12/2023, Tổng tài sản của Tập đoàn đạt hơn 241.486 tỷ đồng, giảm 6,3% so với tổng tài sản tại ngày 31/12/2022. Hàng tồn kho ghi nhận 138.935 tỷ đồng, trong đó, giá trị quỹ đất và dự án đang xây dựng chiếm 93,3% (tương đương 129.574 tỷ đồng), phần còn lại là BĐS đã xây dựng hoàn thành và hàng hóa BĐS, BĐS đã hoàn thiện chờ bàn giao cho Khách hàng.

Công ty cũng đang cân nhắc và đàm phán với một số đối tác chiến lược tiềm năng về phương án chuyển nhượng một số dự án nhằm cơ cấu lại các khoản nợ cũng như cải thiện danh mục đầu tư một cách hiệu quả nhất.

Việc tháo gỡ pháp lý của các dự án chậm so với dự kiến khiến Novaland không thực hiện được đúng các cam kết với Khách hàng. Đây là một tổn thất rất lớn, ảnh hưởng đến thương hiệu của Novaland. Do vậy bằng mọi cách Tập đoàn phải cố gắng từng bước khắc phục, tiếp tục tập trung tháo gỡ pháp lý, hoàn thiện các sản phẩm, các dự án đang phát triển để tiếp tục bàn giao cho Khách hàng. Chúng tôi rất mong chính quyền các cấp thấu hiểu để tiếp tục hỗ trợ tháo gỡ nhanh đến kết quả cụ thể.

Novaland đã thành công với nhiều công trình ghi dấu ấn, các đô thị quy mô lớn với hạ tầng dịch vụ bền vững, các tiện ích đa dạng, hấp dẫn. Chỉ tính riêng trong 06 tháng cuối năm 2023, các đô thị của Novaland đã đón hơn 03 triệu lượt khách trong nước và quốc tế đến tham quan và trải nghiệm. Đặc biệt, trong dịp Tết Nguyên Đán Giáp Thìn từ ngày 12/02/2024 - 17/02/2024 (tức mừng 03 - mừng 08 Tết Nguyên Đán), chuỗi sự kiện Vibe Fest tại Đô thị Kinh tế Du lịch Biển & Giải trí NovaWorld Phan Thiet với 07 lễ hội hấp dẫn, những màn trình diễn đặc sắc đã đón gần 180.000 lượt du khách. Lễ hội đã là điểm nhấn nổi bật, mở đầu cho chuỗi hoạt động tạo ra một điểm du lịch mới đặc sắc, hấp dẫn trong khu vực.

Chúng tôi tin rằng sự tin tưởng và đồng hành của các Khách hàng, Nhà đầu tư, Tổ chức tài chính quốc tế cùng sự định hướng của Hội đồng Quản trị, sự chỉ đạo của các Ủy ban và Hội đồng điều hành, đội ngũ nhân sự nhiều kinh nghiệm sẽ giúp Công ty vững niềm tin, chinh phục những mục tiêu dài hạn và tiếp tục sứ mệnh phụng sự các Bên liên quan và cộng đồng.

Trân trọng cảm ơn!

Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc Tập đoàn Novaland

01

TỔNG QUAN



Đô thị Kinh tế Du lịch Biển & Giải trí NovaWorld Phan Thiết (Phan Thiết, Bình Thuận)

GIỚI THIỆU TẬP ĐOÀN NOVALAND

● Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Tập đoàn Novaland)

Văn phòng chính	Tòa nhà Văn phòng Novaland 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
Điện thoại	(+84) 906 353 838
Website	www.novaland.com.vn
VĐL	19.501.045.380.000 đồng
Mã cổ phiếu	NVL
Công ty Kiểm toán độc lập	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	0301444753
Ngành nghề kinh doanh chính	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh BĐS (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh BĐS)

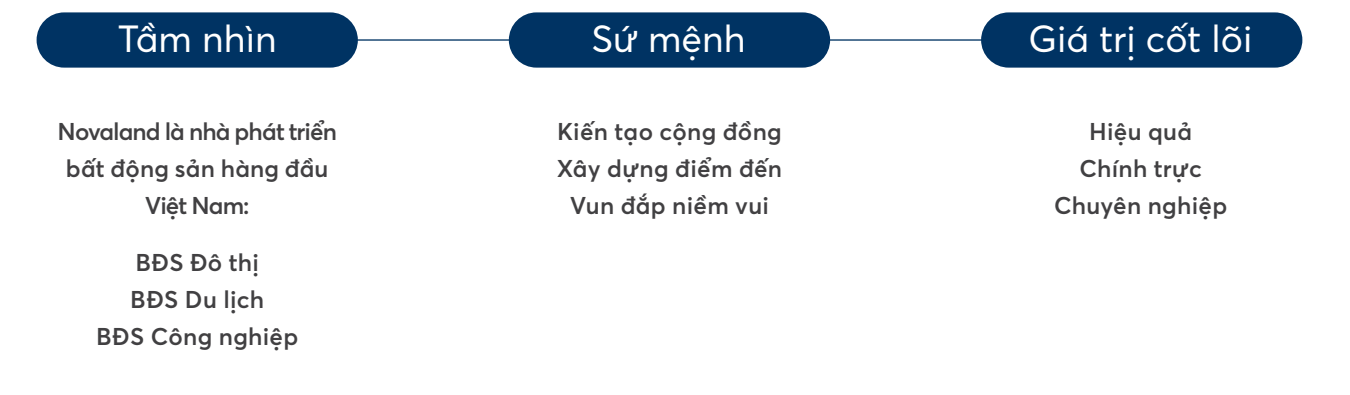


Kỷ niệm 31 năm thành lập và phát triển Tập đoàn (18/09/1992 - 18/09/2023)

● Giới thiệu chung

Novaland là Tập đoàn đầu tư và phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam.

Novaland hiện phát triển 03 mảng sản phẩm chủ lực, gồm: BĐS Đô thị, BĐS Du lịch và BĐS Công nghiệp. Trải qua hành trình 31 năm hình thành và phát triển, Novaland đang sở hữu danh mục hơn 50 dự án BĐS và ghi dấu ấn với những công trình và sản phẩm dẫn đầu xu hướng, tác động tích cực đến quá trình phát triển đô thị và phát triển du lịch tại các tỉnh thành phía Nam và Nam Trung Bộ; đồng thời đóng góp lớn cho việc gia tăng giá trị kinh tế và an sinh xã hội tại các địa phương.



Khu chợ đêm Miami có hệ thống mái che hiện đại xuyên suốt lớn nhất tại NovaWorld Phan Thiết (Phan Thiết, Bình Thuận)

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



Ngày 18/09/1992, thành lập Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn - tiền thân của NovaGroup - hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, nhập khẩu và phân phối các sản phẩm thuốc thú y, thức ăn chăn nuôi, thủy sản... và xây biệt thự cho thuê.



Novaland giới thiệu dự án đầu tiên - Khu phức hợp cao cấp Sunrise City (Q.7, TP.HCM). Tổng mức đầu tư khoảng 500 triệu đô la Mỹ, gồm 12 tháp nhà trải dài 1 km trên trục đường Nguyễn Hữu Thọ, Sunrise City được xem là công trình kiến trúc biểu tượng ngay cửa ngõ phía Nam TP.HCM.



Niêm yết trái phiếu chuyển đổi tại SGX lần đầu.
Khai trương Khu nghỉ dưỡng đầu tiên - Azerai Can Tho Resort (TP. Cần Thơ).



Dự án Aqua City (Đồng Nai): Ra mắt phân khu River Park 1, River Park 2, Phoenix South.
Dự án NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu): Ra mắt hợp phần Happy Beach Villas thuộc phân kỳ The Tropicana, phân kỳ Wonderland và Habana Island.
Dự án NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận): Triển khai các phân khu Florida 1, Florida 2, Festival Town, PGA Golf Villas.



Đánh dấu cột mốc 30 năm hình thành và phát triển.
Dự án NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu): Ra mắt phân kỳ Long Island.
Bàn giao giai đoạn 1: NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận), Aqua City (Đồng Nai) và NovaWorld Ho Tram - The Tropicana (Bà Rịa - Vũng Tàu).
Bàn giao: Palm City (Tên cũ Palm Marina, TP. Thủ Đức) và NovaWorld Ho Tram - Wonderland (Bà Rịa - Vũng Tàu).

1992

2007

NovaGroup thực hiện tái cấu trúc thành:

- **Anova Corporation:** Hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp.
- **Novaland Group:** Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.



2009

2016

Ngày 28/12/2016, Novaland chính thức niêm yết trên HOSE với mã chứng khoán NVL.



2018

2019

Ra mắt Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (TP. Biên Hòa, Đồng Nai) với quy mô gần 1.000 héc-ta.

Ra mắt Đô thị du lịch NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu) với quy mô gần 1.000 héc-ta.

Ra mắt Đô thị Kinh tế Du lịch Biển & Giải trí NovaWorld Phan Thiet (TP. Phan Thiết, Bình Thuận) với quy mô gần 1.000 héc-ta và tổng mức đầu tư 5 tỷ đô la Mỹ.



2020

2021

Novaland tiếp tục tập trung vào ngành nghề cốt lõi là đầu tư và phát triển các dự án BĐS tại phân khúc trung cao.
Khai trương Khu nghỉ dưỡng Centara Mirage Resort Mui Ne (Bình Thuận).

Dự án NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận): Khai trương cụm Sân Golf PGA độc quyền 36 hố, ra mắt phân khu Waikiki, Ocean Residence và The Kingdom.

Dự án Aqua City (Đồng Nai): Khánh thành Tổ hợp Quảng trường - Bến du thuyền Aqua Marina, ra mắt phân khu Sun Harbor 1.

Dự án NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu): Ra mắt phân kỳ Morito và Bình Châu Onsen, đưa vào vận hành Giai đoạn 1 của phân kỳ The Tropicana.



2022

2023

NovaWorld Phan Thiet
Khai trương công viên nước Wonderland Water Park.

Đưa vào vận hành K-Town Resort Phan Thiet, Wonderland Resort Phan Thiet, Safari Cafe, Dino Park...

NovaWorld Ho Tram
Tiếp tục bàn giao sản phẩm của phân kỳ Wonderland và The Tropicana.

Aqua City
Tiếp tục bàn giao các sản phẩm của phân khu Sun Harbor 2, Sun Harbor 3 và Ever Green 1.



NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU 2023

05/01



Sự kiện "Khởi thông hạ tầng – Bứt phá tiềm năng" của dự án Aqua City và NovaWorld Phan Thiet

25/03



Lễ khai mạc Năm Du lịch Quốc gia 2023 với chủ đề "Bình Thuận – Hội tụ xanh" diễn ra tại NovaWorld Phan Thiet

19/04



Ký kết với TPBank và Ricons triển khai hoàn thiện dự án The Grand Manhattan

22/06



Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023

12/05



Ký kết với MB Bank và các nhà thầu xây dựng triển khai dự án NovaWorld Ho Tram - Phân kỳ Wonderland & Habana Island

23/06



Ký kết với VPBank và các nhà thầu tái khởi động dự án Aqua City

19/05



Ký kết với MB Bank và các nhà thầu xây dựng tài trợ & tái khởi động dự án NovaWorld Phan Thiet

28/06



Chương trình gặp mặt đối tác doanh nghiệp khai thác & vận hành tuyến phố thương mại Festival Street dự án NovaWorld Phan Thiet

25/08



Ủng hộ Quỹ khuyến học "Tiếp bước cho em đến trường" tỉnh Bình Thuận

14/10



Giải Golf "Bình Thuận – Hội tụ xanh 2023" tổ chức tại sân PGA NovaWorld Phan Thiết

31/08



Khai trương công viên nước Wonderland Water Park tại NovaWorld Phan Thiết

02-03/09



Sự kiện NovaWorld Festival tại NovaWorld Phan Thiết

28-29/10



Aquaman Vietnam 2023 - giải đấu thể thao kết hợp giữa chạy bộ và bơi lội uy tín diễn ra tại NovaWorld Phan Thiết

31/08



Ký kết Hợp tác Xúc tiến du lịch, thương mại với các Hiệp hội, Doanh nghiệp Hàn Quốc

18/09



Kỷ niệm 31 năm thành lập và phát triển Tập đoàn

10-23/12



Đón tiếp đoàn cầu thủ U9-U12 từ KYFA (Hàn Quốc) đến NovaWorld Phan Thiết

12/12



Trào 200 suất học bổng học bổng "Vượt khó học tốt" - Quỹ Phát triển Đại học Quốc gia TP.HCM

TỔNG QUAN TÀI CHÍNH 5 NĂM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: Tỷ đồng	2019	2020	2021	2022	2023	Tăng (Giảm) 2023/2022 (%)	CAGR
							2019-2023 (%)
Tài sản ngắn hạn	71.195	114.204	156.049	198.115	191.155	(3,51)	28
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.466	11.559	17.249	8.600	3.413	(60,31)	(15)
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	466	722	837	327	44	(86,54)	(45)
Các khoản phải thu ngắn hạn	5.894	13.798	26.409	52.346	47.011	(10,19)	68
Hàng tồn kho	57.206	86.865	110.157	134.956	138.935	2,95	25
Tài sản ngắn hạn khác	1.163	1.260	1.397	1.886	1.752	(7,10)	11
Tài sản dài hạn	18.784	30.332	45.785	59.620	50.331	(15,58)	28
Các khoản phải thu dài hạn	371	17.644	33.582	44.082	34.560	(21,60)	211
Tài sản cố định	840	1.218	1.442	3.937	2.401	(39,01)	30
Bất động sản đầu tư	3.798	2.824	2.754	3.141	5.543	76,47	10
Tài sản dở dang dài hạn	850	286	293	573	529	(7,68)	(11)
Đầu tư tài chính dài hạn	5.744	1.891	1.624	1.616	1.728	6,93	(26)
Tài sản dài hạn khác	7.181	6.469	6.090	6.271	5.570	(11,18)	(6)
TỔNG TÀI SẢN	89.979	144.536	201.834	257.735	241.486	(6,30)	28
Nợ phải trả	65.518	112.604	160.661	212.917	196.183	(7,86)	32
Nợ ngắn hạn	18.809	31.427	49.215	78.174	87.282	11,65	47
Nợ dài hạn	46.709	81.177	111.446	134.743	108.901	(19,18)	24
Vốn chủ sở hữu	24.461	31.932	41.173	44.818	45.303	1,08	17
TỔNG NGUỒN VỐN	89.979	144.536	201.834	257.735	241.486	(6,30)	28

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

ĐVT: Tỷ đồng	2019	2020	2021	2022	2023	Tăng (Giảm) 2023/2022 (%)	CAGR
							2019-2023 (%)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.931	5.026	14.903	11.134	4.757	(57,28)	(19)
Giá vốn hàng bán	(7.779)	(3.193)	(8.767)	(6.883)	(3.435)	(50,09)	(18)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.152	1.833	6.136	4.251	1.322	(68,90)	(20)
Doanh thu ròng từ hoạt động tài chính	(1.068)	4.671	(207)	860	1.733	101,51	N/A
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(1.492)	(1.455)	(2.617)	(2.496)	(1.782)	(28,61)	5
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	592	5.049	3.312	2.615	1.273	(51,32)	21
Lợi nhuận/ (Lỗ) khác	3.680	(400)	1.774	1.367	726	(46,89)	(33)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.272	4.649	5.086	3.982	1.999	(49,80)	(17)
Chi phí thuế TNDN	(885)	(742)	(1.631)	(1.800)	(1.513)	(15,94)	14
Lợi nhuận sau thuế	3.387	3.907	3.455	2.182	486	(77,73)	(38)



Khách hàng nhận bàn giao biệt thự Florida - NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN

	ĐVT	2019	2020	2021	2022	2023	Tăng (Giảm) 2023/2022 (%)
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN							
Hệ số thanh toán tiền mặt	Lần	0,34	0,37	0,35	0,11	0,04	(63,6)
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	3,79	3,63	3,17	2,53	2,19	(13,4)
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,74	0,87	0,93	0,81	0,60	(25,9)
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN							
Hệ số Vay/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,41	1,53	1,47	1,45	1,27	(12,4)
Hệ số Vay/Tổng tài sản	Lần	0,38	0,34	0,30	0,25	0,24	(4,0)
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG							
Vòng quay Khoản phải thu	Vòng	1,80	0,27	0,33	0,14	0,05	(64,3)
Vòng quay Tổng tài sản	Vòng	0,14	0,04	0,09	0,05	0,02	(60,0)
Vòng quay Hàng tồn kho	Vòng	0,18	0,04	0,09	0,06	0,03	(50,0)
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI (*)							
Hệ số biên lợi nhuận trước thuế và lãi vay	%	15	8	24	16	(10)	(162,5)
Hệ số biên lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao	%	24	27	30	25	14	(44,0)
Biên lợi nhuận gộp	%	29	36	41	38	28	(26,3)
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	4	3	2	1	-	(100,0)
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/VCSH bình quân (ROE)	%	15	14	9	5	1	(80,0)
Biên lợi nhuận ròng	%	31	78	23	20	10	(50,0)
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	5	100	22	23	27	17,4

(*) Tăng (Giảm) 2023/2022 dựa vào chênh lệch tuyệt đối giữa chỉ tiêu 2023 và 2022



Cụm sân Golf độc quyền 36 hố PGA NovaWorld Phan Thiết
(Phan Thiết, Bình Thuận)

DANH MỤC DỰ ÁN

1. DANH MỤC DỰ ÁN BĐS ĐÔ THỊ TRUNG TÂM

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình CT	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO VÀ ĐANG BÀN GIAO: 26									
1	Sunrise City	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại Bãi đậu xe	Q.7	51.261	2.728	- GD 1: quý II/2009 - GD 2: quý II/2011 - GD 3: quý I/2013	- GD 1: Bàn giao từ quý III/2012 - GD 2: Bàn giao từ quý IV/2014 - GD 3: Bàn giao từ quý IV/2015
2	Lucky Palace	CT TNHH Nova Lucky Palace	CT con	Căn hộ Thương mại	Q.6	3.876	564	Quý III/2014	Bàn giao từ quý II/2017
3	Sunrise Riverside (Lô G1 G5, E1)	CT TNHH BĐS Nova Riverside	CT con	Căn hộ Thương mại	H. Nhà Bè	39.305	2.207	Quý III/2015	Bàn giao từ quý III/2018
	1.022						Dự kiến bàn giao từ quý II/2024		
4	Lakeview City	CT TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	CT con	Nhà ở thấp tầng	TP. Thủ Đức	301.060	960	Quý II/2016	- GD 1: Bàn giao từ quý I/2017 - GD 2: Bàn giao từ quý II/2017 - GD 3: Bàn giao từ quý II/2018 đến nay tiếp tục bàn giao
5	Lexington Residence	CTCP BĐS Nova Lexington	Đã bán quý III/2017	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại	TP. Thủ Đức	19.915	1.498	Quý I/2014	Bàn giao từ quý IV/2015
6	Tropic Garden Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Thương mại	TP. Thủ Đức	25.063	812	- GD 1: quý III/2012 - GD 2: quý III/2014	- GD 1: Bàn giao từ quý II/2014 - GD 2: Bàn giao từ quý II/2016
7	The Sun Avenue Residence	CT TNHH BĐS Gia Phú	CT con	Căn hộ Lô Văn phòng Thương mại	TP. Thủ Đức	46.715	2.894	Quý I/2015	Bàn giao từ quý III/2018
8	Lucky Dragon Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Nhà phố	TP. Thủ Đức	9.024	160	Quý II/2014	Bàn giao từ quý IV/2016
9	Wilton Tower	CTCP Cao ốc Phương Đông	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Q. Bình Thạnh	7.169	561	Quý III/2015	Bàn giao từ quý II/2018
10	Galaxy 9 Residence	CTCP Đầu tư Phát triển BĐS Bình An	Đã bán quý III/2017	Căn hộ Văn phòng Thương mại	Q.4	6.228	524	Quý I/2014	Bàn giao từ quý IV/2015
11	Icon 56	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Thương mại	Q.4	2.904	313	Quý I/2014	Bàn giao từ quý IV/2015
12	Rivergate Residence	CT TNHH Nova Rivergate	CT con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại	Q.4	7.069	1.351	Quý IV/2014	Bàn giao từ quý III/2017
13	The Tresor Residence	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	CT con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại	Q.4	5.780	718	Quý IV/2014	Bàn giao từ quý III/2017
14	Saigon Royal Residence	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Q.4	6.669	774	Quý II/2016	Bàn giao từ quý IV/2018

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình CT	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
15	GardenGate Residence	CTCP No Va Festival	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Q. Phú Nhuận	4.887	420	Quý IV/2014	Bàn giao từ quý II/2017
16	Kingston Residence	CTCP Nova Princess Residence	CT con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Nhà trẻ	Q. Phú Nhuận	4.604	402	Quý II/2015	Bàn giao từ quý IV/2017
17	Orchard Garden	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Office-tel	Q. Phú Nhuận	4.303	428	Quý IV/2014	Bàn giao từ quý I/2017
18	The Prince Residence	CTCP The Prince Residence	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Q. Phú Nhuận	4.644	506	Quý I/2013	Bàn giao từ quý IV/2015
19	Golden Mansion	CT TNHH Nova Sagel	CT con	Khu phức hợp nhà ở Thương mại	Q. Phú Nhuận	15.129	737	Quý III/2015	Bàn giao từ quý II/2018
20	Orchard Parkview	CT TNHH Nova Nam Á	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại Nhà trẻ	Q. Phú Nhuận	9.184	528	Quý III/2015	Bàn giao từ quý IV/2018
21	Newton Residence	CT TNHH Merufa-Nova	CT con	Căn hộ Office-tel Văn phòng	Q. Phú Nhuận	2.807	253	Quý II/2016	Bàn giao từ quý IV/2018
22	Richstar	CTCP Nova Richstar	CT con	Căn hộ Thương mại	Q. Tân Phú	27.802	2.021	Quý IV/2015	Bàn giao từ quý IV/2018
23	Botanica Premier	CT TNHH Nova Sasco	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Q. Tân Bình	16.330	1.039	Quý I/2016	Bàn giao năm 2019
24	The Botanica ⁽²⁾	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Thương mại	Q. Tân Bình	9.028	611	Quý I/2015	Bàn giao năm 2018
25	Golf Park Residence	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	CT con	Nhà phố Biệt thự	TP. Thủ Đức	25.398	95	Quý III/2015	Bàn giao từ quý IV/2016
26	Sunrise Cityview	CTCP Địa ốc Nhật Hoa	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Q.7	15.720	1.377	Quý II/2015	Bàn giao từ 2019
TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO VÀ ĐANG BÀN GIAO						671.874	25.503		
DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN⁽³⁾: 3									
27	Victoria Village	CTCP Kinh doanh BĐS Thái Bình	CT con	Căn hộ Biệt thự Nhà ở thương mại	TP. Thủ Đức	42.777	1.208	Quý II/2017 ⁽¹⁾	- Thấp tầng: Bàn giao từ quý III/2019 - Cao tầng: Dự kiến bàn giao từ quý IV/2024
28	The Grand Manhattan & Soho Residence	CTCP Phát Triển Đất Việt	CT con	Căn hộ Thương mại	Q.1	14.002	391 1.054	Quý IV/2018	Dự kiến bàn giao từ quý IV/2024 Bàn giao từ quý I/2022
29	Palm City (tên cũ Palm Marina)	CT TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Cửu Long	CT con	Nhà phố Biệt thự	TP. Thủ Đức	90.772	178	Quý II/2019	Bàn giao từ quý IV/2022, tiếp tục bàn giao đến hết 2024
TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN						147.551	2.831		
TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO, ĐANG BÀN GIAO VÀ ĐANG PHÁT TRIỂN						819.425	28.334		

Ghi chú: (1) Thời điểm phát triển dự án.
(2) Việc sở hữu dự án The Botanica được thực hiện thông qua Thỏa thuận chuyển nhượng dự án với CTCP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn.
(3) Không bao gồm dự án Madison được tư vấn phát triển và The Park Avenue được hợp tác phát triển.

2. DANH MỤC DỰ ÁN BĐS ĐÔ THỊ VỆ TINH

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình CT	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
1	Aqua City	CT TNHH Thành phố Aqua	CT con	Biệt thự đơn lập, song lập, Nhà phố liên kế, Nhà phố thương mại	Đồng Nai	1.105.400	2.113	Quý II/2019	Bắt đầu bàn giao từ quý II/2022
2	Aqua Riverside City	CT TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát	CT con	Biệt thự đơn lập, song lập, Nhà phố liên kế, Nhà phố thương mại	Đồng Nai	767.500	1.855	Quý II/2019	Bắt đầu bàn giao từ quý II/2022
3	Aqua Waterfront City	CT TNHH BĐS Đà Lạt Valley	CT con	Biệt thự đơn lập, song lập, Nhà phố liên kế, Nhà phố thương mại	Đồng Nai	850.860	2.701	Quý I/2020	Bàn giao từ quý IV/2023
4	Aqua City Phoenix Island	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	CT con	Biệt thự đơn lập, song lập, Nhà phố liên kế, Nhà phố thương mại	Đồng Nai	2.491.319,5	6.351	Quý IV/2020	Dự kiến bàn giao từ quý III/2025
		CT TNHH BĐS Gia Đức	CT con						
		CT TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Hợp tác phát triển						
		CT TNHH Phát triển BĐS An Khang	Hợp tác phát triển						
		CTCP Đầu tư & Phát triển BĐS Đại Phát	Hợp tác phát triển						
5	Aqua Marina City	CT TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh	CT con	Biệt thự đơn lập, song lập, Nhà phố liên kế, Nhà phố thương mại	Đồng Nai	394.574	763	Quý III/2021	Dự kiến bàn giao từ quý I/2026

Ghi chú: Chi bao gồm những phân khu đang phát triển.



Nhà phố, biệt thự tại Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

3. DANH MỤC DỰ ÁN BĐS DU LỊCH

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình TC	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
DỰ ÁN ĐANG HOẠT ĐỘNG: 2									
1	Azerai Can Tho Resort	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va		BDS Du lịch	Cần Thơ	147.841	Bungalow 30		Hoạt động quý IV/2017
2	NovaHills Mui Ne	CTCP Huỳnh Gia Huy	CT con	BDS Du lịch	Phan Thiết	399.310	Biệt thự 603	Quý IV/2018	Bàn giao từ quý I/2022
DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN: 9									
3	NovaWorld Phan Thiet	CT TNHH Delta-Valley Bình Thuận	CT con	BDS Du lịch	Phan Thiết	9.863.300	18.476 ⁽¹⁾	Quý II/2019	Bàn giao từ quý I/2021
4	NovaWorld Ho Tram – The Tropicana	CT TNHH The Forest City	CT con	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	993.797	1.943	Quý II/2019	Bàn giao từ quý II/2021
5	NovaWorld Ho Tram – Happy Beach Villas	CTCP Hoàn Vũ	CT con	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	415.972	332	Quý IV/2020	Dự kiến bàn giao từ quý IV/2024
6	NovaWorld Ho Tram – Morito	CT TNHH Du lịch Bình An	CT con	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	212.399,6	227	Quý I/2021	Dự kiến bàn giao từ quý IV/2024
7	NovaWorld Ho Tram - Wonderland	CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp	CT con	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	90.260	271	Quý II/2020	Bàn giao từ quý III/2022
8	NovaWorld Ho Tram – Habana Island	CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp	CT con	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	204.838	402	Quý IV/2020	Dự kiến bàn giao từ quý IV/2024
9	NovaBeach Cam Ranh	CT TNHH Carava Resort	Hợp tác phát triển	BDS Du lịch	Khánh Hòa	226.222	Bungalow 26 Biệt thự 182 Lô thương mại 18 Condotel 1.706	Quý IV/2018	Dự kiến bàn giao từ quý I/2025
10	NovaWorld Ho Tram – Binh Chau Onsen	CTCP Du lịch Sài Gòn - Bình Châu	Hợp tác phát triển	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	~3.000.000 ⁽²⁾	568	Quý III/2021	Dự kiến bàn giao từ quý IV/2025
11	NovaWorld Ho Tram – Long Island	CTCP Du lịch Sài Gòn - Bình Châu	Hợp tác phát triển	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	268.461,2	415	Quý II/2022	Dự kiến bàn giao từ quý IV/2025

Ghi chú: (1) Tổng số sản phẩm dự kiến sẽ triển khai.
(2) Bao gồm 332.730,4 m² đất thương mại dịch vụ, phần còn lại là đất rừng giao khoán.



Phối cảnh dự án Sunrise Riverside (Nhà Bè, TP.HCM)

02

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN



Novaland Phan Thiet mùa lễ hội về đêm (Phan Thiết, Bình Thuận)

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM 2023 VÀ DỰ BÁO 2024

Tổng quan Kinh tế Việt Nam 2023

Tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước

GDP năm 2023 ước tính tăng 5,05% so với năm trước, cao hơn tốc độ tăng trưởng của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023. GDP bình quân đầu người năm 2023 theo giá hiện hành ước đạt 101,9 triệu đồng/người, tương đương 4.284,5 USD, tăng 160 USD so với năm 2022.

Về cơ cấu nền kinh tế năm 2023, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,96%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,12%; khu vực dịch vụ chiếm 42,54% và thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,38%.

Bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 6.231,8 nghìn tỷ đồng, tăng 9,6% so với cùng kỳ năm trước.

Hoạt động ngân hàng và thị trường chứng khoán

Tăng trưởng tín dụng năm 2023 đạt 13,71%, thấp hơn so với mục tiêu đề ra 14 - 14,5%. Thị trường cổ phiếu có sự hồi phục khi VNIndex tăng 12,2%, đạt 1.129,93 điểm, và quy mô vốn hóa thị trường tăng 9,5% so với năm 2022.

Đầu tư phát triển

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 20/12/2023 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt gần 36,6 tỷ USD, tăng 32,1% so với năm trước.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2023 ước đạt 23,18 tỷ USD, tăng 3,5% so với năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất trong 5 năm qua.

Xuất nhập khẩu hàng hóa

Tính chung cả năm 2023, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa ước đạt 683 tỷ USD, giảm 6,6% so với năm trước, trong đó xuất khẩu giảm 4,4%; nhập khẩu giảm 8,9%. Cán cân thương mại hàng hóa năm 2023 ước tính xuất siêu 28 tỷ USD.

Ngành du lịch hoàn thành vượt chỉ tiêu đón khách

Khách quốc tế: Kết thúc năm 2023, tổng lượng khách quốc tế đạt 12,6 triệu lượt, gấp gần 3,5 lần so với năm 2022, vượt 57% mục tiêu ban đầu (8 triệu lượt) và đạt mục tiêu sau điều chỉnh (12 - 13 triệu khách). Xu hướng số lượng khách quốc tế qua các tháng là tăng dần đều, thể hiện xu hướng đang phục hồi của khách quốc tế.

Khách nội địa: Tổng số khách nội địa cả năm 2023 đạt 108,2 triệu lượt, vượt 6% so với kế hoạch.

Năm 2023 là một năm phục hồi mạnh mẽ của du lịch Việt Nam. Theo công cụ theo dõi xu hướng thị trường của Google, tổng hợp dữ liệu cả năm 2023, lượng tìm kiếm của du khách quốc tế về du lịch Việt Nam đạt mức tăng trưởng trên 75%, xếp thứ 6 toàn cầu.

(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam, Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam, tổng hợp)



Dự báo Kinh tế Việt Nam 2024

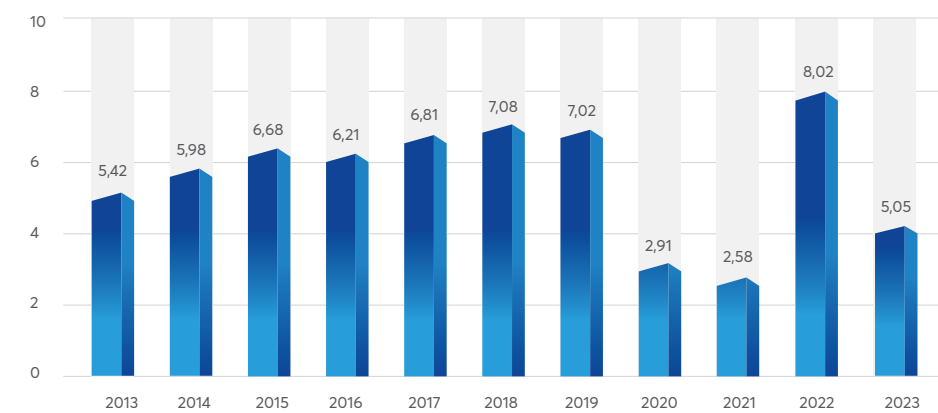
Tại Nghị quyết 01/NQ-CP về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2024, một số chỉ tiêu chủ yếu của Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2024 như sau:

- Tăng trưởng GDP: 6% - 6,5%;
- GDP bình quân đầu người: 4.700 - 4.730 USD;
- Tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân: 4% - 4,5%;
- Tốc độ tăng tổng kim ngạch xuất khẩu hàng hóa: 6%;
- Tốc độ tăng năng suất lao động xã hội bình quân: 4,8% - 5,3%;
- Ngoài ra, các đơn vị tài chính quốc tế cũng đưa ra dự báo cho tăng trưởng GDP của Việt Nam cho năm 2024 khoảng 6% - 6,7% (ADB: 6%; AMRO 6% và Standard Chartered 6,7%);
- Ngành du lịch đặt mục tiêu đón 17 - 18 triệu lượt khách quốc tế, phục vụ 110 triệu lượt khách du lịch nội địa. Theo dự báo của Tổ chức Du lịch thế giới (UNWTO) và Hội đồng Du lịch và Lữ hành thế giới (WTTC), hoạt động du lịch quốc tế có thể phục hồi hoàn toàn vào cuối năm 2024, ngang bằng với mức đã đạt được của năm 2019.

Tốc độ tăng GDP theo năm

(ĐVT: %)

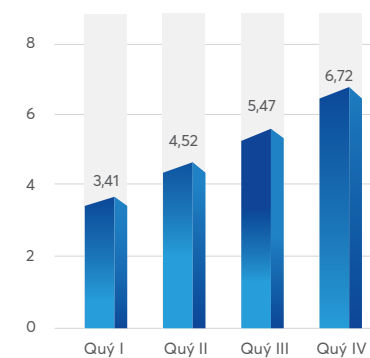
(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



Tốc độ tăng GDP 2023 theo quý

(ĐVT: %)

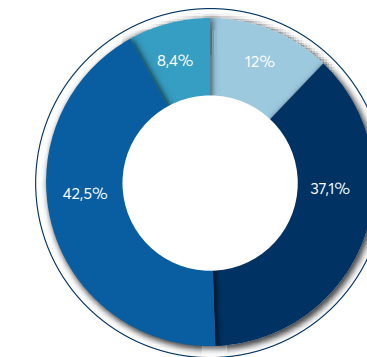
(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



Cơ cấu kinh tế 2023

(ĐVT: %)

(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)

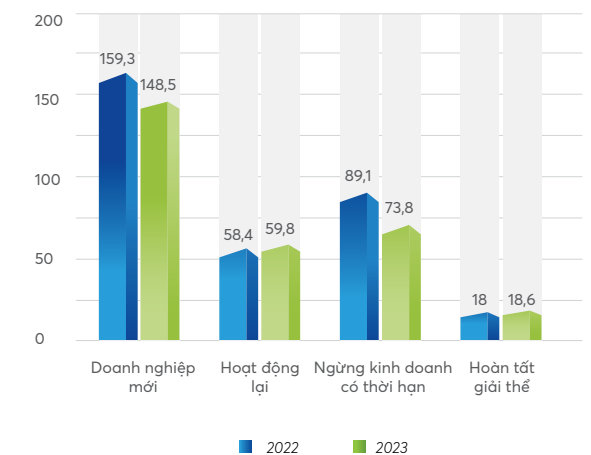


■ Nông, lâm nghiệp và thủy sản ■ Dịch vụ
■ Công nghiệp & xây dựng ■ Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm

Tình hình hoạt động của doanh nghiệp 2023

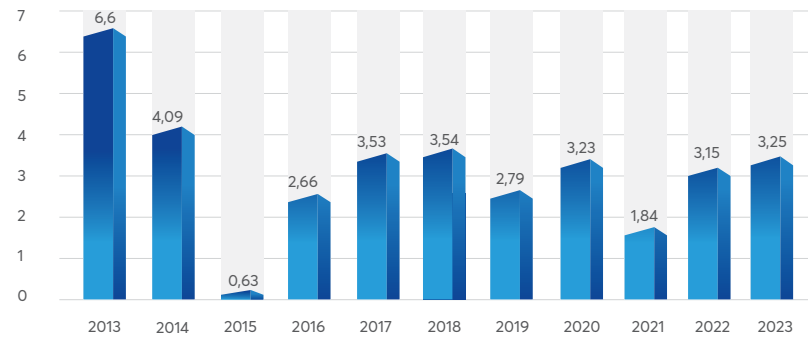
(ĐVT: Nghìn doanh nghiệp)

(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



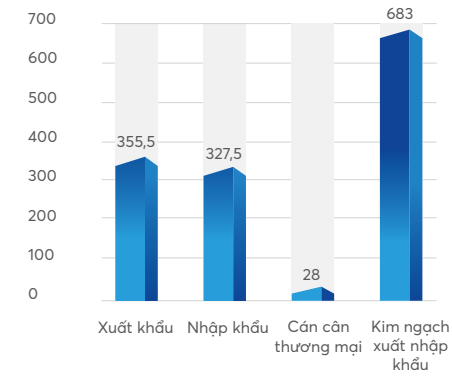
Chỉ số giá tiêu dùng theo năm

(ĐVT: %)
(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



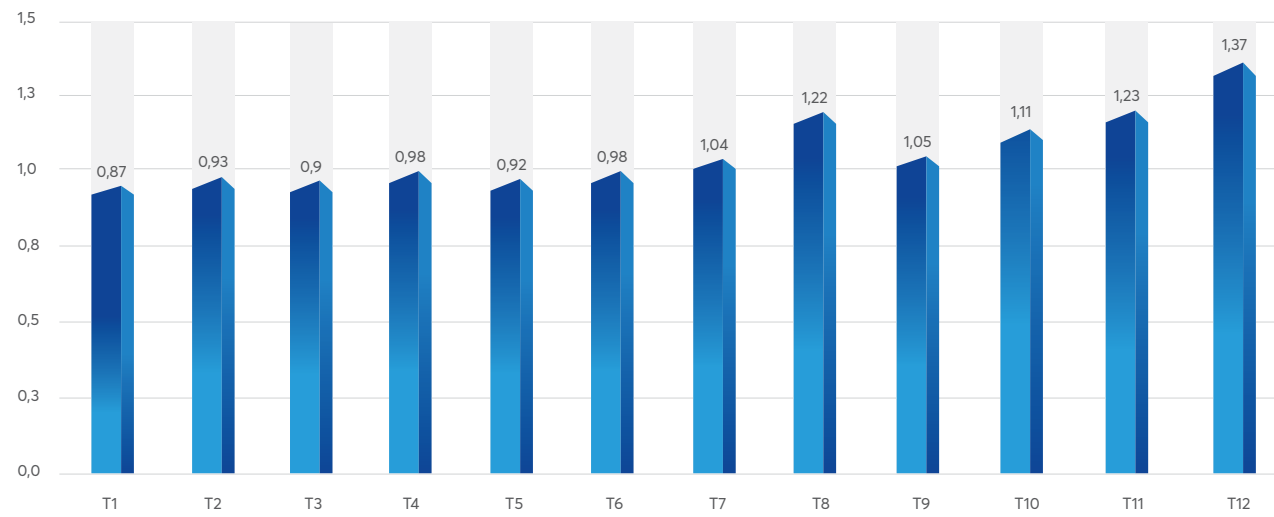
Thương mại 2023

(ĐVT: Tỷ USD)
(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



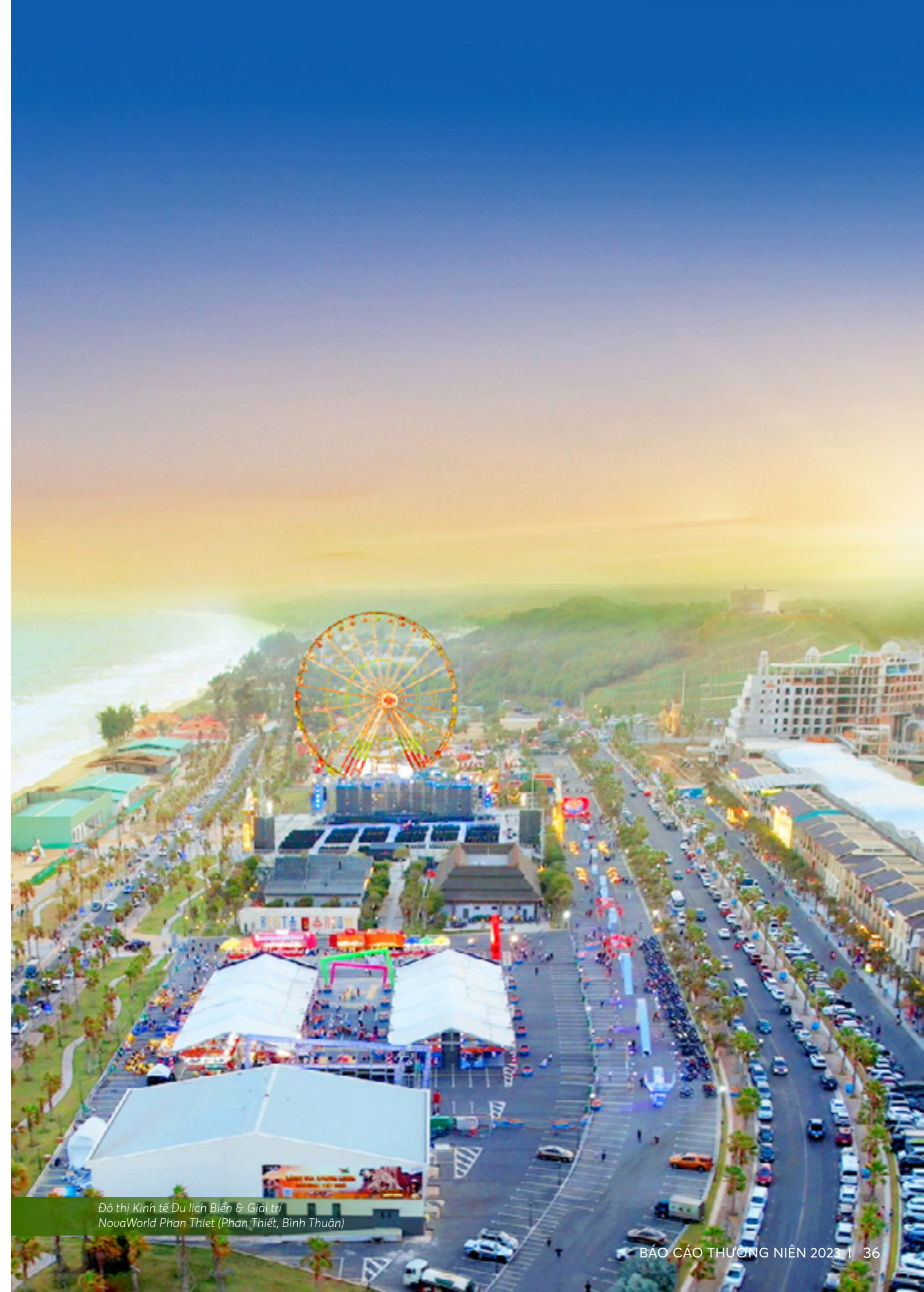
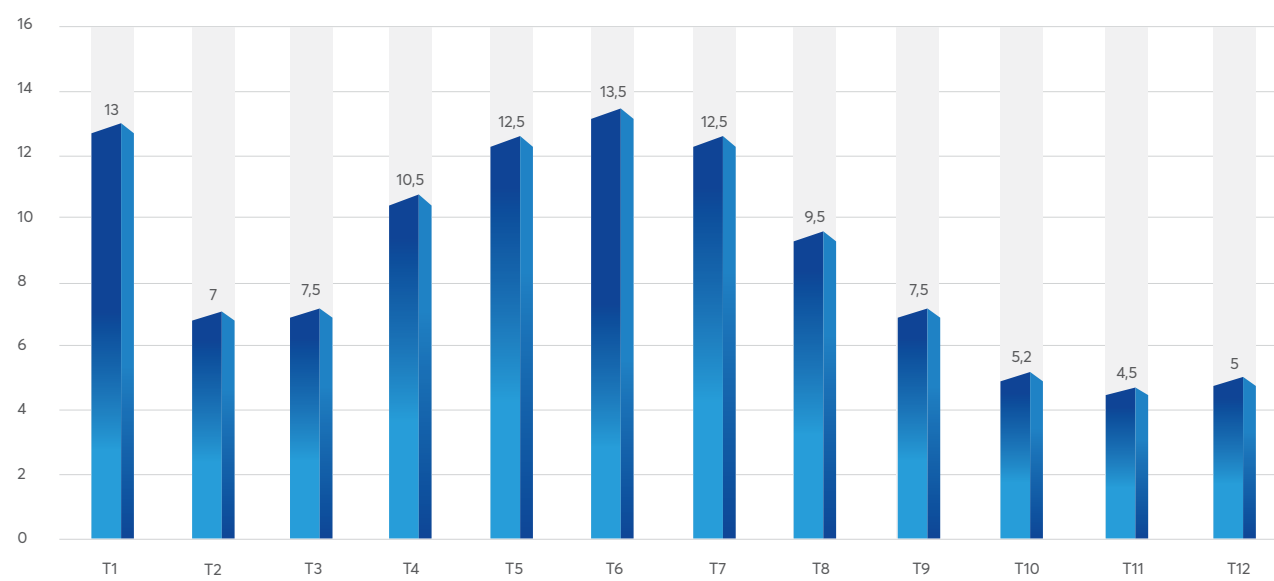
Khách quốc tế đến theo tháng 2023

(ĐVT: Triệu lượt)
(Nguồn: Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam)



Khách nội địa theo tháng 2023

(ĐVT: Triệu lượt)
(Nguồn: Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam)



Đô thị Kinh tế Du lịch Biển & Giải trí
NovaWorld Phan Thiết (Phan Thiết, Bình Thuận)

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2023 VÀ DỰ BÁO 2024

● Thị trường bất động sản nhà ở TP.HCM 2023 và Dự báo 2024

Thị trường BĐS nhà ở TP.HCM 2023

Theo báo cáo thị trường của CBRE, nguồn cung mới trong năm 2023 cho thị trường căn hộ bán TP.HCM giảm 54% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 8.707 căn. Số lượng căn hộ được tiêu thụ giảm 59% theo năm.

Giá bán sơ cấp trung bình thị trường căn hộ đạt khoảng 61,4 triệu đồng/m², giảm 2% so với cùng kỳ năm 2022, tuy nhiên tốc độ tăng giá bình quân trong cả giai đoạn 2019-2023 đạt 8%/năm.

Đối với thị trường nhà thấp tầng, cũng theo báo cáo thị trường của CBRE, nguồn cung mới trong năm 2023 giảm 98% so với năm 2022. Trong đó tỷ lệ hấp thụ loại hình này giảm 91% theo năm.

Giá bán sơ cấp trung bình loại hình nhà ở thấp tầng đạt 259 triệu đồng/m², giảm 1% theo năm, tuy nhiên tốc độ tăng giá bình quân trong giai đoạn 2019-2023 đạt 30%/năm.

Dự báo thị trường năm 2024

Theo báo cáo thị trường của Savills, năm 2024 nguồn cung căn hộ mới dự kiến tăng gấp 4 lần so với năm 2023. Đến năm 2026, dự kiến có 40.800 căn từ 116 dự án sẽ mở bán. Đối với loại hình biệt thự nhà phố dự kiến sẽ có 1.400 căn gia nhập thị trường vào năm 2024, trong đó sản phẩm từ 20 đến 30 tỷ đồng chiếm khoảng 65%.

● Thị trường bất động sản nghỉ dưỡng Việt Nam 2023 và Dự báo 2024

Thị trường BĐS nghỉ dưỡng Việt Nam 2023

Theo báo cáo thị trường của DKRA, đối với loại hình biệt thự nghỉ dưỡng, nguồn cung sơ cấp trong năm 2023 đạt 2.542 căn, bằng 42% so với cùng kỳ. Phần lớn là lượng hàng tồn kho của những dự án đã mở bán từ trước, trong khi dự án mới còn hạn chế, chỉ tương đương 6% so với năm 2022.

Lượng tiêu thụ sơ cấp tương đương 13% so với cùng kỳ, phần lớn giao dịch tập trung ở những dự án có mức giá bán dưới 15 tỷ đồng/căn.

Đối với loại hình nhà phố/ shophouse nghỉ dưỡng, nguồn cung sơ cấp ghi nhận giảm hơn 62% so với cùng kỳ. Miền Trung chiếm tỷ lệ 61% nguồn cung sơ cấp, tiếp sau đó là miền Nam với 30%, miền Bắc 8% và Tây Nguyên với 1%. Lượng tiêu thụ sơ cấp giảm 94% theo năm và bằng 6% so với cùng kỳ.

Bên cạnh đó, nguồn cung sơ cấp của loại hình condotel giảm hơn 3% so với cùng kỳ năm 2022, tập trung chủ yếu ở những dự án cũ mở bán từ trước trong khi các dự án mới khá khiêm tốn. Khu vực miền Trung chiếm 58% thị phần nguồn cung sơ cấp, tiếp đó là miền Nam chiếm 26% và miền Bắc chiếm 16%. Lượng tiêu thụ sơ cấp bằng 32% so với cùng kỳ năm 2022.

Dự báo thị trường năm 2024

Nguồn cung condotel dự kiến giảm so với năm 2023, trong khi nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng và nhà phố/ shophouse nghỉ dưỡng dự kiến tương đương năm 2023. Mặt bằng giá bán sơ cấp duy trì ổn định, khó có những biến động mạnh về giá trong năm 2024. Các chính sách chiết khấu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết cho thuê... tiếp tục được áp dụng rộng rãi trong năm 2024.

(Nguồn: CBRE, Savills, DKRA Việt Nam)



K-Town Resort Phan Thiet tại NovaWorld Phan Thiet
(Phan Thiết, Bình Thuận)

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

● Tiếp tục hoạt động tái cấu trúc

Năm 2023, hoạt động tái cấu trúc của Novaland đã có những dấu hiệu tích cực bước đầu và đạt được sự đồng thuận với nhiều Đối tác, Khách hàng và các Bên liên quan.

- Giảm nợ vay khoảng 7.156 tỷ đồng so với năm 2022.
- Thỏa thuận thống nhất phương án tái cấu trúc liên quan đến trái phiếu chuyển đổi có tổng trị giá 300 triệu USD.
- Tổng giá trị gia hạn thanh toán gốc trái phiếu trong nước theo hướng dẫn tại Nghị định 08/2023/NĐ-CP đạt trên 9.200 tỷ đồng.
- Đã hoàn tất một giao dịch hoán đổi trái phiếu có tổng trị giá 2.346 tỷ đồng với phần vốn chủ sở hữu trong một Dự án.
- Ngoài ra, Công ty cũng thành công trong các thỏa thuận hoán đổi trái phiếu và giá trị công nợ bằng sản phẩm của Tập đoàn với tổng giá trị thực hiện đạt khoảng 2.500 tỷ đồng.

Trong năm 2024, Tập đoàn sẽ tiếp tục tập trung hoàn thiện pháp lý các Dự án đang triển khai nhằm đẩy mạnh hoạt động kinh doanh. Các Dự án tạo doanh thu chính (Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram và các dự án tại TP.HCM) sẽ được chú trọng cả về kế hoạch phát triển, các hoạt động kiến tạo điểm đến như đầu tư vào các tiện ích công viên giải trí & lưu trú nghỉ dưỡng..., từ đó thu hút được đông đảo cư dân, du khách và mang lại hiệu quả tài chính cụ thể cho CBLQ.

● Chiến lược nhân sự tập trung vào chất lượng, hiệu quả

Năng lực nhân sự của Novaland sẽ tiếp tục được nâng cao để triển khai hoạt động kinh doanh theo mô hình cụm dự án/ công ty dự án. Đồng thời, nhân sự của các Phòng Ban sẽ tiếp tục được điều chỉnh theo hướng tinh gọn và đa nhiệm. Trong năm 2023, Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng của Novaland đã tập trung nguồn lực để thực hiện các chương trình thay đổi toàn diện

Việc xây dựng các Dự án này được khởi động lại trong quý II/2023 và kỳ vọng sẽ giới thiệu quỹ sản phẩm mới ra thị trường từ quý IV/2024 - quý I/2025.

Đồng thời, để thiết lập hệ thống nhận dạng, giám sát và kiểm soát rủi ro hiệu quả trong toàn Tập đoàn, Ủy ban ESG - QTRR - QTCL đã tập trung vào các sáng kiến nhằm nâng cao trách nhiệm, sự chủ động của đội ngũ quản lý dự án, qua đó chủ động hạn chế rủi ro, kịp thời tránh các tác động bất lợi và khai thác các cơ hội mới trong bối cảnh vẫn còn nhiều thách thức.

Một trong các chiến lược trọng yếu của năm 2024 là củng cố nền tảng tài chính của Tập đoàn. Theo đó, Novaland sẽ triển khai nhiều phương án như: phát hành cổ phiếu ra công chúng, tiếp tục triển khai các khoản vay tín dụng và gia tăng nguồn thu bán hàng tại các Dự án có pháp lý đã hoàn thiện. Đồng thời, Novaland duy trì các biện pháp tối ưu chi phí, đẩy mạnh tiết kiệm - chống lãng phí nhằm gia tăng hiệu quả hoạt động.

Theo chiến lược này, trong điều kiện thị trường bất động sản có những biến chuyển khả quan hơn, năm 2024, Tập đoàn dự kiến có thể cân đối được dòng tiền phục vụ cho hoạt động kinh doanh cốt lõi và hoạt động đầu tư.

nguồn nhân lực của Tập đoàn, trong đó có việc cải thiện chính sách trả thưởng dựa trên hiệu suất, lập kế hoạch nhân sự kế nhiệm và đầu tư vào đào tạo và phát triển đội ngũ lãnh đạo của Tập đoàn. Thông qua các hoạt động có tính thực tế cao, Novaland xây dựng môi trường làm việc gắn kết, đồng lòng, đặt giá trị cốt lõi Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp lên hàng đầu.

● Chú trọng mục tiêu Môi trường - Xã hội - Quản trị (ESG) hướng tới phát triển hệ sinh thái bất động sản tích hợp toàn diện và bền vững



Không nằm ngoài xu thế phát triển các sản phẩm, dịch vụ thân thiện với môi trường, Novaland nghiên cứu, tập trung phát triển các sản phẩm thiết kế mở rộng theo hướng phát triển không gian xanh, bền vững, phát thải thấp, phù hợp với nhu cầu của Khách hàng, gia tăng giá trị cho cuộc sống.



Novaland chú trọng tạo ảnh hưởng tích cực tới xã hội qua việc kiến tạo một môi trường làm việc an toàn, lành mạnh và phát triển, tôn vinh văn hóa bản địa, và đóng góp vào sự phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương. Tập đoàn đưa ra các chính sách đảm bảo an toàn và sức khỏe cho người lao động, góp phần tăng hiệu suất làm việc và tinh thần nhân viên. Novaland xây dựng cộng đồng dân cư địa phương, chú trọng đến an sinh xã hội và tạo công ăn việc làm bền vững cho người dân tại các khu vực Tập đoàn đầu tư. Các Dự án của Tập đoàn tọa lạc tại vị trí chiến lược như Phan Thiết - Bình Thuận, Hồ Tràm - Bà Rịa - Vũng Tàu, Biên Hòa - Đồng Nai, Long An và Đồng bằng sông Cửu Long đã góp phần thay đổi phát triển du lịch tại địa phương, tăng cường phát triển cơ sở hạ tầng và thúc đẩy ngành du lịch trên cả nước.



Trong bối cảnh tình hình pháp lý và môi trường kinh doanh có sự thay đổi nhanh chóng, Novaland đã kiện toàn mô hình quản trị doanh nghiệp nhằm kiểm soát chặt chẽ tính tuân thủ trên toàn Tập đoàn và giảm thiểu rủi ro. Mô hình quản trị của Novaland được xây dựng hướng tới các mục tiêu phân quyền rõ nét, giảm thiểu chồng chéo và đề cao năng lực của các người đứng đầu phụ trách dự án.



Wonderland Resort Phan Thiet tại NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

03

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP



Đô thị Du lịch NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)

TỔNG QUAN VỀ QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP TẬP ĐOÀN

● Tổng quan hoạt động Quản trị Công ty trong năm 2023

QTCT là hệ thống các chính sách, quy định và quy trình được xây dựng nhằm định hướng, điều hành và kiểm soát Công ty. Mục tiêu của việc này bảo đảm sự bền vững của CT, bảo vệ, cân bằng quyền lợi của Cổ đông, Người lao động, Khách hàng và các Bên có quyền lợi liên quan khác. Hệ thống QTCT hiệu quả sẽ nâng cao uy tín và sự minh bạch của CT, giúp CT hoạt động đúng theo sứ mệnh, tầm nhìn của mình và đạt được những mục tiêu đã đề ra. Do đó, trong quá trình hoạt động và phát triển CT luôn có sự rà soát, đánh giá, điều chỉnh và cập nhật kịp thời các quy định mới của pháp luật về QTCT nhằm hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ, hướng tới tăng cường hiệu quả hoạt động của các cơ quan quản lý.

Về cơ cấu tổ chức, CT hoạt động theo mô hình quản lý gồm Đại hội đồng Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và có Ủy ban Kiểm toán thuộc HĐQT. Theo đó, ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của CT, ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề quan trọng nhất trong hoạt động của CT như định hướng phát triển, sửa đổi Điều lệ, tăng hoặc giảm vốn điều lệ hay cơ cấu tổ chức của CT. HĐQT chịu trách nhiệm trước Cổ đông về hoạt động của CT, thực hiện nhiệm vụ chỉ đạo, xây dựng chiến lược và thực hiện các quyền, nghĩa vụ không thuộc phạm vi thẩm quyền của ĐHĐCĐ. UBKT là cơ quan chuyên môn thuộc HĐQT, thực hiện chức năng, nhiệm vụ quy định tại Điều lệ CT, Quy chế QTCT và các Quy chế nội bộ khác của CT. HĐQT có trách nhiệm triển khai các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, giám sát hoạt động kinh doanh của CT thông qua Ban TGD, các Ủy ban hỗ trợ cho HĐQT và UBKT.

Trong năm 2023, theo định hướng tái cấu trúc toàn diện, CT đã tiến hành các hoạt động QTCT như: cập nhật sửa đổi, bổ sung Điều lệ CT, Quy chế QTCT, Quy chế hoạt động của HĐQT, tái cấu trúc bộ máy HĐQT, tổ chức lại bộ máy điều hành, sơ đồ tổ chức, sắp xếp, tổ chức lại các Tiểu ban và thành lập các Ủy ban trực thuộc HĐQT nhằm đảm bảo phù hợp định hướng, chiến lược phát triển bền vững với ba trụ cột về Môi trường - Xã hội - Quản trị.

CT duy trì cơ cấu HĐQT có trên một phần ba tổng số thành viên HĐQT là thành viên HĐQT không điều hành, tăng số lượng Thành viên độc lập HĐQT từ 02 lên thành 03 Thành viên độc lập HĐQT, tăng cường tính giám sát, độc lập trong các quyết định của HĐQT, đảm bảo sự tách bạch và phân quyền hoạt động giữa HĐQT và Ban Điều hành.



Ngoài ra, việc duy trì sự đa dạng trong cơ cấu HĐQT góp phần mang lại góc nhìn đa chiều, nâng cao chất lượng ra quyết định của HĐQT. Do đó, bên cạnh các yêu cầu của pháp luật về tiêu chuẩn thành viên HĐQT, CT luôn chú trọng đến các tiêu chí về chuyên môn, kinh nghiệm đối với thành viên HĐQT khi tiến hành thay đổi, bổ nhiệm mới thành viên HĐQT.

Sau khi ĐHĐCĐ thông qua việc sắp xếp, tổ chức lại các Tiểu ban và thành lập các Ủy ban trực thuộc HĐQT, HĐQT đã tiến hành bổ nhiệm các Thành viên độc lập HĐQT tham gia UBKT, Ủy ban ESG - QTRR - QTCL, Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng nhằm đảm bảo tính độc lập cũng như giám sát hoạt động của các Ủy ban trực thuộc HĐQT và UBKT.

Bên cạnh đó, HĐQT đã thông qua việc thành lập Văn phòng HĐQT để hỗ trợ cho HĐQT trong các công tác về QTCT, giám sát quan hệ cổ đông và các bên hữu quan, đảm bảo các hoạt động của HĐQT tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế QTCT.

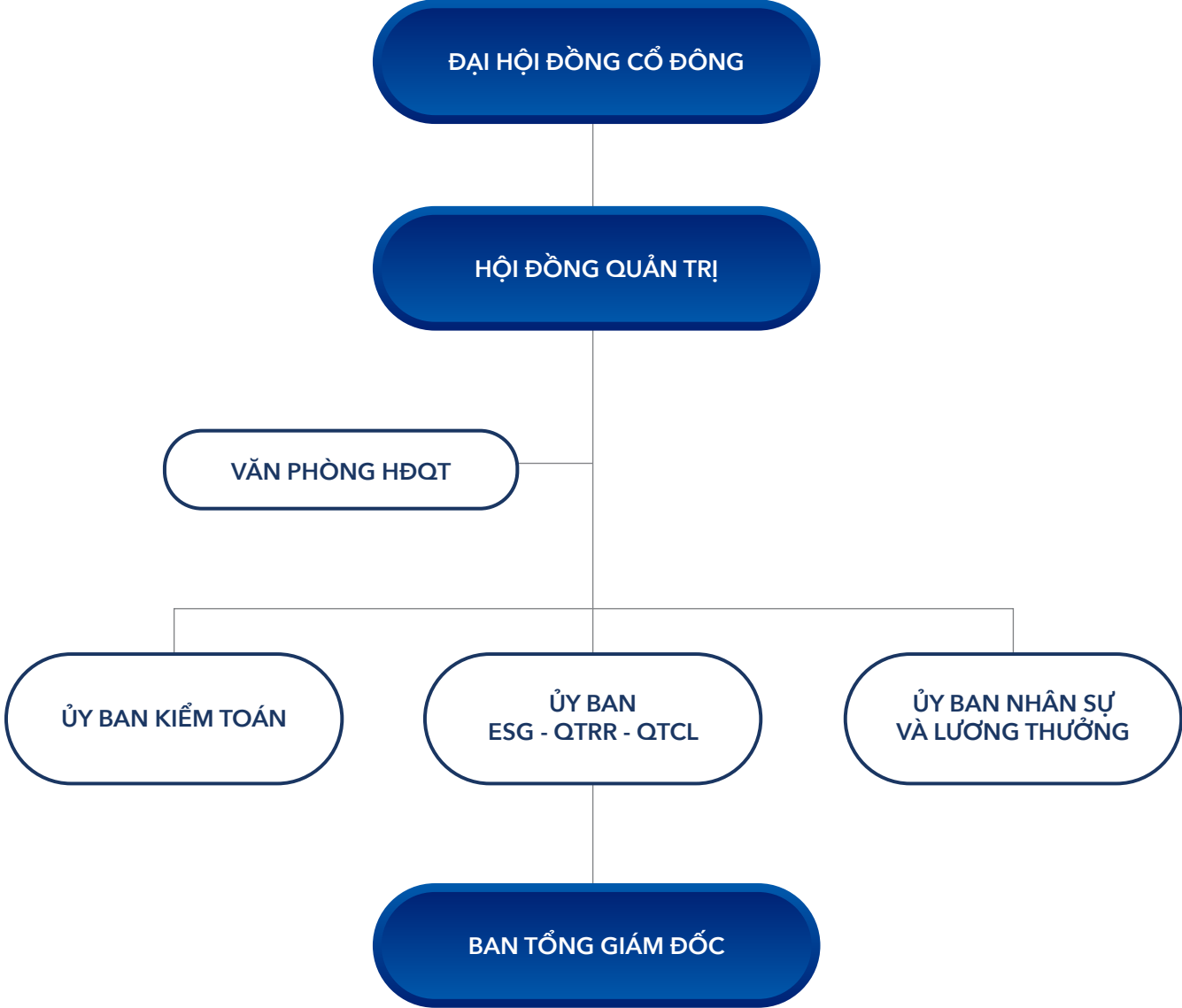


● Định hướng hoạt động năm 2024

Trong năm 2024, định hướng QTCT được Novaland chú trọng ở các nội dung như:

- Tiếp tục thực hiện đề án tái cấu trúc theo định hướng "HĐQT chuyên trách hoạt động độc lập với Ban Điều hành theo hướng chuyên nghiệp và chuẩn mực quốc tế": HĐQT giám sát sự tích hợp giữa chiến lược, rủi ro, kiểm soát, hệ thống kiểm soát nội bộ của CT; xem xét đề án quy hoạch kế cận cho cơ cấu nhân sự HĐQT, Ban Điều hành bảo đảm sự phát triển bền vững của CT;
- Tiếp tục duy trì bộ máy quản lý điều hành khách quan, chuyên nghiệp, hiệu quả: HĐQT tiếp tục hoạt động vì quyền lợi của các Cổ đông; tôn trọng và bảo vệ quyền và lợi ích của Cổ đông cũng như những người có liên quan; minh bạch và kịp thời trong các hoạt động công bố thông tin, giao dịch các Bên liên quan, đảm bảo tiêu chí minh bạch, kịp thời, dễ tiếp cận đối với Cổ đông trong và ngoài nước;
- HĐQT triển khai giai đoạn tiếp theo của đề án tái cấu trúc, phân cấp và phân quyền minh bạch, đảm bảo trách nhiệm và trách nhiệm giải trình của các cấp, thúc đẩy nền tảng văn hóa QTCT tốt giữa Công ty mẹ, Công ty con. Đồng thời tiếp tục tham mưu chỉ đạo phù hợp với bối cảnh, nguồn lực hiện hữu của CT, tập trung vào kinh doanh cốt lõi là đầu tư, phát triển bất động sản, tiếp tục triển khai chiến lược phát triển dài hạn đã đề ra;
- Rà soát, hoàn thiện các Quy chế, Quy trình hoạt động của HĐQT đã ban hành;
- Siết chặt hệ thống kiểm soát nội bộ và khung quản lý rủi ro tập trung vào các rủi ro trọng yếu đảm bảo hoạt động kinh doanh, phát triển doanh nghiệp đều theo đúng định hướng, kế hoạch, quy chế và văn hóa CT.

SƠ ĐỒ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY



PGA Ocean thuộc cụm sân golf 36 hố PGA NovaWorld Phan Thiết (Phan Thiết, Bình Thuận) sẵn sàng cho các giải đấu lớn

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (*)



BÙI THÀNH NHƠN

Chủ tịch HĐQT, Thành viên HĐQT

Ngày được bầu làm Thành viên HĐQT: 02/02/2023.

Ngày được bầu làm Chủ tịch HĐQT: 03/02/2023.

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Nông nghiệp.

Executive MBA, HSB-TUCK, Đại học Dartmouth, Hoa Kỳ.

Quá trình công tác:

1992 - 2007

Chủ tịch Hội đồng Thành viên, CT TNHH Thương Mại Thành Nhơn.

2007 - 01/2022

Chủ tịch HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

01/2022 - 04/2022

Thành viên HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

02/2023 đến nay

Thành viên HĐQT, Chủ tịch HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Quản trị chiến lược.

Tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông, HĐQT.

Các nhiệm vụ của Ủy ban ESG - QTRR - QTCL, Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):

CTCP Diamond Properties, CTCP NovaGroup, CTCP Nova Holding.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:

Chủ tịch, CT TNHH Volcano Western.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

96.765.729 cổ phần, chiếm 4,96%.



NG TECK YOW

Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm TGD: 17/03/2023.

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT: 22/06/2023.

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, ĐH Hull, Anh Quốc.

Quá trình công tác:

2012 - 2016

Giám đốc Tài chính, CT TNHH Gamuda Land Việt Nam.

2017 - 2019

Phó TGD, CT TNHH Gamuda Land Việt Nam.

2020 - 02/2023

TGD, CT TNHH Gamuda Land Việt Nam.

03/2023 - 06/2023

TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

06/2023 đến nay

Thành viên HĐQT kiêm TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Quản trị chiến lược.

Tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):

Thành viên HĐQT, CTCP Mekong Smart City.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

0%.



HOÀNG ĐỨC HÙNG

Thành viên độc lập HĐQT

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên độc lập HĐQT: 16/08/2023.

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Tài chính quốc tế.

Quá trình công tác:

11/1994 - 06/2014

Điều hành Kiểm toán, Lãnh đạo Khối Dịch vụ Tư vấn, Lãnh đạo Khối Khách hàng Chính phủ và Khu vực công, CT TNHH Ernst & Young Việt Nam.

07/2014 - 09/2016

Chuyên gia Tư vấn quốc tế, Ngân hàng Thế giới - hỗ trợ Bộ Tài chính xây dựng Thể chế và Kiểm toán nội bộ tại Việt Nam.

10/2016 - 11/2020

Phó TGD, CT TNHH PwC Việt Nam.

12/2020 đến nay

Chủ tịch HĐQT, CTCP Tư vấn Quản trị Doanh nghiệp CGS Việt Nam; Thành viên HĐQT, CTCP Dịch vụ Phân tích Di truyền.

09/2022 đến nay

Phó Chủ tịch, Ủy viên Ban Thường vụ của Hội Thành viên độc lập HĐQT Việt Nam (VNIDA); Chủ tịch, Institute of Internal Auditors Việt Nam - Phân viện Kiểm toán nội bộ quốc tế tại Việt Nam (IIA Vietnam Chapter).

08/2023 đến nay

Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

12/2023 đến nay

Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Dược phẩm Imexpharm.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Quản trị chiến lược.

Giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành CT.

Các nhiệm vụ của Ủy ban ESG - QTRR - QTCL.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):

Chủ tịch HĐQT, CTCP Tư vấn Quản trị Doanh nghiệp CGS Việt Nam.

Thành viên HĐQT, CTCP Dịch vụ Phân tích Di truyền.

Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Dược phẩm Imexpharm.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:

Phó Chủ tịch, Ủy viên Ban Thường vụ của Hội Thành viên độc lập HĐQT Việt Nam (VNIDA).

Chủ tịch, Institute of Internal Auditors Việt Nam - Phân viện Kiểm toán nội bộ quốc tế tại Việt Nam (IIA Vietnam Chapter).

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 0%.



PHẠM TIẾN VÂN

Thành viên độc lập HĐQT

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên độc lập HĐQT: 26/04/2019.

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân, ĐH Tổng hợp Kim Nhật Thành, Triều Tiên.

Quá trình công tác:

2004 - 2010

Vụ trưởng, Bộ Ngoại giao Việt Nam; Đại sứ đặc mệnh toàn quyền Việt Nam tại Hàn Quốc.

2010 - 2013

Cố vấn, Tập đoàn Sân Golf và Khách sạn Hàn Quốc Charmvit.

2010 - 2015

Cố vấn, CT Xây dựng Posco E&C, Hàn Quốc.

2010 - 2017

Cố vấn, Tập đoàn AIC, Việt Nam.

2010 đến nay

Phó Chủ tịch Thường trực Trung ương, Hội hữu nghị Việt Nam - Hàn Quốc; Phó Tổng Biên tập, Tạp chí Viet Nam Golf Magazine.

2013 - 2017

Cố vấn, Tập đoàn Điện tử Samsung, Hàn Quốc.

2018 - 2019

Cố vấn, Tập đoàn Siêu thị Thời trang APM, Hàn Quốc.

04/2019 đến nay

Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Quản trị chiến lược.

Giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành CT.

Các nhiệm vụ của Ủy ban Kiểm toán, Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:

10.000 cổ phần, chiếm 0,0005%.

(*) Thông tin tại thời điểm 31/12/2023. Thông tin của thành viên đã từ nhiệm được cập nhật đến thời điểm từ nhiệm.

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (*)

(tiếp theo)



NGUYỄN MỸ HẠNH
Thành viên độc lập HĐQT

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên độc lập HĐQT: 21/10/2020.

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Quản lý công.

Quá trình công tác:

09/1998 - 04/2019

Giám đốc Kiểm toán và tư vấn quản lý rủi ro, CT TNHH PwC Việt Nam.

01/2017 - 02/2019

Giám đốc Điều hành, CT TNHH Dịch vụ An toàn Thông tin PwC Việt Nam.

04/2019 - 07/2020

Trưởng nhóm quản lý rủi ro và bảo hiểm, Chi nhánh Tập đoàn Dầu khí Việt Nam - CT Điều hành Dầu khí Phú Quốc.

10/2020 đến nay

Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Quản trị chiến lược.

Giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành CT.

Các nhiệm vụ của UBKT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 0%.



HOÀNG THU CHÂU
Thành viên HĐQT

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT: 11/11/2016.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Thành viên HĐQT: 23/03/2023.

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Kế toán.

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh (DAS/EMBA), ĐH Northwestern Thụy Sĩ liên kết với FSB.

Quá trình công tác:

2003 - 2010

Kế toán trưởng, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

2010 - 2012

KTT, CTCP Đầu tư No Va.

2012 - 11/2016

Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

11/2016 - 01/2022

Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

01/2022 - 03/2023

Thành viên HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Quản trị chiến lược.

Tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):

CTCP Tập đoàn Nova Service, CTCP NovaGroup, CTCP Mekong Smart City, CTCP Tổng CT Nova Finance.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:

TGD, CTCP NovaGroup.

TGD, CTCP Nova Holding.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 4.059.141 cổ phần, chiếm 0,21%.



BÙI XUÂN HUY
Chủ tịch HĐQT, Thành viên HĐQT

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT: 11/05/2017.

Ngày đầu tiên được bầu làm Chủ tịch HĐQT: 20/01/2022.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Chủ tịch HĐQT: 03/02/2023.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Thành viên HĐQT: 23/03/2023. (Hiện đang giữ chức danh Giám đốc Điều hành Khu vực theo định hướng tái cấu trúc của Tập đoàn)

Trình độ chuyên môn:

Kỹ sư Xây dựng và Quản lý Công nghiệp, ĐH Bách khoa TP.HCM.

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh quốc tế (DAS/EMBA), ĐH Northwestern Thụy Sĩ liên kết với FSB.

Quá trình công tác:

2015 - 05/2017

Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

05/2017 - 09/2017

Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

09/2017 - 01/2022

Thành viên HĐQT kiêm TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

01/2022 - 02/2023

Chủ tịch HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

02/2023 - 03/2023

Thành viên HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Quản trị chiến lược.

Tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 57.802.313 cổ phần, chiếm 2,96%.



ĐỖ THỊ PHƯƠNG LAN
Thành viên HĐQT

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT: 04/05/2023.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Thành viên HĐQT: 22/06/2023.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):

CTCP Quản lý Quỹ Đầu tư Đò, Tổng CT Tư vấn Thiết kế Giao thông Vận tải CTCP (TED), CTCP Đầu tư FECON, CTCP Phát triển và Tài trợ Địa ốc R.C (Refico).

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:

Giám đốc Đầu tư, TGD, CTCP Quản lý Quỹ Đầu tư Đò.

Chủ tịch Hội đồng Thành viên, CT TNHH VLCC.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 0%.



NGUYỄN TRẦN ĐĂNG PHƯỚC
Thành viên HĐQT

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT: 04/05/2023.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Thành viên HĐQT: 22/06/2023.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):

CTCP Quản lý Quỹ Đầu tư Đò.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 0%.

(*) Thông tin tại thời điểm 31/12/2023. Thông tin của thành viên đã từ nhiệm được cập nhật đến thời điểm từ nhiệm.

GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH & BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (*)

Ban TGD



NG TECK YOW
Thành viên HĐQT, TGD

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm TGD: 17/03/2023.

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT: 22/06/2023.

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Đại học Hull, Anh Quốc.

Quá trình công tác:

03/2023 - 06/2023

TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

06/2023 đến nay

Thành viên HĐQT kiêm TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Quản trị chiến lược.

Tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông, HĐQT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):

Thành viên HĐQT, CTCP Mekong Smart City.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 0%.



NGUYỄN NGỌC HUYỀN
TGD

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm TGD: 20/01/2022.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh TGD: 17/03/2023.

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Kỹ thuật - Quản lý Dự án và Xây dựng.

Kỹ sư Xây dựng Cầu đường.

Quá trình công tác:

01/2021 - 10/2021

Giám đốc Điều hành Dự án Đô thị, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

10/2021 - 01/2022

Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

01/2022 - 09/2022

TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

09/2022 - 12/2022

Thành viên HĐQT kiêm TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

12/2022 - 03/2023

TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):

Thành viên HĐQT, CTCP Mekong Smart City.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:

Chủ tịch Hội đồng Thành viên, CT TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 22.010 cổ phần, chiếm 0,001%.



VÕ THỊ CAO LY
Phó TGD

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD: 20/01/2022.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Phó TGD: 03/02/2023.

(Hiện đang giữ chức danh Giám đốc Phát triển dự án theo định hướng tái cấu trúc của Tập đoàn)

Trình độ chuyên môn:

Kỹ sư ngành Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp, ĐH Kiến trúc TP.HCM.

Cử nhân ngành Kinh tế BDS, ĐH Kinh tế TP.HCM.

Quá trình công tác:

10/2015 - 2018

Quản lý Dự án vùng, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

2018 - 2020

Phó Giám đốc Khối Điều hành Dự án, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

06/2020 - 2022

Giám đốc Khối Điều hành Dự án, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

01/2022 - 02/2023

Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 665.093 cổ phần, chiếm 0,03%.



DƯƠNG THỊ THU THỦY
Phó TGD

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD: 20/01/2022.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Phó TGD: 03/02/2023.

(Hiện đang giữ chức danh Giám đốc Ban Thương mại theo định hướng tái cấu trúc của Tập đoàn)

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Quản trị Kinh doanh, ĐH Kinh tế TP.HCM.

Quá trình công tác:

2013 - 2016

Giám đốc Kinh doanh, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

2016 - 2017

Quyển Giám đốc Khối Thương mại, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

2017 - 2021

Giám đốc Khối Thương mại, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

01/2022 - 02/2023

Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 21.631 cổ phần, chiếm 0,001%.

(*) Thông tin tại thời điểm 31/12/2023. Thông tin của thành viên đã từ nhiệm được cập nhật đến thời điểm từ nhiệm.

GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH & BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (*) (tiếp theo)

● Các chức danh điều hành khác



DƯƠNG VĂN BẮC
Giám đốc Tài chính

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Giám đốc Tài chính: 25/08/2023.

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Tài chính - Ngân hàng CFVG, ĐH ESCP và ĐH Paris Dauphine.

Tóm tắt quá trình công tác:

07/2015 - 09/2018

Trợ lý TGD, phụ trách Đầu tư và Phát triển Dự án, Vingroup - VinEco.

09/2018 - 2019

Giám đốc Đầu tư và Phát triển Dự án, CTCP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành.

2019 - 04/2023

Phó TGD, phụ trách Phòng Tài chính - Kế toán, CTCP Tập đoàn Đất Xanh.

05/2023 - 08/2023

Giám đốc Ban Tài chính - Kế toán, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

08/2023 đến nay

Giám đốc Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 0%.



NGUYỄN ĐỨC DŨNG
Giám đốc Tài chính

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Giám đốc Tài chính: 15/12/2021.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh Giám đốc Tài chính: 23/05/2023.

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Quản trị Kinh doanh, ĐH Kinh tế TP.HCM.

Quá trình công tác:

08/2018 - 08/2021

Giám đốc Tài chính Dự án, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

08/2021 - 12/2021

Phó Giám đốc Ban Tài chính - Kế toán, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

12/2021 - 09/2022

Giám đốc Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

09/2022 - 12/2022

Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

12/2022 - 05/2023

Giám đốc Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 13.090 cổ phần, chiếm 0,0007%.



HUỖNH MINH LÂM
Kế toán trưởng

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm KTT: 17/12/2020.

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Kế toán - Kiểm toán, ĐH Kinh tế TP.HCM.

Tóm tắt quá trình công tác:

2011 - 2018

Trưởng phòng Kiểm toán, CT TNHH PwC Việt Nam.

2018 - 2019

Trưởng phòng Quản lý Dự án và Kiểm soát Tài chính, CT TNHH Thực Phẩm Ấn Nam.

2019 - 2020

Trưởng phòng Kế toán, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

12/2020 đến nay

KTT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 606.250 cổ phần, chiếm 0,03%.

(*) Thông tin tại thời điểm 31/12/2023. Thông tin của thành viên đã từ nhiệm được cập nhật đến thời điểm từ nhiệm.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

● Báo cáo của HĐQT trong năm 2023

1. Đánh giá chung hoạt động Công ty:

Trong bối cảnh nhiều khó khăn và thách thức, từ cuối năm 2022, Novaland đã phối hợp với các đối tác chuyên nghiệp, uy tín, các chuyên gia trong nước và các đơn vị tư vấn hàng đầu như YKVN, Deloitte, E&Y Parthenon, KPMG... để nỗ lực thực hiện tái cấu trúc toàn diện với những kế hoạch cụ thể như giãn hoãn khoản nợ, bán tài sản giảm nợ, chuyển nợ thành cổ phần, thành tài sản, kiểm soát chặt chẽ dòng tiền.

Bên cạnh đó, HĐQT đã trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua việc cập nhật sửa đổi, bổ sung Điều lệ CT, Quy chế QTCT, Quy chế hoạt động của HĐQT, tái cấu trúc bộ máy HĐQT trong năm 2023, tăng số lượng Thành viên độc lập HĐQT từ 02 lên thành 03 Thành viên độc lập HĐQT trong tổng số 05 Thành viên HĐQT. Đồng thời, HĐQT cũng trình ĐHCĐ thông qua việc sắp xếp, tổ chức lại các Tiểu ban và thành lập các Ủy ban trực thuộc HĐQT, đảm bảo triển khai các chiến lược và mục tiêu phát triển bền vững, bao gồm việc thay đổi cơ cấu, thành lập Ủy ban Kiểm toán, Ủy ban ESG - QTRR - QTCL, Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng. Các Ủy ban này hoạt động theo cơ chế chuyên trách, độc lập và có quyền biểu quyết đối với những vấn đề thuộc thẩm quyền, nhiệm vụ của Ủy ban, thực hiện nhiệm vụ tham vấn cho HĐQT trên cơ sở các tư vấn điều hành của những chuyên gia hàng đầu, giàu kinh nghiệm cùng nhiều quản lý cấp cao từng làm việc tại các Tập đoàn lớn trong và ngoài nước, giúp CT hoạt động hiệu quả theo chuẩn mực quốc tế phù hợp trong giai đoạn mới.

Ngoài ra, theo đề án tái cấu trúc, HĐQT đã thông qua việc tổ chức lại bộ máy điều hành, sơ đồ tổ chức theo định hướng tinh gọn, có sự tách bạch và phân quyền hoạt động độc lập giữa HĐQT, Ban Điều hành, từng cá nhân được giao quyền và trách nhiệm rõ ràng.

Cùng với chủ trương tái cấu trúc, Novaland tiếp tục phát triển xây dựng dự án, sắp xếp lại ưu tiên cho các công trình sắp hoàn thiện để tiếp tục bàn giao các sản phẩm cho Khách hàng, phối hợp cùng địa phương đẩy nhanh các bước hoàn thiện pháp lý:

- Dự án NovaWorld Phan Thiet đã và đang bàn giao, được thi công hoàn thiện nội thất các căn biệt thự Florida. Cùng với đà tăng trưởng bứt tốc của du lịch tỉnh Bình Thuận, NovaWorld Phan Thiet đã đón hàng triệu lượt du khách đến tham quan, nghỉ dưỡng, vui chơi, giải trí trong năm 2023 và trở thành điểm đến hấp dẫn luôn nằm trong Top đầu tìm kiếm của du khách khi đến Bình Thuận.

Trong dịp Tết Nguyên Đán Giáp Thìn 2024, sự kiện Vibe Fest với 07 lễ hội hấp dẫn, vui nhộn diễn ra tại NovaWorld Phan Thiet từ mừng 03 - mừng 08. Mỗi lễ hội mang một sắc màu khác nhau như Lễ hội ẩm thực độc đáo 3 miền hội tụ, phiên chợ Lá Tây Ninh cùng các tiết mục nghệ thuật múa trống Chhay-dăm - di sản văn hóa phi thể quốc gia tại phiên chợ đêm Miami; Lễ hội Hip-Hop; Lễ hội Trò chơi quy tụ hàng loạt các trò chơi dân gian và hiện đại cho người chơi cá nhân và đội nhóm như chèo thuyền sup, bắn súng sơn, đi dây thăng bằng Rope course...; Lễ hội Nước là những khoảnh khắc "bùng nổ" qua loạt trò chơi Cuộc chiến bóng nước, súng nước kịch tính; hòa cùng Lễ hội Âm nhạc; Lễ hội Quà tặng; Lễ hội Xiếc và Con đường cảm xúc Vibe Road.

Sự kiện đã đón gần 180.000 lượt du khách tham quan và trải nghiệm, mở đầu cho chuỗi sự kiện du lịch quy mô lớn của tỉnh trong năm 2024, góp phần quan trọng trong việc tạo dấu ấn và khẳng định vị thế cho ngành Du lịch Bình Thuận, hướng đến mục tiêu đón 9.550.000 lượt khách trong năm 2024.

- Tại dự án Aqua City, 752 căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần khu I và V đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai chấp thuận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai. Ngoài ra, trên cơ sở chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về tháo gỡ những vướng mắc này và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, UBND tỉnh Đồng Nai cũng cho phép chủ đầu tư được lập và trình thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 song song với việc thực hiện phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu C4. Đồng thời, cơ quan có thẩm quyền đã tạo điều kiện cho chủ đầu tư

tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, bán hàng đối với các hạng mục phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt để thực hiện đầy đủ cam kết với Khách hàng. Với tiến độ thi công ấn tượng, hiện nay Aqua City đã thay đổi thần tốc, mang một diện mạo hoàn toàn mới với hệ tiện ích đẳng cấp đã hoàn thiện và vận hành, sẵn sàng đón các Quý cư dân an cư.

- Tại dự án NovaWorld Ho Tram, nhiều cư dân tại Wonderland - NovaWorld Ho Tram đã nhận bàn giao và cấp tốc triển khai hoàn thiện nội thất để sẵn sàng về nghỉ dưỡng.
- Dự án Sunrise Riverside giữ nhịp thi công xuyên suốt, đến cuối tháng 12/2023, diện mạo tháp G6 và E2 tại Sunrise Riverside ngày càng được hoàn thiện, hướng đến mục tiêu bàn giao nhà dự kiến vào quý III/2024. Sở hữu lợi thế vượt trội về vị trí và tiện ích nội ngoại khu đa dạng, Sunrise Riverside được xem là điểm sáng về môi trường sống lý tưởng, đáp ứng hoàn hảo nhu cầu của Khách hàng: Sống - Làm việc - Trải nghiệm và Kết nối.
- Dự án The Grand Manhattan với nỗ lực đẩy nhanh công tác thi công hoàn thiện, đã đạt tiến độ ấn tượng, chính thức cất nóc tháp B1 vào tháng 01/2024. Hội tụ giá trị đất giá từ vị trí đến quy hoạch bài bản, kiến trúc sang trọng, The Grand Manhattan được kỳ vọng sẽ trở thành một công trình mang tính biểu tượng mới cho khu vực trung tâm TP.HCM.
- Tại dự án Victoria Village, dự án khu dân cư cao cấp, công tác thi công cũng được triển khai đồng bộ và khẩn trương, hướng tới bàn giao sản phẩm cho Khách hàng trong quý III/2024.



Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023

2. Kế hoạch, định hướng của HĐQT năm 2024:

Trong năm 2024, định hướng QTCT được Novaland chú trọng ở các nội dung:

- Chỉ đạo tiếp tục phát triển các hệ sinh thái thiết yếu cung cấp hạ tầng cho các khu đô thị điểm đến du lịch mới trong chiến lược phát triển dài hạn. Novaland cam kết chỉ phát triển những dự án hiệu quả đi cùng với giá trị phát triển cộng đồng, phát triển địa phương. Lợi ích của Novaland gắn liền sự phát triển của đất nước;
- Cam kết định hướng ESG, PTBV, tham mưu các chỉ đạo phù hợp với bối cảnh, nguồn lực hiện hữu của CT, tập trung vào kinh doanh cốt lõi là đầu tư, phát triển BĐS để tạo ra các sản phẩm phù hợp với thị trường, tiếp tục triển khai chiến lược phát triển dài hạn đã đề ra;
- Triển khai giai đoạn tiếp theo của dự án tái cấu trúc, minh bạch trong công tác phân cấp, phân quyền, đảm bảo trách nhiệm và trách nhiệm giải trình của các cấp, thúc đẩy nền tảng văn hóa QTCT tốt giữa CT mẹ, CT con;
- Nâng cao năng lực QTCT theo Bộ Nguyên tắc QTCT, ưu tiên triển khai theo giai đoạn một số các thông lệ tốt nhất theo Bộ Nguyên tắc QTCT theo thông lệ tốt nhất do SSC ban hành. Cùng cố và hoàn thiện các hoạt động công bố thông tin, giao dịch với các Bên liên quan đảm bảo tiêu chí minh bạch, kịp thời, dễ tiếp cận đối với Cổ đông trong và ngoài nước;
- Duy trì văn hóa doanh nghiệp, toàn thể nhân viên cam kết hiệu quả kinh doanh và giá trị cốt lõi là kim chỉ nam cho mọi hoạt động.

● Hoạt động của HĐQT năm 2023

1. Kết quả thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ trong năm 2023:

Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2023, ĐHĐCĐ đã thông qua các nội dung quan trọng liên quan đến các chiến lược phát triển của Novaland và công tác Quản trị Doanh nghiệp. HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã tiến hành chỉ đạo, điều hành sát sao, cộng thêm nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên của CT nhằm thực hiện một cách hiệu quả nhất các Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Cụ thể như sau:

- Lựa chọn CT TNHH PwC (Việt Nam) - đáp ứng các tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán đã được ĐHĐCĐ thông qua là đơn vị thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính của Tập đoàn trong năm tài chính 2023^(*);
- Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt là 4.756.902.213.820 đồng và 485.864.524.898 đồng;
- Ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ thường niên 2023, HĐQT cũng đã thực hiện công tác lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản để thông qua việc bầu cử Thành viên HĐQT; sửa đổi, bổ sung Điều lệ CT, Quy chế QTCT và Quy chế hoạt động của HĐQT; trình ĐHĐCĐ thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP và các phương án phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ; đăng ký trái phiếu và các vấn đề liên quan đến cơ cấu lại các khoản huy động vốn.
- Các Nghị quyết ĐHĐCĐ trong năm 2023 mà HĐQT chưa triển khai thực hiện:

- Nghị quyết số 04/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2023;

- Nghị quyết số 05/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ, phương án phát hành cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu và các nội dung ủy quyền cho HĐQT triển khai phương án phát hành;

Lý do chưa triển khai:

Đối với Nghị quyết số 04/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG và Nghị quyết số 05/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG, do vừa mới điều chỉnh nội dung các phương án phát hành thông qua Nghị quyết số 25/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 28/12/2023, HĐQT chưa kịp triển khai trong năm 2023.

(*) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã ký các hợp đồng dịch vụ kiểm toán và phí kiểm toán với Công ty TNHH PwC (Việt Nam) với tổng giá trị là 4.323.500.000 đồng.

2. Tổng kết các cuộc họp, các Nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT:

a. Các cuộc họp ĐHĐCĐ:

Căn cứ vào quy định của pháp luật doanh nghiệp, Điều lệ CT, Quy chế QTCT, trong năm 2023 Novaland đã tiến hành tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên để thông qua các nội dung quan trọng liên quan đến QTCT, kế hoạch kinh doanh và các nội dung quan trọng khác. Bên cạnh đó, nhằm đáp ứng kịp thời yêu cầu hoạt động, quyền lợi của Cổ đông, CT cũng đã tiến hành các hoạt động lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản. Các Nghị quyết ĐHĐCĐ đã được thông qua bao gồm:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
I. NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ (THÔNG QUA BẰNG HÌNH THỨC LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN): 19			
1	01/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	02/02/2023	Thông qua việc bầu ông Bùi Thành Nhơn làm Thành viên HĐQT.
2	02/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	02/02/2023	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ CT.
3	03/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	02/02/2023	Thông qua việc tạm thời không thực hiện nội dung chia cổ tức năm 2021 trong Phương án phân phối lợi nhuận năm 2021.
4	04/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	23/03/2023	Thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2023.
5	05/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	23/03/2023	Thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ, phương án phát hành cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu và các nội dung ủy quyền cho HĐQT triển khai phương án phát hành.
6	06/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	23/03/2023	Thông qua việc ủy quyền cho HĐQT quyết định việc thương lượng, điều chỉnh các điều kiện, nội dung liên quan đến các khoản huy động vốn, cơ cấu lại các khoản huy động đã thực hiện.
7	07/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	23/03/2023	Thông qua việc ủy quyền cho HĐQT quyết định việc thương lượng, thực hiện mua bán tài sản (bao gồm cả mua bán các khoản đầu tư vào các CT), hoán đổi tài sản (bao gồm cả hoán đổi nợ, hàng hóa).
8	08/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	23/03/2023	Thông qua việc bảo lãnh thanh toán cho các CT con, CT liên kết có khoản phải trả.
9	09/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	23/03/2023	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ và Quy chế QTCT.
10	10/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	23/03/2023	Thông qua Đơn từ nhiệm vị trí Thành viên HĐQT của ông Bùi Xuân Huy và bà Hoàng Thu Châu và thông qua Quy chế bầu cử Thành viên HĐQT cho nhiệm kỳ 2021-2026.
11	11/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	04/05/2023	Thông qua việc bầu cử Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026.
12	12/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	04/05/2023	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ CT và Quy chế hoạt động của HĐQT.
13	13/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	04/05/2023	Thông qua việc điều chỉnh thời gian thực hiện kế hoạch phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2022.
14	23/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	16/08/2023	Thông qua việc bầu ông Hoàng Đức Hùng làm Thành viên độc lập HĐQT.
15	24/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	16/08/2023	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ, Quy chế QTCT và Quy chế hoạt động của HĐQT.
16	25/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	28/12/2023	Thông qua việc điều chỉnh các phương án phát hành cổ phiếu của CT.
17	26/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	28/12/2023	Thông qua Thỏa thuận khung bồi hoàn cho bên bảo đảm.
18	27/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	28/12/2023	Thông qua việc đăng ký giao dịch trái phiếu riêng lẻ tại HNX.
19	28/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	28/12/2023	Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
II. NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN 2023: 09			
1	14/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	22/06/2023	Thông qua kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022.
2	15/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	22/06/2023	Thông qua BCTC năm 2022 riêng lẻ và hợp nhất đã kiểm toán.
3	16/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	22/06/2023	Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022.
4	17/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	22/06/2023	Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2023.
5	18/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	22/06/2023	Thông qua việc lựa chọn CT kiểm toán độc lập BCTC năm 2023.
6	19/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	22/06/2023	Thông qua thù lao của HĐQT.
7	20/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	22/06/2023	Thông qua Đơn từ nhiệm chức danh Thành viên HĐQT của ông Nguyễn Trần Đăng Phước, bà Đỗ Thị Phương Lan, bầu cử Thành viên HĐQT, thay đổi cơ cấu HĐQT và thông qua Quy chế bầu cử Thành viên độc lập HĐQT cho nhiệm kỳ 2021-2026.
8	21/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	22/06/2023	Thông qua việc thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 và phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu năm 2022.
9	22/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	22/06/2023	Thông qua việc sắp xếp, tổ chức lại các Tiểu ban và thành lập các Ủy ban thuộc HĐQT.

b. Các cuộc họp của HĐQT:

Trong năm 2023, các Thành viên HĐQT đã thực hiện sát sao vai trò và nhiệm vụ của mình trong công tác xây dựng định hướng chiến lược phát triển, giám sát công việc kinh doanh và tổ chức triển khai Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Để thực hiện các vai trò và nhiệm vụ đó, HĐQT đã tiến hành 65 cuộc họp, ban hành 85 Nghị quyết thông qua các chủ trương, chính sách quan trọng, cụ thể như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
I. HOẠT ĐỘNG QTCT, BỔ NHIỆM VÀ BÃI NHIỆM CÁN BỘ QUẢN LÝ: 47			
1	01/2023-NQ.HĐQT-NVLG	13/01/2023	Thông qua các tài liệu lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
2	03/2023-NQ.HĐQT-NVLG	19/01/2023	Chấp thuận việc bán một số xe ô tô thuộc sở hữu của CT.
3	04/2023-NQ.HĐQT-NVLG	03/02/2023	Thay đổi chức danh, nhiệm vụ đối với bà Dương Thị Thu Thủy và bà Võ Thị Cao Ly.
4	05/2023-NQ.HĐQT-NVLG	03/02/2023	Thông qua việc bầu ông Bùi Thành Nhơn làm Chủ tịch HĐQT, thay đổi nhiệm vụ đối với ông Bùi Xuân Huy.
5	06/2023-NQ.HĐQT-NVLG	03/02/2023	Thông qua việc thay đổi Người đại diện theo pháp luật của CT.
6	08/2023-NQ.HĐQT-NVLG	17/02/2023	Thông qua tạm ứng thù lao cho Thành viên HĐQT trước khi ĐHĐCĐ thường niên thông qua mức thù lao cho HĐQT năm 2023.
7	09/2023-NQ.HĐQT-NVLG	17/02/2023	Thông qua việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách Cổ đông thực hiện lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
8	10/2023-NQ.HĐQT-NVLG	17/02/2023	Thông qua việc cập nhật Sơ đồ điều hành các Khối/ Ban/ Phòng trực thuộc Ban TGD của CT.
9	11/2023-NQ.HĐQT-NVLG	22/02/2023	Thông qua việc bổ sung nội dung lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
10	12/2023-NQ.HĐQT-NVLG	22/02/2023	Thông qua việc thay đổi số lượng con dấu của CT.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
11	14/2023-NQ.HĐQT-NVLG	27/02/2023	Thông qua việc thay đổi mẫu con dấu của CT.
12	15/2023-NQ.HĐQT-NVLG	09/03/2023	Thông qua việc cử ông Bùi Đạt Chương là Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp của CT tại CT TNHH Nova Property Management.
13	16/2023-NQ.HĐQT-NVLG	10/03/2023	Thông qua các tài liệu lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
14	18/2023-NQ.HĐQT-NVLG	17/03/2023	Thông qua việc thay đổi TGD của CT.
15	20/2023-NQ.HĐQT-NVLG	24/03/2023	Thông qua danh sách ứng viên được Cổ đông đề cử vào vị trí Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026 và chốt ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách Cổ đông thực hiện lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
16	22/2023-NQ.HĐQT-NVLG	29/03/2023	Thông qua việc bổ sung nội dung lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
17	23/2023-NQ.HĐQT-NVLG	05/04/2023	Thông qua việc cập nhật Sơ đồ điều hành các Khối/ Ban/ Phòng trực thuộc Ban TGD của CT.
18	25/2023-NQ.HĐQT-NVLG	14/04/2023	Thông qua các tài liệu lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
19	31/2023-NQ.HĐQT-NVLG	25/04/2023	Thông qua việc gia hạn thời gian tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2023 và chốt ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách Cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên 2023.
20	37/2023-NQ.HĐQT-NVLG	30/05/2023	Thông qua việc từ nhiệm chức danh Giám đốc Tài chính của ông Nguyễn Đức Dũng.
21	38/2023-NQ.HĐQT-NVLG	30/05/2023	Thông qua Dự thảo Chương trình họp và các tài liệu cho cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2023.
22	39/2023-NQ.HĐQT-NVLG	16/06/2023	Thông qua danh sách ứng viên được Cổ đông đề cử vào vị trí Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026.
23	40/2023-NQ.HĐQT-NVLG	19/06/2023	Thông qua việc bổ sung Chương trình họp, tài liệu họp, ban hành Chương trình họp mới và chỉnh sửa tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.
24	41/2023-NQ.HĐQT-NVLG	19/06/2023	Thông qua việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để thông báo thực hiện quyền đề cử ứng viên cho vị trí Thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026.
25	47/2023-NQ.HĐQT-NVLG	07/07/2023	Thông qua việc cập nhật Sơ đồ điều hành các Ban/ Phòng trực thuộc Ban TGD của CT.
26	48/2023-NQ.HĐQT-NVLG	10/07/2023	Thông qua danh sách ứng viên được Cổ đông đề cử vào vị trí Thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026.
27	49/2023-NQ.HĐQT-NVLG	26/07/2023	Thông qua việc lựa chọn CT TNHH PwC (Việt Nam) để thực hiện kiểm toán các BCTC của CT trong năm tài chính 2023.
28	51/2023-NQ.HĐQT-NVLG	29/07/2023	Thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý II/2023 và phê duyệt kế hoạch kinh doanh 06 tháng cuối năm 2023.
29	52/2023-NQ.HĐQT-NVLG	01/08/2023	Thông qua các tài liệu lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
30	54/2023-NQ.HĐQT-NVLG	25/08/2023	Thông qua việc thay đổi Người đại diện theo pháp luật của CT.
31	55/2023-NQ.HĐQT-NVLG	25/08/2023	Thông qua việc cử ông Ng Teck Yow là Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp của CT tại CTCP Mekong Smart City.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
32	56/2023-NQ.HĐQT-NVLG	25/08/2023	Bổ nhiệm ông Dương Văn Bắc làm Giám đốc Tài chính của CT.
33	57/2023-NQ.HĐQT-NVLG	25/08/2023	Thông qua việc thay đổi cơ cấu nhân sự của UBKT.
34	58/2023-NQ.HĐQT-NVLG	25/08/2023	Thông qua cơ cấu nhân sự, nhiệm vụ và quyền hạn của Ủy ban ESG - QTRR - QTCL.
35	59/2023-NQ.HĐQT-NVLG	25/08/2023	Thông qua cơ cấu nhân sự, nhiệm vụ và quyền hạn của Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng.
36	60/2023-NQ.HĐQT-NVLG	25/08/2023	Thông qua việc thành lập Văn phòng HĐQT trực thuộc HĐQT.
37	64/2023-NQ.HĐQT-NVLG	19/09/2023	Thông qua việc ban hành Quy chế hoạt động của Văn phòng HĐQT.
38	68/2023-NQ.HĐQT-NVLG	12/10/2023	Thông qua Điều lệ, Quy chế QTCT, Quy chế hoạt động của HĐQT đã cập nhật các nội dung sửa đổi, bổ sung đã được thông qua tại các Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
39	69/2023-NQ.HĐQT-NVLG	12/10/2023	Thông qua việc phân quyền cho TGD quyết định việc mua, bán tài sản của CT.
40	71/2023-NQ.HĐQT-NVLG	19/10/2023	Thông qua việc cập nhật Sơ đồ điều hành các Ban/ Phòng trực thuộc Ban TGD của CT.
41	73/2023-NQ.HĐQT-NVLG	07/11/2023	Thông qua việc trao quyền cho TGD quyết định việc thực hiện các công việc liên quan đến thù lao của thành viên các Ủy ban trực thuộc HĐQT.
42	74/2023-NQ.HĐQT-NVLG	07/11/2023	Thông qua việc ban hành Quy định ban hành Biên bản họp và Nghị quyết của HĐQT.
43	76/2023-NQ.HĐQT-NVLG	20/11/2023	Thông qua việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách Cổ đông thực hiện lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
44	79/2023-NQ.HĐQT-NVLG	23/11/2023	Thông qua việc bổ sung nội dung của Nghị quyết số 76/2023-NQ.HĐQT-NVLG.
45	80/2023-NQ.HĐQT-NVLG	23/11/2023	Thông qua việc ban hành Quy chế hoạt động của Ủy ban ESG - QTRR - QTCL, Quy chế hoạt động của Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng.
46	83/2023-NQ.HĐQT-NVLG	12/12/2023	Thông qua các tài liệu lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản theo Nghị quyết số 76/2023-NQ.HĐQT-NVLG và Nghị quyết số 79/2023-NQ.HĐQT-NVLG.
47	86/2023-NQ.HĐQT-NVLG	25/12/2023	Thông qua việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách Cổ đông thực hiện lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
II. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, GÓP VỐN: 5			
1	26/2023-NQ.HĐQT-NVLG	14/04/2023	Thông qua việc CT hợp tác đầu tư và ký kết Hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư với CTCP Novareal, CT TNHH Vũng Tàu Investment và CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Phát.
2	45/2023-NQ.HĐQT-NVLG	30/06/2023	Thông qua việc CT chấm dứt việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại CT TNHH Vũng Tàu Investment.
3	53/2023-NQ.HĐQT-NVLG	01/08/2023	Thông qua việc sửa đổi Hợp đồng hợp tác kinh doanh và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa CT và CT TNHH Phát triển BĐS An Khang.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
4	75/2023-NQ.HĐQT-NVLG	20/11/2023	Thông qua việc sửa đổi Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh và các Phụ lục đính kèm giữa CT và CT TNHH BĐS Đà Lạt Valley.
5	84/2023-NQ.HĐQT-NVLG	14/12/2023	Thông qua việc chấm dứt Hợp đồng hợp tác giữa CT và CT TNHH The Forest City.
III. HUY ĐỘNG VỐN, TĂNG VDL: 33			
1	02/2023-NQ.HĐQT-NVLG	19/01/2023	Thông qua điều chỉnh giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế.
2	07/2023-NQ.HĐQT-NVLG	17/02/2023	Phê duyệt việc bổ sung bên bảo đảm để đảm bảo nghĩa vụ của CT đối với khoản vay tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam.
3	13/2023-NQ.HĐQT-NVLG	24/02/2023	Chấp thuận việc ký kết, chuyển giao và thực hiện Thỏa thuận hoán đổi, Thỏa thuận bổ sung và các Tài liệu giao dịch khác liên quan đến trái phiếu chuyển đổi và trái phiếu không chuyển đổi kèm chứng quyền của CT.
4	17/2023-NQ.HĐQT-NVLG	17/03/2023	Phê duyệt và phê chuẩn việc ký kết của CT đối với thư sửa đổi liên quan đến việc bổ sung tài sản bảo đảm cho khoản vay cấp bởi The HongKong And Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch và Ngân hàng TNHH Một Thành Viên HSBC Việt Nam.
5	19/2023-NQ.HĐQT-NVLG	21/03/2023	Phê duyệt phương án mua lại trái phiếu NVLH2124002 trước hạn.
6	21/2023-NQ.HĐQT-NVLG	24/03/2023	Thông qua việc CT thực hiện xin ý kiến người sở hữu trái phiếu NVLB2123012.
7	24/2023-NQ.HĐQT-NVLG	10/04/2023	Phê duyệt việc CT thay đổi các điều khoản và điều kiện của trái phiếu NVLH2124002.
8	27/2023-NQ.HĐQT-NVLG	15/04/2023	Thông qua việc sử dụng tài sản của CT để bảo đảm cho các nghĩa vụ phát sinh liên quan đến các gói trái phiếu của CT và các công ty con của CT phát hành.
9	28/2023-NQ.HĐQT-NVLG	17/04/2023	Thông qua nội dung Nghị quyết người sở hữu trái phiếu số 041304/23/TB-TCBS ngày 13/04/2023 để thay đổi các điều khoản và điều kiện của trái phiếu NVLB2123012.
10	29/2023-NQ.HĐQT-NVLG	20/04/2023	Phê duyệt việc điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung phương án phát hành trái phiếu NVLH2123010 và phê duyệt giao dịch bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu của CT.
11	30/2023-NQ.HĐQT-NVLG	20/04/2023	Phê duyệt việc điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung phương án phát hành trái phiếu NVLH2123003.
12	32/2023-NQ.HĐQT-NVLG	12/05/2023	Thông qua việc CT ký kết Hợp đồng vay với CT TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát.
13	35/2023-NQ.HĐQT-NVLG	19/05/2023	Thông qua việc CT thực hiện xin ý kiến người sở hữu trái phiếu NVLB2123012.
14	36/2023-NQ.HĐQT-NVLG	25/05/2023	Thông qua việc thế chấp bổ sung tài sản thuộc sở hữu của bên thứ ba để đảm bảo cho các nghĩa vụ thanh toán của CT liên quan đến trái phiếu NVLB2123012.
15	42/2023-NQ.HĐQT-NVLG	22/06/2023	Phê duyệt giao dịch bảo đảm bổ sung cho nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu NVLH2123006 của CT.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
16	43/2023-NQ.HĐQT-NVLG	22/06/2023	Thông qua nội dung Nghị quyết người sở hữu trái phiếu số 021406/23/TB-TCBS ngày 14/06/2023 để thay đổi các điều khoản và điều kiện của trái phiếu NVLB2123012.
17	44/2023-NQ.HĐQT-NVLG	27/06/2023	Phê duyệt điều chỉnh kỳ hạn của các phương án phát hành trái phiếu với tổng mệnh giá trái phiếu phát hành tối đa 7 nghìn tỷ đồng.
18	46/2023-NQ.HĐQT-NVLG	07/07/2023	Phê duyệt việc điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung phương án phát hành trái phiếu đã được thông qua tại Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG và Nghị quyết số 29/2023-NQ.HĐQT-NVLG.
19	50/2023-NQ.HĐQT-NVLG	26/07/2023	Sửa đổi, bổ sung Điều 5 của Nghị quyết số 144/2021-NQ.HĐQT-NVLG.
20	61/2023-NQ.HĐQT-NVLG	25/08/2023	Phê duyệt việc sửa đổi Hợp đồng tín dụng liên quan đến khoản vay với số tiền vay tối đa 50.000.000 USD.
21	62/2023-NQ.HĐQT-NVLG	31/08/2023	Thông qua các bên bảo đảm và thế chấp bổ sung tài sản thuộc sở hữu của các bên bảo đảm để bảo đảm cho các nghĩa vụ thanh toán của CT đối với khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội.
22	63/2023-NQ.HĐQT-NVLG	13/09/2023	Thông qua việc CT cam kết bảo lãnh cho khoản vay của CTCP Địa ốc Ngân Hiệp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội.
23	65/2023-NQ.HĐQT-NVLG	21/09/2023	Chấp thuận việc CT ký kết, chuyển giao và thực hiện Thỏa thuận tái cơ cấu khoản vay và các Tài liệu giao dịch khác; phê duyệt phương án mua lại trái phiếu NVLH2232001 và NVLH2232002 trước hạn.
24	66/2023-NQ.HĐQT-NVLG	22/09/2023	Phê duyệt việc điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung phương án phát hành trái phiếu Novaland.Bond.2019.
25	67/2023-NQ.HĐQT-NVLG	04/10/2023	Chấp thuận việc CT ký kết và thực hiện thỏa thuận với CTCP NovaGroup liên quan đến trái phiếu NVLB2123012.
26	70/2023-NQ.HĐQT-NVLG	19/10/2023	Thông qua việc CT đăng ký, lưu ký trái phiếu riêng lẻ tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch trái phiếu riêng lẻ tại HNX.
27	72/2023-NQ.HĐQT-NVLG	19/10/2023	Chấp thuận việc CT ký kết và thực hiện thỏa thuận với CTCP NovaGroup liên quan đến trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ và trái phiếu kèm chứng quyền riêng lẻ.
28	77/2023-NQ.HĐQT-NVLG	20/11/2023	Phê duyệt các điều khoản của thư gia nhập và sửa đổi giữa CT và Ngân hàng TNHH Một Thành Viên HSBC Việt Nam và The HongKong And Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch để sửa đổi Hợp đồng tín dụng hợp vốn đề ngày 28/09/2022.
29	78/2023-NQ.HĐQT-NVLG	23/11/2023	Thông qua việc sử dụng toàn bộ phần vốn góp của CT tại CT TNHH BĐS Đà Lạt Valley để đảm bảo cho nghĩa vụ khoản vay của CT TNHH BĐS Đà Lạt Valley tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.
30	81/2023-NQ.HĐQT-NVLG	24/11/2023	Thông qua việc CT xem xét, phê duyệt các điều kiện, điều khoản, các tài liệu liên quan và ký kết Hợp đồng vay vốn giữa CT và CT TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
31	82/2023-NQ.HĐQT-NVLG	12/12/2023	Thông qua việc sử dụng các BĐS thuộc sở hữu của CT để đảm bảo cho nghĩa vụ của CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận.
32	85/2023-NQ.HĐQT-NVLG	14/12/2023	Thông qua xúc tiến các phương án tái cấu trúc, sửa đổi và cập nhật các điều kiện, điều khoản của trái phiếu chuyển đổi tại nước ngoài của CT.
33	87/2023-NQ.HĐQT-NVLG	29/12/2023	Thông qua việc CT cam kết bảo lãnh cho khoản vay của CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận tại Ngân hàng TMCP Quân Đội.

3. Lương thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng Thành viên HĐQT, Ban TGD, Kế toán trưởng và UBKT:

STT	Chi tiết Ban Lãnh đạo	Vị trí	Cơ cấu lương	Cơ cấu thưởng	Thù lao 2023 (đồng)	Thời gian nắm giữ chức vụ trong HĐQT
I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ						Thời gian nắm giữ chức vụ trong HĐQT
1	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	0%	0%	1.100.000.000	03/02/2023 - 31/12/2023
2	Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	0%	0%	100.000.000	01/01/2023 - 03/02/2023
3	Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT	0%	0%	20.000.000	03/02/2023 - 23/03/2023
4	Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	0%	0%	30.000.000	01/01/2023 - 23/03/2023
5	Đỗ Thị Phương Lan	Thành viên HĐQT	0%	0%	15.755.693	04/05/2023 - 22/06/2023
6	Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên HĐQT	0%	0%	15.755.693	04/05/2023 - 22/06/2023
7	Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập HĐQT	0%	0%	600.000.000	01/01/2023 - 31/12/2023
8	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT	0%	0%	600.000.000	01/01/2023 - 31/12/2023
9	Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	0%	0%	211.363.636	16/08/2023 - 31/12/2023
10	Ng Teck Yow	Thành viên HĐQT	Xem mục III.4		60.434.783	22/06/2023 - 31/12/2023
II. ỦY BAN KIỂM TOÁN						Thời gian nắm giữ chức vụ trong UBKT
1	Nguyễn Mỹ Hạnh	Trưởng UBKT	0%	0%	0	01/01/2023 - 25/08/2023
2	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên UBKT	0%	0%	0	25/08/2023 - 31/12/2023
3	Phạm Tiến Văn	Thành viên UBKT	0%	0%	0	01/01/2023 - 31/12/2023
4	Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch UBKT	0%	0%	195.652.174	25/08/2023 - 31/12/2023

STT	Chi tiết Ban Lãnh đạo	Vị trí	Cơ cấu lương	Cơ cấu thưởng	Thù lao 2023 (đồng)	Thời gian nắm giữ chức vụ trong Ban TGD
III. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC						
1	Nguyễn Ngọc Huyền	TGD	100%	0%	0	01/01/2023 - 17/03/2023
2	Dương Thị Thu Thủy	Phó TGD	100%	0%	0	01/01/2023 - 03/02/2023
3	Võ Thị Cao Ly	Phó TGD	100%	0%	0	01/01/2023 - 03/02/2023
4	Ng Teck Yow	TGD	84%	16%	0	17/03/2023 - 31/12/2023
IV. KẾ TOÁN TRƯỞNG						
1	Huỳnh Minh Lâm	KTT	100%	0%	0	01/01/2023 - 31/12/2023
V. NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC						
1	Nguyễn Đức Dũng	Giám đốc Tài chính	100%	0%	0	01/01/2023 - 30/05/2023
2	Dương Văn Bắc	Giám đốc Tài chính	100%	0%	0	25/08/2023 - 31/12/2023

4. Giao dịch cổ phiếu của Người nội bộ và Người có liên quan đối với cổ phiếu NVL:

STT	Người thực hiện giao dịch	Mối quan hệ của Người thực hiện giao dịch và Người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT	72.598.434	3,72	57.802.313	2,96	Bán 14.796.121 cổ phiếu trong tháng 02/2023. (Thông tin giao dịch được cập nhật đến trước ngày 23/03/2023)
2	Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	6.342.869	0,33	4.059.141	0,21	Bán 2.283.728 cổ phiếu trong tháng 02/2023. (Thông tin giao dịch được cập nhật đến trước ngày 23/03/2023)
3	Cao Thị Ngọc Sương	Người liên quan của Người nội bộ	54.368.710	2,79	50.750.509	2,60	Bán 3.618.001 cổ phiếu trong tháng 03/2023 và tháng 04/2023.
4	Bùi Cao Ngọc Quỳnh	Người liên quan của Người nội bộ	2.285.900	0,12	24.678.549	1,27	Mua 19.352.449 cổ phiếu trong tháng 02/2023 và tháng 03/2023. Mua 3.040.200 cổ phiếu trong tháng 06/2023.

STT	Người thực hiện giao dịch	Mối quan hệ của Người thực hiện giao dịch và Người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
5	CTCP Diamond Properties	Tổ chức liên quan của Người nội bộ	203.102.259	10,42	175.389.193	8,99	Bán 1.000.000 cổ phiếu trong tháng 02/2023 và tháng 03/2023. CT chứng khoán bán 176.746 cổ phiếu cầm cố trong tháng 05/2023. Bán 4.548.165 cổ phiếu trong tháng 05/2023 và tháng 06/2023. CT chứng khoán bán 4.862.664 cổ phiếu cầm cố trong tháng 06/2023. CT chứng khoán bán 5.273.659 cổ phiếu cầm cố trong tháng 07/2023. CT chứng khoán bán 6.989.834 cổ phiếu cầm cố trong tháng 08/2023. CT chứng khoán bán 76.716 cổ phiếu cầm cố trong tháng 11/2023. Bán 4.785.282 cổ phiếu trong tháng 12/2023.
6	CTCP NovaGroup	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	572.929.330	29,38	380.049.024	19,49	CT chứng khoán bán 480.706 cổ phiếu cầm cố trong tháng 03/2023. Bán 12.000.000 cổ phiếu trong tháng 03/2023 và tháng 04/2023. CT chứng khoán bán 5.331.293 cổ phiếu cầm cố trong tháng 04/2023. Bán 14.429.266 cổ phiếu trong tháng 05/2023 và tháng 06/2023. CT chứng khoán bán 3.505.225 cổ phiếu cầm cố trong tháng 05/2023 và tháng 06/2023. CT chứng khoán bán 2.579.969 cổ phiếu cầm cố trong tháng 07/2023. Bán 82.986.514 cổ phiếu trong tháng 07/2023. CT chứng khoán bán 2.969.135 cổ phiếu cầm cố trong tháng 08/2023. Bán 43.000.000 cổ phiếu trong tháng 08/2023. CT chứng khoán bán 1.944.923 cổ phiếu cầm cố trong tháng 11/2023. CT chứng khoán bán 1.172.736 cổ phiếu cầm cố trong tháng 12/2023. Bán 20.272.180 cổ phiếu trong tháng 11/2023 và tháng 12/2023. Bán 2.208.359 cổ phiếu trong tháng 12/2023.
7	Huỳnh Minh Lâm	KTT	606.250	0,03	606.250	0,03	Bán 603.790 cổ phiếu trong tháng 07/2023. Mua 603.790 cổ phiếu trong tháng 08/2023.

5. Giao dịch giữa CT với Người có liên quan của CT; hoặc giữa CT với Cổ đông lớn, Người nội bộ, Người có liên quan của Người nội bộ:

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với CT	Thời điểm giao dịch với CT	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG-NNH ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 7.300.987.002 đồng.
2	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG2-NNH ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 172.000.000 đồng.
3	CTCP KINH DOANH BĐS THÁI BÌNH	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG-TB ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 7.300.987.001 đồng.
4	CTCP KINH DOANH BĐS THÁI BÌNH	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG2-TB ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 172.000.000 đồng.
5	CTCP PHÁT TRIỂN ĐẤT VIỆT	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG-VLAN ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 7.300.987.001 đồng.
6	CTCP PHÁT TRIỂN ĐẤT VIỆT	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG2-VLAN ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 172.000.000 đồng.
7	CTCP HOÀN VŨ	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	01/03/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS/ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG-HV ký ngày 01/03/2023, tổng giá trị giao dịch ước tính là 9.288.000.000 đồng.
8	CT TNHH BĐS ĐÀ LẠT VALLEY	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG-DLV ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 7.300.987.001 đồng.
9	CT TNHH BĐS ĐÀ LẠT VALLEY	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG2-DLV ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 172.000.000 đồng.

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với CT	Thời điểm giao dịch với CT	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
10	CT TNHH BĐS GIA ĐỨC	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG-GĐ ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 7.300.987.001 đồng.
11	CT TNHH BĐS GIA ĐỨC	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG2-GĐ ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 172.000.000 đồng.
12	CT TNHH BĐS NOVA RIVERSIDE	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG-NRVS ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 7.300.987.001 đồng.
13	CT TNHH BĐS NOVA RIVERSIDE	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG2-NRVS ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 172.000.000 đồng.
14	CT TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	12/05/2023	Nghị quyết số 32/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/05/2023	Vay theo Hợp đồng vay số 12052023/HDV/CL-NVLG ký ngày 12/05/2023 với số tiền 345.000.000.000 đồng.
15	CT TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	24/11/2023	Nghị quyết số 81/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/11/2023	Vay theo Hợp đồng vay số 24112023/HDV/CL-NVLG ký ngày 24/11/2023 với số tiền 87.000.000.000 đồng.
16	CT TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS/ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG-LHP2 và 01/2023/HDDV/NVLG2-LHP2 ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch ước tính là 9.732.080.000 đồng.
17	CT TNHH DU LỊCH BÌNH AN	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	01/03/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG-DLBA ký ngày 01/03/2023, tổng giá trị giao dịch ước tính là 2.592.000.000 đồng.
18	CT TNHH THÀNH PHỐ AQUA	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG-AQUA ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 7.300.987.001 đồng.

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với CT	Thời điểm giao dịch với CT	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
19	CT TNHH THÀNH PHỐ AQUA	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG2-AQUA ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 172.000.000 đồng.
20	NGUYỄN LÊ MỸ HƯNG	Người có liên quan của CT (Người quản lý CT con)	24/02/2023	Quyết định số 01/2023-QĐ.CTHĐQT-NVLG ngày 24/02/2023	Thanh lý bán tài sản xe ô tô số tiền 300.000.000 đồng.
21	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS CỬU LONG	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/02/2023		- Vay theo Hợp đồng Vay số 03022023/HDV/CL-NVLG ký ngày 03/02/2023 số tiền 23.140.000.000 đồng. - 30/06/2023: Tắt toán khoản vay 23.140.000.000 đồng.
22	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS CỬU LONG	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	22/03/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG-CL ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 7.300.987.001 đồng.
23	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS CỬU LONG	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	22/03/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG2-CL ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 172.000.000 đồng.
24	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG-NVL ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 7.300.987.001 đồng.
25	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG2-NVL ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 172.000.000 đồng.
26	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG-DELTA ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 7.300.987.001 đồng.
27	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG2-DELTA ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 172.000.000 đồng.
28	CT TNHH THE FOREST CITY	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG-TFC ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 7.300.987.000 đồng.

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với CT	Thời điểm giao dịch với CT	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
29	CT TNHH THE FOREST CITY	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	03/01/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2023/HDDV/NVLG2-TFC ký ngày 03/01/2023, tổng giá trị giao dịch trước thuế là 172.000.000 đồng.
30	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	29/05/2023	Nghị quyết số 29/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 20/04/2023 và Nghị quyết số 04/2023-NQ-NVL của CTCP Đầu tư Địa ốc No Va ngày 29/05/2023	Bảo đảm nghĩa vụ trái phiếu của CT có tổng mệnh giá phát hành là 1.000 tỷ đồng, tổng mệnh giá đang lưu hành là 864 tỷ đồng.
31	CTCP ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI NHÀ RỒNG	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	29/05/2023	Nghị quyết số 29/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 20/04/2023 và Nghị quyết số 05/2023-NQ-NR của CTCP Đầu tư Thương mại Nhà Rồng ngày 29/05/2023	Bảo đảm nghĩa vụ trái phiếu của CT có tổng mệnh giá phát hành là 1.000 tỷ đồng, tổng mệnh giá đang lưu hành là 864 tỷ đồng.
32	CTCP NOVA PRINCESS RESIDENCE	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	05/09/2023	Nghị quyết số 29/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 20/04/2023 và Nghị quyết số 07/2023-NQ-NPR ngày 29/05/2023 của CTCP Nova Princess Residence	Bảo đảm nghĩa vụ trái phiếu của CT có tổng mệnh giá phát hành là 1.000 tỷ đồng, tổng mệnh giá đang lưu hành là 864 tỷ đồng.
33	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS NOVA PHÚC NGUYỄN	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	05/09/2023	Nghị quyết số 29/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 20/04/2023 và Nghị quyết số 04/2023-NQ-NPN ngày 29/05/2023 của CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyễn	Bảo đảm nghĩa vụ trái phiếu của CT có tổng mệnh giá phát hành là 1.000 tỷ đồng, tổng mệnh giá đang lưu hành là 864 tỷ đồng.
34	CT TNHH NOVA PROPERTY MANAGEMENT	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	29/05/2023	Nghị quyết số 29/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 20/04/2023 và Nghị quyết số 03/2023-NQ-PMM ngày 29/05/2023 của CT TNHH Nova Property Management	Bảo đảm nghĩa vụ trái phiếu của CT có tổng mệnh giá phát hành là 1.000 tỷ đồng, tổng mệnh giá đang lưu hành là 864 tỷ đồng.
35	CTCP NOVAGROUP	Tổ chức có liên quan của CT (Cổ đông lớn, Tổ chức có liên quan của Người quản lý)	23/06/2023	Nghị quyết số 42/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 22/06/2023	Bảo đảm bằng tối đa 820.000 cổ phiếu NVL để bảo đảm nghĩa vụ trái phiếu của CT có tổng mệnh giá phát hành là 300 tỷ đồng.

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với CT	Thời điểm giao dịch với CT	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
36	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	27/06/2023	Quyết định số 06/2023-QĐ.TGD-NVLG ngày 03/07/2023 và Quyết định số 22/2023-QĐ-VLBT ngày 27/06/2023 của CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Bảo đảm cho khoản vay của CT tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam với giá trị tối đa 1.600 tỷ đồng.
37	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS CỬU LONG	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	06/02/2023	Quyết định số 02/2023-QĐ.TGD-NVLG ngày 06/02/2023	Bảo đảm khoản vay 2.000 tỷ đồng của CT.
38	CTCP KINH DOANH BĐS THÁI BÌNH	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	15/04/2023	Nghị quyết số 27/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 15/04/2023	CT sử dụng tài sản để bảo đảm cho gói trái phiếu có tổng giá trị đang lưu hành là 250 tỷ đồng do CTCP Kinh doanh BĐS Thái Bình phát hành.
39	CTCP NOVA FINAL SOLUTION	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	15/04/2023	Nghị quyết số 27/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 15/04/2023	CT sử dụng tài sản để bảo đảm cho gói trái phiếu có tổng giá trị đang lưu hành là 1.100 tỷ đồng của CTCP Nova Final Solution.
40	CT TNHH ĐẦU TƯ BĐS UNITY	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	15/04/2023	Nghị quyết số 27/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 15/04/2023	CT sử dụng tài sản để bảo đảm cho gói trái phiếu có tổng giá trị đang lưu hành là 1.000 tỷ đồng của CT TNHH Đầu tư BĐS Unity.
41	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	31/08/2023	Nghị quyết số 62/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31/08/2023	Sử dụng tài sản bảo đảm của bên thứ ba để đảm bảo cho khoản vay 1.500 tỷ đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng số 95093.22.201.2063105.TD ký giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội và CT ngày 25/10/2022, gồm: (1) CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận; (2) CT TNHH Tập đoàn Đầu tư KM; (3) CTCP BĐS Nova Lexington.
42	CTCP BĐS NOVA LEXINGTON	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	31/08/2023	Nghị quyết số 62/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31/08/2023	Sử dụng tài sản bảo đảm của bên thứ ba để đảm bảo cho khoản vay 1.500 tỷ đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng số 95093.22.201.2063105.TD ký giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội và CT ngày 25/10/2022, gồm: (1) CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận; (2) CT TNHH Tập đoàn đầu tư KM; (3) CTCP BĐS Nova Lexington.
43	CT TNHH TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ KM	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	31/08/2023	Nghị quyết số 62/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31/08/2023	Sử dụng tài sản bảo đảm của bên thứ ba để đảm bảo cho khoản vay 1.500 tỷ đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng số 95093.22.201.2063105.TD ký giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội và CT ngày 25/10/2022, gồm: (1) CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận; (2) CT TNHH Tập đoàn đầu tư KM; (3) CTCP BĐS Nova Lexington.

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với CT	Thời điểm giao dịch với CT	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
44	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	13/09/2023	Nghị quyết số 63/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 13/09/2023	Bảo đảm khoản vay có hạn mức tín dụng 1.200 tỷ và dư nợ tại mọi thời điểm tối đa 600 tỷ của CTCP Địa ốc Ngân Hiệp.
45	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	29/12/2023	Nghị quyết số 87/2023-NQ.HĐQT-NVLG	CT cam kết vô điều kiện không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận trong trường hợp CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ với Ngân hàng TMCP Quân Đội theo các quy định tại Văn kiện tín dụng ký kết giữa 02 bên, bao gồm: (1) khoản vay 10.000 tỷ đồng phục vụ thanh toán tiền sử dụng đất, nhu cầu đầu tư, xây dựng và phát triển dự án NovaWorld Phan Thiet; (2) các khoản vay khác theo quy định tại Văn kiện tín dụng ký kết giữa CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận và Ngân hàng TMCP Quân Đội.
46	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	17/03/2023	Nghị quyết số 17/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17/03/2023	Bảo đảm cho khoản vay hợp vốn của CT tại The HongKong And Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch và Ngân hàng TNHH Một Thành Viên HSBC Việt Nam với số tiền vay 10 triệu USD và 350 tỷ đồng.
47	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	25/05/2023	Nghị quyết số 36/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25/05/2023	Bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của CT liên quan tới trái phiếu NVLB2123012 (có tổng mệnh giá phát hành tối đa 1.300 tỷ đồng).
48	CTCP NOVAGROUP	Tổ chức có liên quan của CT (Cổ đông lớn, Tổ chức có liên quan của Người quản lý)	25/08/2023	Nghị quyết số 61/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25/08/2023	Sửa đổi Hợp đồng tín dụng với khoản vay tối đa 50 triệu USD và giao dịch với CTCP NovaGroup với tư cách bên bảo đảm.
49	CTCP NOVAGROUP	Tổ chức có liên quan của CT (Cổ đông lớn, Tổ chức có liên quan của Người quản lý)	04/10/2023	Nghị quyết số 67/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 04/10/2023	Thỏa thuận giữa CT và CTCP NovaGroup liên quan đến trái phiếu NVLB2123012 (có tổng mệnh giá phát hành tối đa 1.300 tỷ đồng).
50	CTCP NOVAGROUP	Tổ chức có liên quan của CT (Cổ đông lớn, Tổ chức có liên quan của Người quản lý)	19/10/2023	Nghị quyết số 72/2023-NQ-HĐQT.NVLG ngày 19/10/2023	Thỏa thuận giữa CT và CTCP NovaGroup liên quan đến trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ và trái phiếu kèm chứng quyền riêng lẻ tại thị trường trong nước được phê duyệt theo Nghị quyết số 01/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 11/01/2022, tổng giá trị giao dịch là 258.451.500.000 đồng.

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với CT	Thời điểm giao dịch với CT	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
51	CT TNHH BĐS ĐĂNG KHÁNH	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	21/09/2023	Nghị quyết số 65/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/09/2023	Thỏa thuận tái cơ cấu khoản vay giữa CT và các bên liên quan gồm CT TNHH BĐS Đăng Khánh và CTCP The Prince Residence và các Nhà đầu tư liên quan đến trái phiếu chuyển đổi (có tổng mệnh giá đã phát hành là 5.543 tỷ đồng) và trái phiếu không chuyển đổi (có tổng mệnh giá đã phát hành là 231 tỷ đồng).
52	CTCP THE PRINCE RESIDENCE	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	21/09/2023	Nghị quyết số 65/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/09/2023	Thỏa thuận tái cơ cấu khoản vay giữa CT và các bên liên quan gồm CT TNHH BĐS Đăng Khánh và CTCP The Prince Residence và các Nhà đầu tư liên quan đến trái phiếu chuyển đổi (có tổng mệnh giá đã phát hành là 5.543 tỷ đồng) và trái phiếu không chuyển đổi (có tổng mệnh giá đã phát hành là 231 tỷ đồng).
53	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	12/12/2023	Nghị quyết số 82/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/12/2023	Dùng tài sản BĐS thuộc sở hữu của CT để bảo đảm cho CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận thực hiện các cam kết trong Hợp đồng mua bán sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng đủ điều kiện ký Hợp đồng mua bán với Khách hàng, thuộc Dự án NovaWorld Phan Thiết trị giá 2.800 tỷ đồng.
54	CT TNHH NOVA LUCKY PALACE	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	12/10/2023	Thông báo số 02/2023-TB-NLP của Hội đồng Thành viên ngày 12/10/2023	Phân chia lợi nhuận chưa phân phối tính đến 31/12/2022 số tiền là 33.998.300.000 đồng.
55	CT TNHH BĐS ĐÀ LẠT VALLEY	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	28/12/2023	Nghị quyết số 75/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 20/11/2023	Điều chỉnh giảm giá trị vốn hợp tác kinh doanh số tiền đến 31/12/2023 là 800.000.000.000 đồng.
56	CT TNHH MỘT THÀNH VIÊN NOVALAND AGENT	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	01/07/2023		Thực hiện dịch vụ tư vấn bán hàng theo hợp đồng số 01/2023/NVLG-NLA ký ngày 01/07/2023, tổng giá trị Hợp đồng là 660.000.000 đồng.
57	CT TNHH THE FOREST CITY	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	14/12/2023	Nghị quyết số 84/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 14/12/2023	Thu tiền thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0912.2019/HĐNT/NVLG-TFC số tiền là 200.000.000.000 đồng.
58	CT TNHH BĐS ĐÀ LẠT VALLEY	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	05/12/2023	Nghị quyết số 78/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23/11/2023	Thế chấp phần vốn góp của CT tại CT TNHH BĐS Đà Lạt Valley để bảo đảm cho khoản vay tối đa 3.600 tỷ đồng của CT TNHH BĐS Đà Lạt Valley tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

6. Giao dịch giữa Người nội bộ CT niêm yết, Người có liên quan của Người nội bộ với CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT	03/01/2023	Hợp đồng dịch vụ tư vấn pháp lý, phí dịch vụ quý I/2023: 236.000.001 đồng.
2	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH BĐS ĐÀ LẠT VALLEY	03/01/2023	Phí dịch vụ tư vấn pháp lý 78.666.667 đồng/tháng (chưa VAT), thời hạn Hợp đồng từ 01/01/2023 đến 31/12/2023.
3	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH THÀNH PHỐ AQUA	07/04/2023 đến 30/06/2023	Dịch vụ tư vấn pháp lý của CT TNHH Thành phố Aqua với tổng mệnh giá là 519.200.002 đồng.
4	HUYỀN PHƯƠNG THẢO	Người có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐỨC TÂN	23/06/2023	Giao dịch hoàn trả phần vốn góp (giảm vốn), với giá trị là 250.000 đồng.
5	PHẠM THỊ CÚC	Người có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐỨC TÂN	23/06/2023	Giao dịch hoàn trả phần vốn góp (giảm vốn), với giá trị là 250.000 đồng.
6	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP KINH DOANH BĐS THÁI BÌNH	22/03/2022	Phí tư vấn dịch vụ pháp lý 944.000.000 đồng.
7	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	03/01/2023	Phí dịch vụ tư vấn luật 865.333.337 đồng.
8	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH BĐS NOVA RIVERSIDE	03/01/2023	Phí dịch vụ tư vấn pháp lý 472.000.002 đồng.
9	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH BĐS GIA ĐỨC	03/01/2023	Phí dịch vụ tư vấn pháp lý 472.000.002 đồng.
10	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	28/03/2023	Phí dịch vụ tư vấn pháp lý tháng 01, 02, 03/2023: 259.600.001 đồng.
11	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	31/05/2023	Phí dịch vụ tư vấn pháp lý tháng 04, 05/2023: 173.066.667 đồng.
12	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	27/06/2023	Phí dịch vụ tư vấn pháp lý tháng 06/2023: 86.533.334 đồng.
13	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH THE FOREST CITY	23/03/2023	Giao dịch cung cấp dịch vụ tư vấn pháp lý giá trị 472.000.000 đồng.

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
14	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP PHÁT TRIỂN ĐẤT VIỆT	03/01/2023	Phí dịch vụ tư vấn pháp lý 78.666.667 đồng/tháng (chưa VAT), thời hạn Hợp đồng từ 01/01/2023 đến 31/12/2023.
15	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH BĐS NOVA RIVERSIDE	03/01/2023	Phí dịch vụ tư vấn pháp lý 78.666.667 đồng/tháng (chưa VAT), thời hạn Hợp đồng từ 01/01/2023 đến 31/12/2023.
16	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH BĐS GIA ĐỨC	03/01/2023	Phí dịch vụ tư vấn pháp lý 78.666.667 đồng/tháng (chưa VAT), thời hạn Hợp đồng từ 01/01/2023 đến 30/06/2023.
17	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP PHÁT TRIỂN ĐẤT VIỆT	03/01/2023	Phí dịch vụ tư vấn pháp lý 78.666.667 đồng/tháng (chưa VAT), thời hạn Hợp đồng từ 01/01/2023 đến 31/12/2023.
18	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH DELTA-VALLEY BÌNH THUẬN	03/01/2023	Phí dịch vụ tư vấn pháp lý 78.666.667 đồng/tháng (chưa VAT), thời hạn Hợp đồng từ 01/01/2023 đến 31/12/2023.
19	BÙI ĐẠT CHƯƠNG	Người có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI NHÀ RỒNG	07/12/2023	Chia trả cổ tức số tiền 1.767.126 đồng (trong đó thuế TNCN 88.356 đồng).
20	HUỶNH PHƯƠNG THẢO	Người có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI NHÀ RỒNG	07/12/2023	Chia trả cổ tức số tiền 2.677.463 đồng (trong đó thuế TNCN 133.873 đồng).
21	BÙI ĐẠT CHƯƠNG	Người có liên quan của Người nội bộ	CTCP CAO ỐC PHƯƠNG ĐÔNG	06/10/2023	Chia cổ tức 2022, 2.294.459 đồng.
22	HUỶNH PHƯƠNG THẢO	Người có liên quan của Người nội bộ	CTCP CAO ỐC PHƯƠNG ĐÔNG	06/10/2023	Chia cổ tức 2022, 22.944.594 đồng.
23	CTCP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	Công ty con	CTCP THE PRINCE RESIDENCE	22/09/2023	Thỏa thuận NVLG mua lại trái phiếu từ The Prince. Tổng giá trị The Prince thu NVLG: 2.431.140.858.709 đồng. Giá trị giao dịch trong năm 2023: 1.288.800.000.000 đồng. Giá trị The Prince phải thu từ NVLG còn lại tại ngày 31/12/2023: 1.142.340.858.709 đồng.
24	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	03/01/2023	Phí dịch vụ tư vấn luật 865.333.337 đồng.
25	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH THÀNH PHỐ AQUA	07/04/2023 đến 30/06/2023	Dịch vụ tư vấn pháp lý của CT TNHH Thành phố Aqua với tổng mệnh giá là 944.000.002 đồng.

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
26	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS CỬU LONG	31/03/2023	Hợp đồng dịch vụ tư vấn pháp lý, phí dịch vụ quý I/2023: 236.000.001 đồng.
27	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS CỬU LONG	09/06/2023	Hợp đồng dịch vụ tư vấn pháp lý, phí dịch vụ tháng 04, 05/2023: 157.333.334 đồng.
28	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS CỬU LONG	28/06/2023	Hợp đồng dịch vụ tư vấn pháp lý, phí dịch vụ tháng 06/2023: 78.666.667 đồng.
29	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS CỬU LONG	10/08/2023	Hợp đồng dịch vụ tư vấn pháp lý, phí dịch vụ tháng 07/2023: 78.666.667 đồng.
30	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS CỬU LONG	28/08/2023	Hợp đồng dịch vụ tư vấn pháp lý, phí dịch vụ tháng 08/2023: 78.666.667 đồng.
31	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS CỬU LONG	22/09/2023	Hợp đồng dịch vụ tư vấn pháp lý, phí dịch vụ tháng 09/2023: 78.666.667 đồng.
32	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS CỬU LONG	10/11/2023	Hợp đồng dịch vụ tư vấn pháp lý, phí dịch vụ tháng 10/2023: 78.666.667 đồng.
33	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS CỬU LONG	28/11/2023	Hợp đồng dịch vụ tư vấn pháp lý, phí dịch vụ tháng 11/2023: 78.666.667 đồng.
34	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS CỬU LONG	25/12/2023	Hợp đồng dịch vụ tư vấn pháp lý, phí dịch vụ tháng 12/2023: 78.666.667 đồng.
35	HUỶNH PHƯƠNG THẢO	Người có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH NOVA LUCKY PALACE	20/12/2023	Giao dịch phân chia lợi nhuận năm 2022, với giá trị là: 1.700.000 đồng, khấu trừ thuế TNCN: 85.000 đồng.
36	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	28/07/2023	Phí dịch vụ tư vấn pháp lý tháng 07/2023: 84.960.000 đồng.
37	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	22/08/2023	Phí dịch vụ tư vấn pháp lý tháng 08/2023: 84.960.000 đồng.
38	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	21/09/2023	Phí dịch vụ tư vấn pháp lý tháng 09/2023: 84.960.000 đồng.
39	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	23/10/2023	Phí dịch vụ tư vấn pháp lý tháng 10/2023: 84.960.000 đồng.

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
40	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	22/11/2023	Phí dịch vụ tư vấn pháp lý tháng 11/2023: 84.960.000 đồng.
41	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	15/12/2023	Phí dịch vụ tư vấn pháp lý tháng 12/2023: 84.960.000 đồng.
42	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH	22/03/2022	Phí tư vấn dịch vụ pháp lý 944.000.000 đồng.
43	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH THE FOREST CITY	23/03/2023	Giao dịch cung cấp dịch vụ tư vấn pháp lý giá trị 472.000.000 đồng.
44	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT	03/01/2023	Hợp đồng dịch vụ tư vấn pháp lý và các phụ lục kèm theo, phí dịch vụ 2023 (chưa VAT): 1.669.999.998 đồng.
45	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH BĐS ĐÀ LẠT VALLEY	03/01/2023	Phí dịch vụ tư vấn pháp lý 78.666.667 đồng/tháng (chưa VAT), thời hạn Hợp đồng từ 01/01/2023 đến 31/12/2023, tổng giá trị phát sinh năm 2023 gồm VAT: 944.000.002 đồng.

7. Các khóa đào tạo về QTCT:

Nghị định 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán chính thức có hiệu lực từ 01/01/2021 ("Nghị Định 155/2020/NĐ-CP") và thay thế các quy định về QTCT được quy định tại Nghị định 71/2017/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty đại chúng. Theo đó, Nghị Định 155/2020/NĐ-CP không quy định về việc tham gia các khóa đào tạo về QTCT đối với Thành viên HĐQT, Thành viên Ban Kiểm soát, TGD CT.



Bến du thuyền Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG ỦY BAN KIỂM TOÁN

Thông điệp của Thành viên độc lập HĐQT trong UBKT

Kính thưa Quý Cổ đông!

Năm 2023 tiếp tục là một năm khó khăn của nền kinh tế Việt Nam. GDP cả năm 2023 ước tính chỉ trên ngưỡng 5%, nền kinh tế Việt Nam chịu tác động kép chưa từng có, bất lợi từ kinh tế suy thoái toàn cầu, khả năng chống cự của nền kinh tế trong nước hạn chế. Dù Chính phủ đã nỗ lực tháo gỡ, số lượng doanh nghiệp giải thể, phá sản vẫn tăng với hơn 135 ngàn doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường trong khi số doanh nghiệp thành lập mới giảm cả về vốn đăng ký, lao động. Trong bối cảnh tình hình khó khăn chung, thị trường bất động sản đã nhận được sự hỗ trợ, quan tâm của Chính phủ, chính quyền địa phương tháo gỡ các vấn đề cơ chế, pháp lý như Nghị quyết số 33/NQ-CP của Chính phủ ban hành ngày 11/03/2023. Với mọi nguồn lực hiện có cùng với sự hỗ trợ của các đối tác cùng nhiều đơn vị tư vấn có uy tín, Novaland đã và đang tập trung thực hiện để án tái cấu trúc toàn diện, củng cố đội ngũ nhằm thực hiện các giải pháp quản lý hiệu quả, tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi, thực hiện các nghĩa vụ đã cam kết với các Bên liên quan.

Tại Đại hội đồng Cổ đông 2023, UBKT báo cáo mục tiêu ưu tiên thực hiện giám sát năm 2023. Chúng tôi tổng kết báo cáo kết quả đã thực hiện cho các mục tiêu ưu tiên năm 2023 như sau:

- Để án tái cấu trúc, tinh gọn bộ máy, quy trình nhưng vẫn bảo đảm các kiểm soát chủ chốt, trọng yếu được duy trì nhận được sự quan tâm, chỉ đạo quyết liệt từ HĐQT, Ban Điều hành cùng với hỗ trợ và tư vấn của các đơn vị tư vấn hàng đầu trên thế giới. Bộ máy HĐQT đã thực hiện tái cấu trúc toán diện bao gồm điều chỉnh số lượng thành viên HĐQT, thành lập các Ủy ban chuyên trách trực thuộc HĐQT, cập nhật Điều lệ, Quy chế Quản trị Công ty sau khi được ĐHCĐ biểu quyết và thông qua. Sơ đồ tổ chức, sơ đồ chức danh, chức năng - nhiệm vụ được cấu trúc lại, ban hành mới phù hợp với bối cảnh mới của Tập đoàn. Tập đoàn cũng khẳng định để án tái cấu trúc là lộ trình kéo dài không chỉ hoàn thành một lần mà cần liên tục thực hiện - rà soát - đánh giá - triển khai hoàn thiện, cải tiến. Do đó, UBKT xác định giám sát để án tái cấu trúc tiếp tục là mục tiêu của UBKT năm 2024.
- Hệ thống kiểm soát nội bộ, chính sách quy trình được rà soát cập nhật, điều chỉnh đồng bộ với sơ đồ tổ chức, sơ đồ chức danh, nhiệm vụ của các Phòng Ban chuyên môn. Bên cạnh đó, Ban Điều hành liên tục chỉ đạo, nhấn mạnh vai trò làm chủ, tự chịu trách nhiệm của Người quản lý minh chứng thông qua Bảng phân quyền phê duyệt, Nội quy lao động, Quy định khen thưởng và xử lý vi phạm... được ban hành cập nhật.

- Trong năm 2023, phòng Kiểm toán nội bộ đã linh hoạt điều chỉnh kế hoạch KTNB vừa đáp ứng các mảng có đánh giá rủi ro trọng yếu theo yêu cầu chỉ đạo của HĐQT vừa thực hiện các chuyên đề kiểm tra "nóng", cuốn chiếu đồng thời khi các Phòng Ban vừa hoàn tất hồ sơ nghiệp vụ. Các quan sát, ghi nhận, khuyến nghị cải tiến lỗ hổng kiểm soát của phòng KTNB đã được Ban Điều hành ghi nhận, yêu cầu các Phòng Ban tiếp tục củng cố quy trình, dữ liệu, các chốt kiểm soát được thực hiện chéo giữa các Phòng Ban chuyên môn.

Các nhà kinh tế dự báo năm 2024 là một năm thách thức đối với nền kinh tế toàn cầu và nền kinh tế Việt Nam tiếp tục chịu tác động tiêu cực kép, thách thức nhiều hơn. HĐQT xác định năm 2024 sẽ là năm Công ty tiếp tục đương đầu với các thách thức, khó khăn. HĐQT Novaland quyết tâm, nỗ lực đồng hành cùng Ban Điều hành định hướng tập trung phát triển các dự án trọng điểm, vận hành các tiện ích đa dạng, bàn giao các dự án cho Khách hàng và thực hiện các cam kết nghĩa vụ nợ với các Đối tác tài chính. UBKT xác định các ưu tiên chính của năm 2024 là:

- Củng cố, tăng cường mức độ trưởng thành về QTCT của Tập đoàn theo thông lệ tốt nhất do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành dành cho các công ty đại chúng nhằm nâng cao vai trò, trách nhiệm, cam kết của HĐQT, hoạt động hiệu quả của HĐQT, quyền của Cổ đông, các Bên có quyền lợi liên quan;
- Tiếp tục tham mưu để án tái cấu trúc, phối hợp với các Ủy ban trực thuộc HĐQT nhằm giám sát việc triển khai theo đúng chỉ đạo, định hướng của HĐQT;
- Tăng cường giám sát việc triển khai quản lý các rủi ro trọng yếu cấp toàn công ty cũng như cơ chế minh bạch, quản lý giao dịch với các Bên có liên quan;
- Tiếp tục chỉ đạo triển khai kế hoạch KTNB linh hoạt, không cứng nhắc dựa trên định hướng rủi ro (risk-based) bao gồm cả phương án thuê đơn vị tư vấn độc lập thực hiện kiểm tra, rà soát nhằm bảo đảm nguồn lực phục vụ công tác kiểm tra, đánh giá, soát xét kịp thời các chuyên đề được yêu cầu bởi UBKT, HĐQT Tập đoàn Novaland.

Ký tên



Hoàng Đức Hùng
Chủ tịch UBKT
Thành viên độc lập HĐQT

- Nhân sự UBKT, thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của UBKT

Cơ cấu nhân sự UBKT

09/08/2022 ▶ 24/08/2023

Trưởng ban:
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh
Thành viên:
Ông Phạm Tiến Văn

25/08/2023 ▶ 31/12/2023

Chủ tịch UBKT:
Ông Hoàng Đức Hùng
Thành viên:
Ông Phạm Tiến Văn
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh

Tóm tắt tiểu sử nhân sự UBKT



HOÀNG ĐỨC HÙNG
Chủ tịch UBKT, Thành viên độc lập HĐQT

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính quốc tế.
Quá trình công tác:
Ông từng nắm giữ các chức vụ cấp cao:

- Điều hành Kiểm toán, Lãnh đạo Khối Dịch vụ Tư vấn, Lãnh đạo Khối Khách hàng Chính phủ và Khu vực công, CT TNHH Ernst & Young Việt nam.
- Chuyên gia Tư vấn quốc tế, Ngân hàng Thế giới - hỗ trợ Bộ Tài chính xây dựng Thể chế và KTNB tại Việt Nam.
- Phó Tổng Giám đốc, CT TNHH PwC Việt Nam.

Ông hiện là:

- Chủ tịch HĐQT, CTCP Tư vấn Quản trị Doanh nghiệp CGS Việt Nam; Thành viên HĐQT, CTCP Dịch vụ Phân tích Di truyền.
- Phó Chủ tịch, Ủy viên Ban Thường vụ Hội Thành viên độc lập HĐQT Việt Nam (VNIDA); Chủ tịch, Institute of Internal Auditors Việt Nam - Phân viện KTNB quốc tế tại Việt Nam (IIA Vietnam Chapter); Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Dược phẩm Imexpharm.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT con, CT mẹ): Chủ tịch HĐQT, CTCP Tư vấn quản trị Doanh nghiệp CGS Việt Nam; Thành viên HĐQT, CTCP Dịch vụ Phân tích Di truyền; Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Dược phẩm Imexpharm.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 0%.
Thù lao Thành viên HĐQT, UBKT năm 2023: 407.015.810 đồng.



NGUYỄN MỸ HẠNH
Thành viên UBKT, Thành viên độc lập HĐQT

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản lý công.
Quá trình công tác:
Bà từng nắm giữ các chức vụ cấp cao:

- Giám đốc Kiểm toán và tư vấn quản lý rủi ro, CT TNHH PwC Việt Nam.
- Giám đốc Điều hành, CT TNHH Dịch vụ An toàn Thông tin PwC Việt Nam.
- Trưởng nhóm QLRR và bảo hiểm, Chi nhánh Tập đoàn Dầu khí Việt Nam - CT Điều hành Dầu khí Phú Quốc.

Tháng 10/2020 đến nay, Bà là Thành viên độc lập HĐQT tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT con, CT mẹ): Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 0%.
Thù lao Thành viên HĐQT, UBKT năm 2023: 600.000.000 đồng.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT con, CT mẹ): Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 0%.
Thù lao Thành viên HĐQT, UBKT năm 2023: 600.000.000 đồng.



PHẠM TIẾN VĂN
Thành viên UBKT, Thành viên độc lập HĐQT

Trình độ chuyên môn: Cử nhân, Đại học Tổng hợp Kim Nhật Thành, Triều Tiên.
Quá trình công tác:
Ông từng nắm giữ các chức vụ cấp cao:

- Vụ trưởng, Bộ Ngoại giao Việt Nam; Đại sứ đặc mệnh toàn quyền Việt Nam tại Hàn Quốc.
- Cố vấn, Tập đoàn Sân Golf và Khách sạn Hàn Quốc Chamvit.
- Cố vấn, CT Xây dựng Posco E&C, Hàn Quốc.
- Cố vấn, Tập đoàn AIC, Việt Nam.
- Phó Chủ tịch Thường trực Trung ương, Hội hữu nghị Việt Nam - Hàn Quốc; Phó Tổng Biên tập, Tạp chí Viet Nam Golf Magazine.
- Cố vấn, Tập đoàn Điện tử Samsung, Hàn Quốc.
- Cố vấn, Tập đoàn Siêu thị Thời trang APM, Hàn Quốc.

Tháng 04/2019 đến nay, Ông là Thành viên độc lập HĐQT tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT con, CT mẹ): Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 0%.
Thù lao Thành viên HĐQT, UBKT năm 2023: 600.000.000 đồng.

● Tổng kết các cuộc họp của UBKT, các kết luận và kiến nghị của UBKT

Chức năng, nhiệm vụ UBKT:

- Giám sát tính trung thực của việc lập và trình bày Báo cáo tài chính bao gồm xem xét các xét đoán quan trọng liên quan đến BCTC;
- Rà soát hệ thống KSNB, QLRR, cơ chế tuân thủ theo quy định của pháp luật;
- Rà soát giao dịch với Người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ;
- Giám sát phòng KTNB;
- Đề xuất danh sách đơn vị kiểm toán độc lập có uy tín, đánh giá sự độc lập, khách quan của kiểm toán độc lập, kiến nghị mức thù lao, giám sát quá trình thực hiện kiểm toán BCTC của Tập đoàn Novaland.



Tổng kết kết quả các cuộc họp:

Trong năm 2023, UBKT đã thực hiện 04 cuộc họp với tỷ lệ 100% thành viên tham gia, biểu quyết và bỏ phiếu tán thành cho các nội dung cuộc họp sau:

- Giám sát tiến độ kiểm toán độc lập BCTC hợp nhất, BCTC riêng lẻ cho năm tài chính 2022 của Tập đoàn Novaland và các CT con;
- Báo cáo hoạt động của Thành viên độc lập HĐQT trình bày trong Báo cáo thường niên 2022 và báo cáo tại ĐHĐCĐ;
- Báo cáo với HĐQT về tình hình QTCT về các nội dung liên quan đến trách nhiệm của UBKT;
- Chương trình làm việc của UBKT năm 2023;
- Tiêu chí chọn CT kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các BCTC của CT năm 2023;
- Kế hoạch KTNB năm 2023 và các lần điều chỉnh kế hoạch KTNB phù hợp với bối cảnh thực tế của CT;
- Giám sát hoạt động của HĐQT, Người quản lý: Thành viên UBKT tham gia các cuộc họp HĐQT, xem xét, góp ý bản thảo cập nhật Điều lệ CT, Quy chế QTCT, Quy chế hoạt động của HĐQT trước khi trình HĐQT, tham vấn Ban TGD các vấn đề thuộc trách nhiệm của UBKT;
- Rà soát hệ thống KSNB, QLRR: UBKT thực hiện chương trình giám sát hệ thống KSNB bao gồm họp định kỳ và cho ý kiến góp ý với Ban TGD về hệ thống KSNB, tham vấn trong quá trình CT cập nhật lại hệ thống QLRR;
- Đánh giá thực trạng QTCT theo Bộ Nguyên tắc QTCT theo thông lệ tốt nhất do SSC ban hành năm 2019 và các khuyến nghị.

● Giám sát BCTC, Tình hình hoạt động, Tình hình tài chính của CT

- Giám sát tính độc lập, kế hoạch, tiến độ thực hiện của kiểm toán viên - Kiểm toán các BCTC riêng và hợp nhất của CT năm 2023;
- Giám sát theo thủ tục các thông tin được công bố trong BCTN có liên quan đến thông tin tài chính;
- Giám sát việc công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của CT về các Nghị quyết HĐQT liên quan đến các biểu quyết thông tin tài chính;
- Giám sát các quy trình được cập nhật ban hành trong năm 2023 liên quan đến mảng tài chính kế toán.

● Giám sát phòng KTNB

- Rà soát, góp ý các chuyên đề, phạm vi kiểm toán, thủ tục, báo cáo KTNB trước khi phát hành, giám sát tiến độ thực hiện;
- Xem xét, đánh giá kết quả, chất lượng công việc, năng lực chuyên môn, tính chuyên nghiệp, độc lập, cách thức tương tác, phối hợp (khi cần thiết) với các Phòng Ban trong CT;
- Hợp định kỳ với Người phụ trách KTNB, trao đổi, chia sẻ, lắng nghe các vấn đề chuyên môn kiểm toán, các vấn đề trong công tác làm việc với các Phòng Ban và hướng giải quyết, xử lý bảo đảm tính độc lập, khách quan, được tiếp cận vào các hồ sơ, tài liệu phục vụ cho công tác kiểm toán của KTNB.

● Giám sát kiểm soát giao dịch với Người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ

- Người quản lý có trách nhiệm tự rà soát, khai báo kịp thời với CT về các giao dịch phát sinh với Người có liên quan trên mẫu biểu đã được quy định. Định kỳ, Người quản lý khai báo, cập nhật lại các thông tin, xác nhận tính chính xác của thông tin và chịu trách nhiệm với các thông tin đã kê khai;
- Phòng Ban chuyên môn có trách nhiệm xác định giao dịch có thuộc phạm vi điều chỉnh của các quy định pháp luật về giao dịch với Người có liên quan trong hồ sơ, tài liệu để xuất trình HĐQT. Phòng Ban có chức năng kiểm tra, rà soát bảo đảm các Nghị quyết HĐQT tuân thủ theo quy định pháp luật liên quan đến giao dịch với Người có liên quan;
- Phòng Ban có chức năng kiểm tra, rà soát thực hiện các thủ tục kiểm tra nội nghiệp đối chiếu các thông tin đã kê khai với các giao dịch đã công bố, với hệ thống quản lý lưu ký chứng khoán bảo đảm tính đầy đủ, chính xác, kịp thời của các giao dịch với Người có liên quan.

● Rà soát hệ thống KSNB và QLRR

- Tham gia các cuộc họp gồm tuyến 2, tuyến 3 với Ban TGD tham mưu, góp ý cải tiến hệ thống KSNB và QLRR;
- Định kỳ trao đổi với Ban TGD về ý kiến của UBKT về các rủi ro mới nổi và khuyến nghị Ban TGD chỉ đạo Phòng Ban chủ trì phân tích, đánh giá mức độ rủi ro, đề xuất phương án QLRR phù hợp với bối cảnh tình hình thực tế của CT;
- Tham mưu các Phòng Ban có chức năng điều tra, xác minh về các thủ tục kiểm tra về các sự việc có dấu hiệu vi phạm tuân thủ, giá trị cốt lõi.

● Giám sát HĐQT, TGD và Người quản lý

- Tất cả các Thành viên HĐQT được nhận thư mời họp HĐQT, chương trình làm việc, các nội dung, tài liệu của cuộc họp trước khi tiến hành cuộc họp biểu quyết với nội dung thể hiện song ngữ trong giai đoạn bộ máy HĐQT có Thành viên độc lập HĐQT là người nước ngoài;
- UBKT được thông báo trước kế hoạch cập nhật Điều lệ CT, Quy chế QTCT, Quy chế hoạt động của HĐQT để sắp xếp thời gian tham gia góp ý các đề xuất thay đổi bao gồm các hiệu chỉnh các điều khoản liên quan đến UBKT;
- UBKT phối hợp với Ban TGD theo sát tiến độ, chất lượng, tính khách quan của CT kiểm toán BCTC;
- UBKT giám sát hệ thống KSNB và QLRR thông qua các cuộc họp định kỳ với TGD, Phòng QLRR, quy trình và tuân thủ, Phòng KTNB, Phòng An ninh.

● Đánh giá sự phối hợp hoạt động của UBKT với HĐQT, TGD và các Cổ đông

- Tất cả các Thành viên HĐQT được quyền trao đổi với Ban TGD, HĐQT về các vấn đề cần biểu quyết và đưa ra Nghị quyết của HĐQT. Thành viên HĐQT được tạo điều kiện làm việc trực tiếp với các Phòng Ban chuyên môn của tờ trình đề xuất nhằm hiểu rõ ngữ cảnh, nội dung, các vấn đề liên quan đến tờ trình, trách nhiệm của Phòng Ban trong việc đề xuất các phương án giải pháp, phân tích ưu nhược điểm từng giải pháp, chứng minh phương án đề xuất Ban TGD và HĐQT là phương án phù hợp nhất, bảo vệ lợi ích cho Tập đoàn Novaland.
- UBKT tham gia các cuộc họp với Ban TGD để được cập nhật tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, các sự thay đổi điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp với bối cảnh hiện tại.
- Kiến nghị Ban TGD các lỗ hổng kiểm soát trọng yếu trong hệ thống KSNB cần được khắc phục kịp thời.

HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN ESG - QTRR - QTCL

● Cơ cấu nhân sự Ủy ban ESG - QTRR - QTCL



● Vai trò và nhiệm vụ của Ủy ban

Ủy ban ESG - QTRR - QTCL là Ủy ban chuyên trách trực thuộc Hội đồng Quản trị Novaland, được thành lập theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2023 ngày 22/06/2023 với các nhiệm vụ sau:

- Định hướng, theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra công tác hoạch định và triển khai chiến lược tích hợp giữa ESG với QTRR và QTCL Công ty phù hợp với thực tế và lộ trình triển khai để giúp CT thực hiện cam kết ESG, tiếp cận vốn từ các quỹ đầu tư xanh;
- Tham vấn cho HĐQT hệ thống QTRR, kiểm soát nội bộ theo các thông lệ tốt, quy định pháp luật. Phụ trách công tác liên quan đến các rủi ro trọng yếu thuộc cấp HĐQT, trình báo cáo phân tích, đánh giá để HĐQT xem xét;
- Giám sát mức độ trưởng thành của hệ thống chính sách quy trình, tuân thủ, KSNB, QLRR của CT và khuyến nghị cải tiến hệ thống;
- Xây dựng Quy chế hoạt động của Ủy ban ESG - QTRR - QTCL và trình HĐQT thông qua.

● Hoạt động của Ủy ban trong năm 2023

Trong 06 tháng cuối năm 2023 kể từ ngày Ủy ban được thành lập, Ủy ban đã thực hiện các hoạt động sau:

- Các Thành viên Ủy ban soạn thảo Quy chế hoạt động của Ủy ban và Quy chế đã được HĐQT biểu quyết và thông qua ngày 23/11/2023;
- Hỗ trợ HĐQT và Ban Điều hành rà soát và kiện toàn định hướng chiến lược của Công ty trong ngắn hạn, trung hạn và dài hạn, tiến tới chỉ đạo việc xây dựng kế hoạch quản trị, giám sát việc thực thi chiến lược của HĐQT;
- Trao đổi với các Phòng Ban, các Thành viên Ban Điều hành, các Thành viên HĐQT, các Ủy ban ghi nhận về thực trạng hệ thống QTRR, các chốt kiểm soát, các dự án/ kế hoạch hành động nhằm giám sát, giảm thiểu rủi ro, đề xuất triển khai dự án tái cấu trúc CT và đưa ra các khuyến nghị cho Ban Điều hành theo các định hướng chiến lược đã được HĐQT xem xét;
- Phối hợp với Ủy ban Kiểm toán và hỗ trợ các Thành viên HĐQT đưa ra các đề xuất trao đổi, thảo luận các vấn đề về quản trị các rủi ro trọng yếu gắn với việc triển khai các định hướng chiến lược đang được HĐQT xem xét;
- Xem xét thực trạng triển khai thực hiện cam kết theo đuổi và tích hợp ESG vào các định hướng chiến lược, các khó khăn, thách thức trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế toàn cầu, kinh tế Việt Nam nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng nhằm tham mưu các chỉ đạo, định hướng phù hợp với bối cảnh, nguồn lực hiện hữu của CT.

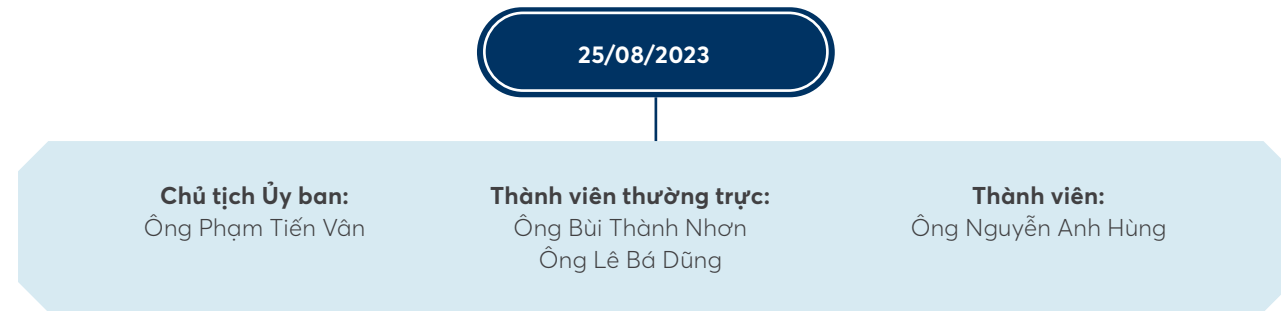
● Định hướng hoạt động của Ủy ban trong năm 2024

- Đề xuất và hỗ trợ HĐQT, Ban Điều hành trong việc hoạch định các dự án cũng như các hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp và đáp ứng các tiêu chí phát triển bền vững như dự án xanh, thân thiện với môi trường, tạo công ăn việc làm tại chỗ, nâng cao tay nghề lao động, góp phần bảo tồn văn hóa địa phương và các khu vực được sự hỗ trợ các cơ chế Nhà nước thúc đẩy phát triển kinh tế, bám sát xu hướng và thông lệ về ESG;
- Hỗ trợ HĐQT thẩm định kế hoạch tổng thể triển khai ESG trong năm 2024 tích hợp với kế hoạch kinh doanh do Ban Điều hành đề xuất. Theo dõi xuyên suốt quá trình triển khai kế hoạch, tham mưu, góp ý Ban Điều hành thực hiện và học hỏi kinh nghiệm từ các tổ chức, doanh nghiệp cùng ngành trong khu vực. Hỗ trợ Ban Điều hành được làm việc, trao đổi với các cố vấn, chuyên gia nhiều kinh nghiệm ESG về cách thức tiếp cận, quy trình đăng ký, đánh giá dự án phát triển xanh, tích hợp dự án phát triển xanh trong khung tổng thể chiến lược ESG và kế hoạch kinh doanh; từ đó từng bước thực hiện lộ trình tiếp cận vốn từ các quỹ đầu tư xanh;
- Hỗ trợ tham mưu, góp ý HĐQT, Ban Điều hành cách tiếp cận, phương pháp theo các thông lệ tốt nhất áp dụng quản trị rủi ro chiến lược, từ kiến thức lý thuyết đến thực tiễn đo lường quản trị rủi ro chiến lược;
- Thẩm định các đề xuất hành động, giảm thiểu rủi ro chiến lược, rủi ro tài chính và rủi ro tuân thủ trọng yếu thuộc thẩm quyền HĐQT, các đề án thiết kế kiểm soát. Đề xuất lên HĐQT có mức độ ưu tiên các kiểm soát cần được triển khai/ tăng cường nhằm nâng cao tính minh bạch, công bố thông tin, cơ chế quản lý, kiểm soát và báo cáo của giao dịch các Bên liên quan tuân thủ theo các quy định của pháp luật, các thông lệ tốt nhất của Bộ Nguyên tắc Quản trị CT;
- Phối hợp với các Ủy ban khác trực thuộc HĐQT thực hiện giám sát mức độ trưởng thành của hệ thống chính sách quy trình, tuân thủ, KSNB, QLRR của CT và khuyến nghị cải tiến hệ thống. Thúc đẩy và hỗ trợ tiến trình tái cấu trúc mô hình tổ chức hoạt động, hệ thống thông tin, báo cáo giám sát việc triển khai định hướng chiến lược, thực hiện các KPIs (Key Performance Indicators), QTRR các cấp.
- Hỗ trợ HĐQT rà soát, định hướng và chỉ đạo việc CBTT ESG theo quy định và theo thông lệ.



HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN NHÂN SỰ VÀ LƯƠNG THƯỞNG

● Cơ cấu tổ chức Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng



● Vai trò và nhiệm vụ của Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng

Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng là Ủy ban chuyên trách trực thuộc Hội đồng Quản trị Novaland, được thành lập theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2023 ngày 22/06/2023 với các nhiệm vụ sau:

- Định hướng, theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra công tác hoạch định chính sách nhân sự, văn hóa doanh nghiệp phù hợp với tầm nhìn, sứ mệnh, chiến lược kinh doanh của Công ty, đảm bảo sự phát triển bền vững;
- Phụ trách công tác nhân sự cấp HĐQT, Ban Điều hành. Hỗ trợ HĐQT điều phối đánh giá hàng năm năng lực của Tiểu ban, Ủy ban và các thành viên của các Tiểu ban, Ủy ban và Ban Điều hành;
- Xây dựng Quy chế hoạt động của Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng và trình HĐQT thông qua.



Hoạt động đào tạo phát triển năng lực chuyên môn dành cho GM và BAM

● Hoạt động then chốt của Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng cùng phối hợp với Ban Nhân sự trong 2023

Tái cấu trúc tổ chức để tăng cường tính hiệu quả và linh hoạt

Phối hợp với KPMG triển khai thực hiện xây dựng mô hình chuyển đổi cấu trúc CT được cụ thể hóa trong phiên bản Cơ cấu tổ chức số 20 ban hành ngày 20/10/2023. Trong đó, mô hình quản lý, hoạt động của các dự án được tổ chức thành các cụm dự án và CT dự án; bố trí sắp xếp lại nhân sự của các Phòng Ban, dự án theo hướng tinh gọn, tối ưu hóa và đa nhiệm.

Nâng cao hiệu suất và chất lượng nguồn nhân lực

Về phát triển năng lực lãnh đạo - xây dựng đội ngũ kế nhiệm, đã phối hợp KPMG xây dựng bộ tiêu chí và tổ chức triển khai đánh giá 360° dành cho nhân sự quản lý cấp bậc 11 trở lên. Song song, Ban Nhân sự sẽ tiến hành đánh giá cho nhóm cấp bậc 9 và 10.

Về phát triển năng lực chuyên môn, tập trung cho hai nhóm đối tượng GM (Giám đốc Điều hành khu vực, Giám đốc Điều hành dự án) và BAM (Quản lý Quan hệ Khách hàng). Tính đến cuối năm 2023 đã có 12 khóa đào tạo chuyên môn cho GM, 19 khóa cho BAM. Ngoài ra còn tổ chức 49 lớp về chính sách, quy định, quy trình nhằm nâng cao tính tuân thủ của nhân viên, tăng cường tính hiệu quả trong phối hợp thực hiện công việc.

Tăng cường sự gắn kết của nhân viên

Nâng cao sự gắn kết, đồng lòng của nhân viên thông qua các hoạt động, chương trình củng cố, phát triển văn hóa doanh nghiệp. Trong năm 2023 đã xây dựng bộ tài liệu NOVAGEN và triển khai đến các GM. Ngoài ra, để giúp nhân viên mới có thể nhanh chóng hòa nhập, Công ty đã tiến hành làm mới Chương trình đào tạo hội nhập và triển khai 25 khóa.

Nhằm thúc đẩy niềm tự hào của nhân viên với CT và các sản phẩm - dịch vụ của CT, Ban Nhân sự đã triển khai chương trình "Nova Discovery". Chương trình được triển khai đến 510 BAM và nhân viên cấp bậc 8 trở lên, tạo cơ hội cho nhân viên trải nghiệm, lan tỏa và đóng góp ý kiến sáng tạo. Bên cạnh đó, chương trình này tạo ra làn sóng lan tỏa trên mạng xã hội với hơn 393 bài viết và hơn 10.000 lượt tương tác.



Chương trình tổng kết cuối năm 2023

● Định hướng hoạt động 2024



1. Nâng cao hiệu quả hệ thống đo lường và quản trị hiệu suất công việc.
2. Tiếp tục hoạt động tái cấu trúc tổ chức; tinh gọn bộ máy; xác định quyền hạn, trách nhiệm cụ thể, rõ ràng cho từng vị trí.
3. Sắp xếp nguồn lực tối ưu theo khối lượng/ kết quả công việc tạo ra.
4. Tăng cường tính tuân thủ, nâng cao trách nhiệm nhân viên.
5. Nâng cao công tác quản trị nhân sự thông qua việc quản lý và khai thác dữ liệu nhân sự (HR Database) và nền tảng công nghệ (HR Digitalization).

1. Phát triển văn hóa doanh nghiệp tập trung vào giá trị cốt lõi "Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp".
2. Củng cố thương hiệu tuyển dụng trên thị trường lao động.
3. Nâng cao trải nghiệm, gắn kết nhân viên (Employee Engagement Program).

1. Đào tạo và phát triển năng lực đội ngũ quản lý, lãnh đạo (BOM 1, 2, 3).
2. Xây dựng kế hoạch kế nhiệm, đầu tư phát triển cho các vị trí trọng yếu (Critical Position).
3. Nâng cao năng lực nhân sự tập trung vào các năng lực lõi của CT.
4. Áp dụng chi trả lương theo hiệu quả công việc (Pay for Performance).

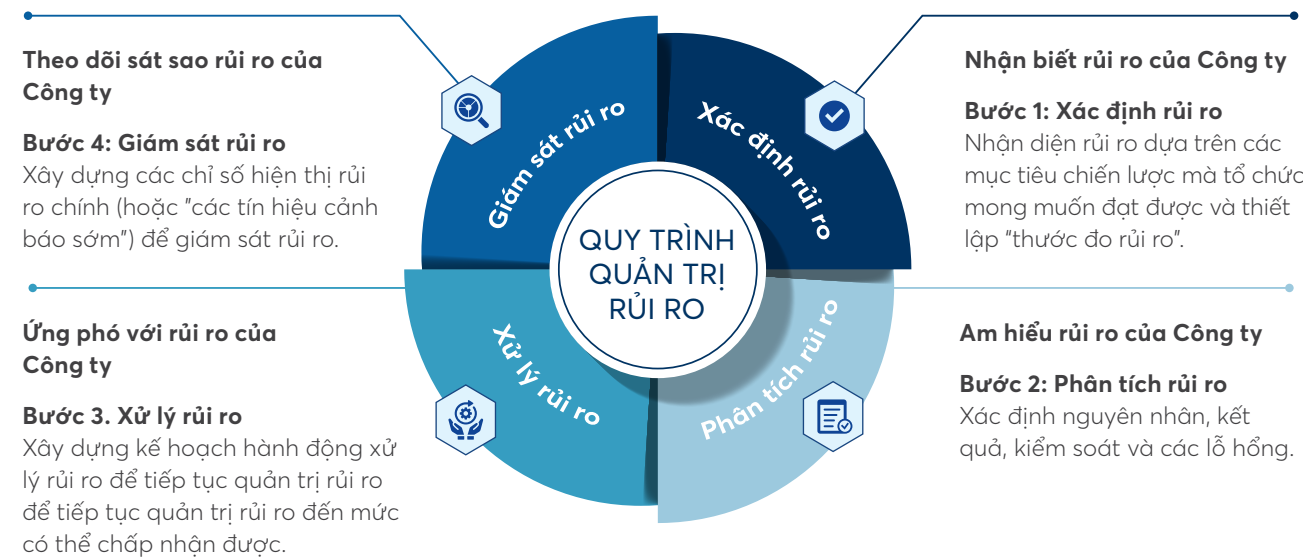


Chương trình "Nova Discovery"

QUẢN TRỊ RỦI RO

Năm 2023 tiếp tục là một năm nhiều sóng gió và khó khăn của cả kinh tế thế giới cũng như trong nước khi phải đối mặt với một loạt thách thức, từ sụt giảm tăng trưởng tổng sản phẩm quốc nội (GDP), nợ xấu gia tăng, kim ngạch thương mại - đầu tư âm ảm, cho tới những hệ lụy không mong muốn của bất ổn địa chính trị và các thách thức an ninh phi truyền thống... Chính vì vậy, vấn đề quản trị rủi ro càng trở nên cực kỳ quan trọng để giúp Ban Lãnh đạo Tập đoàn kịp thời đưa ra các quyết định đúng đắn nhằm gia tăng khả năng chống chịu với biến động, chủ động trước các tình huống khó khăn, khẩn cấp, vượt qua khủng hoảng, duy trì hoạt động kinh doanh liên tục và giảm thiểu các thiệt hại, bảo vệ lợi ích của Tập đoàn.

Tại Tập đoàn, hoạt động QTRR được thực hiện như sau:



Quảng trường Miami Bikini Beach tại NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận) - Nơi tổ chức nhiều sự kiện, lễ hội đặc sắc

● Hoạt động QTRR trong năm 2023

Bắt đầu từ cuối năm 2022, Novaland đã và đang quyết liệt tiến hành tái cấu trúc toàn diện Tập đoàn, nhằm đưa ra những giải pháp quản lý hiệu quả, tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi. Công tác QTRR đi kèm với hoạt động tái cấu trúc toàn diện được thực hiện như sau:

- Phối hợp với KPMG triển khai dự án rà soát và cải tiến toàn bộ hệ thống quy trình, từ đó nhận diện đầy đủ các rủi ro có thể phát sinh và bổ sung các chốt kiểm soát phù hợp.
- Bộ phận Quản lý rủi ro, Quy trình và Tuân thủ phối hợp với các Phòng Ban có kế hoạch thực hiện rà soát lại Hồ sơ rủi ro và chỉ số dự báo rủi ro chính (Key Risk Indicators - KRIs) các đơn vị phù hợp với các quy trình/ quy định đã được cải tiến.
- Các Phòng Ban chủ động thu thập dữ liệu để theo dõi KRIs và báo cáo khi có phát sinh.
- Triển khai công tác giám sát tuân thủ, bảo đảm các quy trình ban hành được đào tạo đầy đủ nhằm gia tăng nhận thức của nhân viên và hướng tới tuân thủ thực hiện đầy đủ theo các quy trình nhằm hạn chế các tổn thất.

● Các rủi ro chính trong Hoạt động kinh doanh 2023

RỦI RO	NHẬN DIỆN RỦI RO	BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT
RỦI RO MÔI TRƯỜNG VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG	Năm 2023 vừa qua có nhiều thách thức đối với nền kinh tế toàn cầu cùng với sự khủng hoảng của các ngân hàng Âu, Mỹ làm tăng rủi ro thị trường tài chính - tiền tệ. Bên cạnh đó, các doanh nghiệp còn chịu áp lực khi lạm phát và lãi suất vẫn còn ở mức cao; doanh nghiệp gặp khó khăn về thanh khoản, giảm doanh thu; áp lực xu hướng phát triển bền vững - chuyển đổi xanh.	Ban Lãnh đạo Tập đoàn đã quyết định phối hợp với KPMG để tiến hành tái cơ cấu toàn diện tổ chức trong năm 2023 và 2024 nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, giảm thiểu ảnh hưởng từ các tác động xấu bên ngoài. Tiếp tục theo dõi và cập nhật liên tục diễn biến tình hình thị trường tài chính - tiền tệ trên thế giới và các cập nhật liên quan đến luật định về trái phiếu doanh nghiệp, lãi suất... của Chính phủ để kịp thời xem xét và điều chỉnh chiến lược kinh doanh phù hợp.
RỦI RO TÀI CHÍNH	Nguồn tiền bị ảnh hưởng do bị siết chặt các chính sách về trái phiếu, tín dụng. Gánh nặng tài chính với nghĩa vụ nợ phải trả khi nhiều hợp đồng trái phiếu tới hạn thanh toán.	Công ty đã và sẽ tiếp tục nỗ lực tái cơ cấu nợ, đàm phán các phương án phù hợp để đảm bảo hài hòa lợi ích với trái chủ và các bên cho vay.

RỦI RO	NHẬN DIỆN RỦI RO	BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT
RỦI RO TRIỂN KHAI DỰ ÁN	Các rủi ro liên quan việc trượt tiến độ, vượt ngân sách, chất lượng không đạt như kỳ vọng có thể xảy ra xuyên suốt quá trình triển khai dự án.	Tập đoàn thực hiện xem xét, đánh giá thường xuyên và triển khai các dự án theo mức độ ưu tiên. Phối hợp với KPMG để rà soát và hoàn thiện các hệ thống (SAP, ERP, BI...) để nâng cao và hoàn thiện công tác triển khai và giám sát dự án.
RỦI RO VỀ PHÁP LÝ	Các chính sách, quy định pháp luật thay đổi, nội dung chồng chéo, thiếu thông tin hướng dẫn, chưa rõ ràng có thể gây ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.	Chủ động phối hợp với thực hiện đầy nhanh thủ tục pháp lý dự án dựa trên các chỉ đạo hỗ trợ từ Chính phủ.
RỦI RO AN TOÀN, SỨC KHỎE VÀ MÔI TRƯỜNG	Trong quá trình lao động, thi công xây dựng luôn xuất hiện và tồn tại các yếu tố nguy hiểm và có hại, có nguy cơ gây ra tai nạn lao động hoặc bệnh nghề nghiệp cho người lao động gây tổn thất lớn về người và tài sản, để lại hậu quả nặng nề, lâu dài cho người lao động, cho xã hội và danh tiếng của Tập đoàn.	Tập đoàn tiếp tục rà soát và điều chỉnh phù hợp các vận hành quy trình quản lý an toàn, sức khỏe và môi trường. Yêu cầu Nhà thầu thực hiện đầy đủ các quy định của Nhà nước về đánh giá mối nguy, thực hiện kiểm tra an toàn, sức khỏe và môi trường ở tất cả các dự án của Tập đoàn.
RỦI RO TUÂN THỦ	Rủi ro có thể xảy ra khi cán bộ nhân viên vi phạm hoặc không tuân thủ các quy định của pháp luật, vi phạm các quy định của Tập đoàn, quy trình nghiệp vụ...	Đối với các cập nhật, thay đổi chính sách pháp luật trong lĩnh vực BĐS, Tập đoàn thường xuyên thực hiện rà soát, đánh giá và cập nhật các yêu cầu của quy định pháp luật vào hệ thống tài liệu nội bộ. Đồng thời, nhận biết và kiểm soát kịp thời đối với các văn bản pháp luật có liên quan đến các hoạt động/ dự án của Tập đoàn thông qua bản tin pháp luật định kỳ/ đột xuất do Ban Pháp chế Tập đoàn cập nhật cho các đơn vị chuyên môn và Ban Điều hành Tập đoàn. Tổ chức đào tạo cho nhân viên đối với các thay đổi cập nhật trong các quy định, quy trình nghiệp vụ của Tập đoàn. Đối với tuân thủ của cán bộ nhân viên, Tập đoàn tổ chức các công tác kiểm tra tuân thủ, xác minh vi phạm để kịp thời phát hiện các vi phạm. Đồng thời, điều chỉnh bổ sung quy định về khen thưởng và xử phạt để thúc đẩy văn hóa tuân thủ và hạn chế vi phạm xảy ra.

RỦI RO	NHẬN DIỆN RỦI RO	BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT
RỦI RO VỀ NGUỒN LỰC	Thiếu hụt nhân sự, nhân sự kiêm nhiệm nhiều vị trí cùng lúc dẫn đến quá tải công việc. Mức độ cạnh tranh trong thị trường lao động ngày càng cao.	Thực hiện công tác tái cơ cấu toàn diện, sắp xếp lại đội ngũ nhân sự phù hợp với tình hình mới. Duy trì và phát triển hệ thống đánh giá năng lực công bằng, minh bạch và xây dựng lộ trình phát triển nghề nghiệp rõ ràng cho nhân viên. Tổ chức các chương trình đào tạo kỹ năng mềm, kỹ năng chuyên môn để nâng cao năng lực đội ngũ nhân viên. Tiếp tục rà soát và điều chỉnh văn hóa doanh nghiệp để Tập đoàn trở thành môi trường làm việc lý tưởng cho người lao động, gắn kết nhân viên.
RỦI RO AN NINH THÔNG TIN	Rủi ro an ninh thông tin là rủi ro rò rỉ và mất mát thông tin quan trọng của Tập đoàn. Nguyên nhân có thể là do tin tặc tấn công, hệ thống công nghệ thông tin chưa hoàn chỉnh hay chính từ sai lầm khi sử dụng thông tin của cán bộ nhân viên Tập đoàn...	Định kỳ thực hiện đào tạo nhận thức an toàn thông tin cho cán bộ nhân viên để quản lý các rủi ro liên quan rò rỉ, mất mát thông tin quan trọng của Tập đoàn do tin tặc tấn công, hệ thống CNTT chưa hoàn chỉnh hay từ chính sai sót khi sử dụng thông tin của cán bộ nhân viên Tập đoàn.
RỦI RO THƯƠNG HIỆU	Rủi ro về khủng hoảng truyền thông và thương hiệu khi trở thành đối tượng bị tấn công về truyền thông/ thông tin tiêu cực gây ảnh hưởng lớn đến danh tiếng, thương hiệu Tập đoàn.	Tập đoàn chủ động rà soát, điều chỉnh quy trình và phân công nhân sự phù hợp thực hiện các công tác phát hiện sớm, đánh giá xếp hạng khủng hoảng truyền thông/ thông tin tiêu cực theo các mức độ để có giải pháp ứng phó nhanh nhất cho các rủi ro về khủng hoảng truyền thông và thương hiệu gây ảnh hưởng tiêu cực về danh tiếng và thương hiệu Tập đoàn. Ngoài ra, việc đăng tải các nội dung trên mạng xã hội, phát ngôn trước công chúng được Tập đoàn kiểm soát chặt chẽ.

● Mục tiêu QTRR năm 2024

- Tiếp tục thực hiện theo các chính sách và quy trình về QLRR của Tập đoàn đã ban hành, hướng đến mục tiêu QTRR năng động, nâng cao nhận thức rủi ro và trách nhiệm đối với rủi ro của toàn thể cán bộ nhân viên Tập đoàn. Qua đó, nhằm chủ động lên kế hoạch ứng phó và thích nghi phù hợp với các thay đổi trong hoạt động kinh doanh và môi trường bên ngoài.
- Hoàn thiện dự án cải tiến hệ thống quy trình với KPMG, đưa ra danh mục kiểm soát theo các quy trình và đề xuất KRIs mới.
- Tiếp tục theo dõi KRIs, giám sát và thu thập dữ liệu phân tích, báo cáo.
- Đẩy mạnh công tác kiểm tra tuân thủ các quy định của pháp luật, các quy định của Tập đoàn, quy trình nghiệp vụ, xác minh các vi phạm trong Tập đoàn để kịp thời phát hiện và xử lý kịp thời.
- Thực hiện triển khai đánh giá tái chứng nhận Hệ thống quản lý an toàn thông tin theo tiêu chuẩn ISO 27001.
- Triển khai dự án rà soát cải tiến và hoàn thiện hệ thống ERP (Enterprise Resource Planning) với đơn vị tư vấn KPMG nhằm đáp ứng với nhu cầu tái cấu trúc của Tập đoàn.

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

Với mục tiêu tiếp tục duy trì hình ảnh thương hiệu Novaland hướng đến việc cam kết chất lượng sản phẩm và dịch vụ, Novaland luôn đề cao ý thức trong việc tuân thủ quy định pháp luật, một trong những nền tảng vững chắc để xây dựng hoạt động kinh doanh cũng như giúp Novaland luôn vững bước trước những rủi ro của nền kinh tế thị trường khó khăn như hiện nay. Thích nghi và có những điều chỉnh cần thiết, kịp thời bởi những tác động của quy định pháp luật, Novaland luôn chủ động cập nhật liên tục các chính sách, văn bản pháp luật mới có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn như: đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật liên quan đến hoạt động vận hành chung của một doanh nghiệp như pháp luật về lao động, thuế, bảo hiểm, kế toán, đầu tư... và các quy định pháp luật liên quan đến công ty đại chúng.

Trong năm 2023, thị trường BĐS đã đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức, vì vậy Novaland liên tục cập nhật quy định nội bộ nhằm đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, cụ thể:

- Cập nhật các chính sách, quy định, quy trình nội bộ liên quan đến hoạt động quản trị, vận hành, đầu tư, kinh doanh để đảm bảo tuân thủ các yêu cầu mới của pháp luật, cụ thể như: Bộ luật Lao động, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS, Luật An toàn, Vệ sinh lao động và các văn bản hướng dẫn thi hành. Trong đó bao gồm những chính sách pháp luật đáng chú ý và tích cực, được ban hành như Nghị định số 08/2023/NĐ-CP, Thông tư số 03/2023/TT-NHNN quy định ngưỡng hiệu lực thi hành khoản 11 Điều 4 Thông tư số 16/2021/TT-NHNN gỡ khó cho thị trường trái phiếu; Nghị quyết số 33/NQ-CP của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, tháo gỡ cho BĐS nghỉ dưỡng; Thông tư số 02/2023/TT-NHNN về cơ cấu lại thời gian trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ...

- Thực hiện rà soát, sửa đổi, bổ sung Nội quy lao động của Tập đoàn và các công ty thành viên, đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

- Đẩy mạnh công tác giám sát tình hình tuân thủ các quy định, quy chế trong việc quản lý điều hành các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, đồng thời thực hiện truyền thông và đào tạo định kỳ cho toàn thể cán bộ nhân viên để nắm vững và thực hiện tuân thủ các quy định, quy chế, quy trình đã ban hành.

- Liên quan đến công tác quản trị công ty đại chúng, Novaland đã hoàn thành việc rà soát và điều chỉnh Điều lệ, Quy chế QTCT, Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và phù hợp với thực tiễn quản trị, điều hành của Công ty.

Bên cạnh đó, cùng với nỗ lực tối đa trong việc phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan để hoàn thiện hồ sơ phê duyệt pháp lý đối với các sản phẩm BĐS tại các dự án do Novaland đầu tư và phát triển, Tập đoàn luôn chủ động minh bạch thông tin dự án, tiến độ dự án, giải đáp các vướng mắc của Khách hàng về vấn đề pháp lý liên quan đến các dự án đã và đang triển khai.

Chính những hoạt động tuân thủ quy định pháp luật, chủ động tìm hiểu và vận dụng linh hoạt cách thức giám sát, kiểm tra cho phù hợp với tình hình thực tế giúp Novaland từng bước tháo gỡ khó khăn, vượt qua thách thức và phát triển bền vững.

QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Quan hệ Nhà đầu tư (IR) luôn là một phần không thể thiếu của công ty đại chúng nhằm duy trì mối quan hệ minh bạch, liên tục giữa doanh nghiệp và NĐT; đồng thời đảm bảo quan hệ hiệu quả, bền vững, đa chiều giữa doanh nghiệp, Cổ đông, NĐT, nhà tài trợ, trung gian tài chính. Từ đó giúp cộng đồng đầu tư đánh giá đúng về giá trị của doanh nghiệp, hỗ trợ ngăn ngừa rủi ro và kiểm soát tốt khủng hoảng.

Trong bối cảnh đầy thách thức của năm 2023, kinh tế thế giới và trong nước tiếp tục đối mặt với tình hình lạm phát, lãi suất cao cùng các chính sách tiền tệ thận trọng. Do đó, nhu cầu cập nhật thông tin kịp thời, minh bạch từ phía doanh nghiệp, đặc biệt là đối với CT đại chúng, của NĐT càng trở nên cấp thiết. CT đại chúng cần xây dựng chiến lược công bố thông tin với định hướng cụ thể nhằm liên tục báo cáo tới NĐT hoạt động của doanh nghiệp hiện tại và tương lai, sức khỏe tài chính, những kế hoạch và kết quả đạt được trong nỗ lực vượt qua khủng hoảng.

Đối với Tập đoàn Novaland, việc bảo vệ quyền lợi của Cổ đông và NĐT luôn là một trong những vấn đề cốt lõi, được đặc biệt quan tâm trong Quản trị Doanh nghiệp. Theo đó, ưu tiên hàng đầu của Tập đoàn là củng cố chất lượng và liên tục chuyên nghiệp hóa hoạt động quan hệ NĐT với mục tiêu chính là duy trì tính minh bạch đầy đủ, bình đẳng quyền lợi của Cổ đông và NĐT.

Đảm bảo tính minh bạch đầy đủ, bình đẳng và đảm bảo quyền lợi của Cổ đông, NĐT

Nhằm bảo vệ quyền lợi của các Cổ đông, Tập đoàn cam kết thông tin luôn được cung cấp bình đẳng giữa các đối tượng Cổ đông và NĐT. Trong đó, quyền biểu quyết, quyền đề cử thành viên HĐQT, quyền thông qua BCTC hàng năm và kế hoạch kinh doanh năm kế tiếp, quyền tiếp cận thông tin của CT... đều được đảm bảo thực hiện đầy đủ và minh bạch.


Hoạt động IR của Tập đoàn Novaland dựa trên nguyên tắc "Trung thực - Kịp thời - Minh bạch", nhất quán với Giá trị cốt lõi: "Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp". Mọi chính sách và hoạt động triển khai liên quan đến Cổ đông của Novaland không chỉ dừng lại ở việc tuân thủ các quy định của pháp luật Việt Nam mà còn hướng đến đáp ứng các chuẩn mực quốc tế cao hơn như Quy tắc Quản trị Công ty của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD). Bên cạnh việc chú trọng công bố các thông tin tài chính, Tập đoàn còn công bố các thông tin phi tài chính và các thông tin khác ngoài phạm vi yêu cầu của Thông tư số 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.



Biệt thự Lagoon, phân kỳ The Tropicana tại NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)

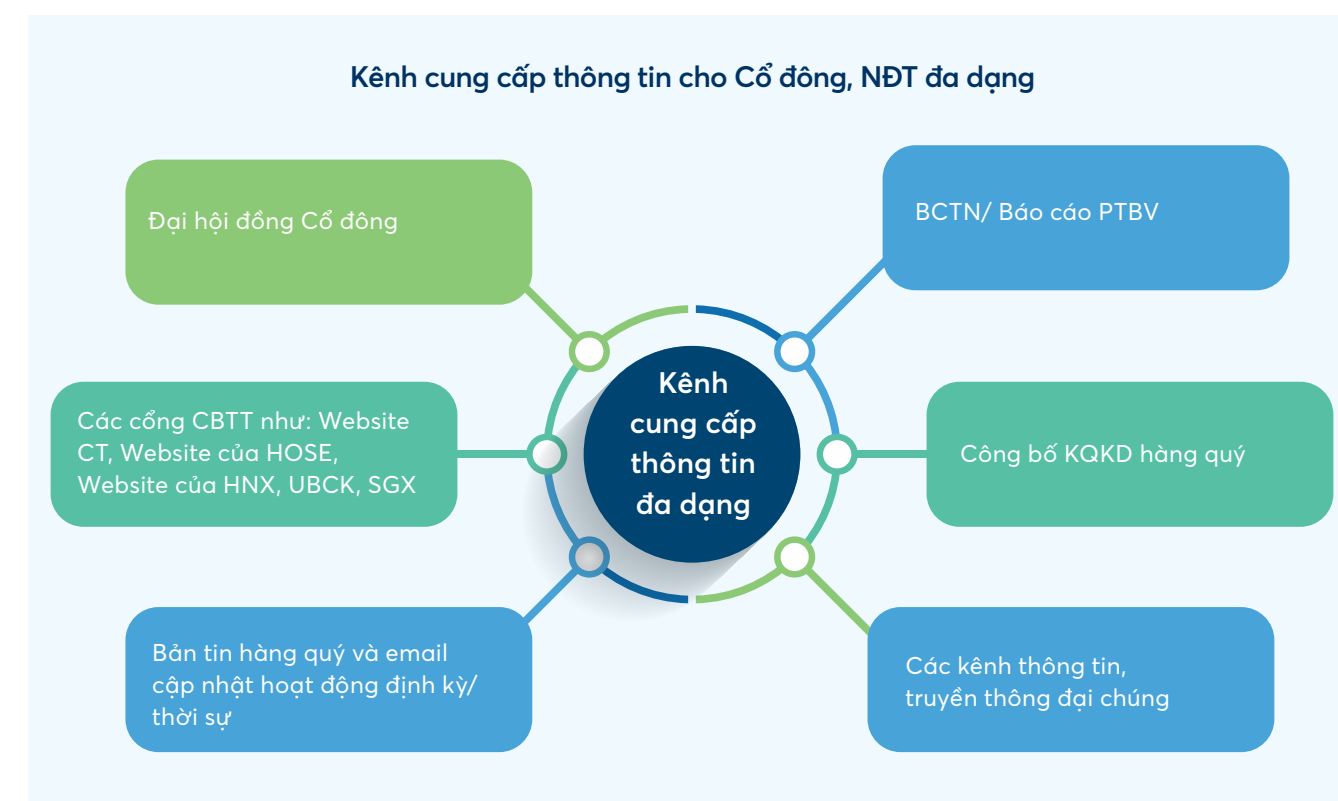
QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Các hoạt động IR đã triển khai trong năm 2023 nhằm nâng cao tính minh bạch và mức độ tin cậy của Cổ đông, NĐT

 <p>Chủ động, minh bạch trong CBTT</p>	 <p>Nâng cao mức độ tin cậy của số liệu</p>	 <p>Tăng cường đối thoại với NĐT</p>
<p>CBTT theo các quy định của Thông tư 96/2020/TT-BTC và hướng đến các chuẩn mực quốc tế cao hơn.</p> <p>Liên tục cập nhật và tuân thủ các quy định về CBTT mới nhất của Bộ Tài chính và cơ quan quản lý nhà nước.</p> <p>Liên tục cập nhật, CBTT song ngữ bằng tiếng Anh và tiếng Việt.</p> <p>Chủ động công bố những thông tin được đánh giá là có ảnh hưởng đến lợi ích của Cổ đông, NĐT. Đảm bảo phản ánh đúng bản chất thông tin và hoạt động của doanh nghiệp.</p>	<p>Các số liệu của Báo cáo thường niên đã được các Trường đơn vị xác nhận, Ban Biên tập rà soát và Nhóm độc lập kiểm tra.</p> <p>Soát xét Báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán đối với BCTC năm.</p> <p>Duy trì việc lập BCTC theo chuẩn mực VAS.</p>	<p>Cập nhật điểm nhấn về hoạt động của Tập đoàn bằng các buổi cập nhật thông tin trực tuyến cho NĐT.</p> <p>Cung cấp thông tin tài chính cập nhật hàng quý thông qua website của Tập đoàn.</p> <p>Tích cực hỗ trợ các hoạt động tái cấu trúc các khoản vay, trái phiếu của Tập đoàn trong việc trao đổi thông tin, thực hiện hoán đổi dự nợ trái phiếu thành sản phẩm bất động sản cho NĐT.</p>



Đa dạng hóa các Kênh cung cấp thông tin cho Cổ đông, NĐT



Trong khuôn khổ cập nhật thông tin định kỳ và bất thường của Tập đoàn, các thông tin luôn được đăng tải theo đúng quy định hiện hành trên website chính thức của Novaland cũng như các kênh CBTT khác: HOSE, HNX, SSC, SGX. Ngoài ra, tóm tắt kết quả kinh doanh hàng quý, tài liệu thuyết trình dành cho NĐT và các tài liệu cập nhật hoạt động của Tập đoàn cũng được đăng tải trên

website Tập đoàn. Các tài liệu CBTT của Novaland đều được đăng tải song ngữ (tiếng Anh và tiếng Việt), đảm bảo NĐT, Đối tác trong nước, quốc tế đều cập nhật thông tin bình đẳng và chính xác. Từ đây, Cổ đông, NĐT và Đối tác được cập nhật thông tin đầy đủ và kịp thời về định hướng phát triển, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình quản trị của doanh nghiệp.

ĐÁNH GIÁ CHUNG VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2023

Quản trị Doanh nghiệp hiệu quả luôn là nền tảng cho sự phát triển lâu dài và bền vững. Với vị thế là một trong những thương hiệu uy tín hàng đầu Việt Nam và là CT niêm yết trên HOSE từ cuối năm 2016, hoạt động QTCT của Novaland đã luôn đáp ứng đầy đủ các tiêu chí, quy định theo pháp luật Việt Nam hiện hành, đóng vai trò tiên quyết trong việc thúc đẩy hoạt động kinh doanh, hoàn thành các chiến lược phát triển bền vững trung và dài hạn.



Dãy Shophouse biển tại NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

Trong năm 2023, Tập đoàn đã thực hiện tốt công tác QTCT, tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ CT, Quy chế QTCT, thể hiện qua một số hoạt động tiêu biểu như sau:

- Đảm bảo các quyền cơ bản của Cổ đông: Novaland luôn nỗ lực không ngừng để Cổ đông có thể thực hiện các quyền lợi cơ bản. Trong năm 2023, Novaland đã tổ chức cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên và thực hiện các đợt lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản để thông qua các Nghị quyết của ĐHĐCĐ;
- Chú trọng bảo vệ quyền lợi của các Bên liên quan: Bảo vệ quyền lợi của các Bên cho vay/ Nhà đầu tư bằng cách tạo điều kiện cho Bên cho vay/ NĐT tiếp cận thông tin của Novaland thông qua các Báo cáo tài chính, diễn giải BCTC, giới thiệu Tập đoàn, cập nhật kết quả kinh doanh và tiến độ phát triển các dự án đầy đủ trên website, tổ chức và cung cấp thông tin cập nhật trực tiếp và/hoặc trực tuyến về tình hình chung cũng như tình hình tài chính và phát triển dự án của Tập đoàn;
- Hoàn thiện các Quy chế, Quy trình về QTCT: Trong năm 2023, Novaland tiếp tục cập nhật Điều lệ CT, Quy chế QTCT và Quy chế Hoạt động của HĐQT để đảm bảo phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh thực tế và quy định của pháp luật;
- Không ngừng xây dựng, kiện toàn cấu trúc HĐQT: Novaland đã tiến hành bầu cử bổ sung Thành viên HĐQT cho nhiệm kỳ 2021-2026 để thay thế cho các Thành viên HĐQT đã từ nhiệm, đảm bảo số lượng Thành viên HĐQT và Thành viên độc lập HĐQT theo quy định của pháp luật;
- Minh bạch và kịp thời trong các hoạt động công bố thông tin: Củng cố và hoàn thiện các hoạt động CBTT, đảm bảo tiêu chí minh bạch, kịp thời, dễ tiếp cận đối với Cổ đông trong và ngoài nước.



Nhiều hoạt động đặc sắc thu hút du khách trải nghiệm tại K-Town Resort Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

04

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



Tổ hợp Quảng trường - Bến du thuyền Aqua Marina
tại Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

TIẾP CẬN KHUNG QUẢN TRỊ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Cụ thể hóa Chiến lược tạo lập và chia sẻ các giá trị bền vững gắn với các mục tiêu PTBV của Liên Hợp Quốc (SDGs), Tập đoàn Novaland tiếp tục từng bước thiết lập hoàn thiện khung quản trị cho PTBV theo các thông lệ quốc tế. Mặc dù phải đối mặt với những thay đổi và biến động của nền kinh tế cũng như những yếu tố bất lợi của thị trường bất động sản, Tập đoàn luôn kiên trì nhất quán trong gắn kết toàn diện với các Bên liên quan và đảm bảo tích hợp các yêu cầu quản trị PTBV trong từng lĩnh vực hoạt động, nhằm nâng cao khả năng thích ứng trong bối cảnh mới và góp phần quan trọng thực hiện các mục tiêu kiến tạo xã hội bền vững.

Với lộ trình tiếp cận PTBV rõ ràng, Novaland luôn nỗ lực và quyết tâm hiện thực hóa các mục tiêu PTBV, góp phần vào thực hiện thành công Chiến lược tăng trưởng xanh của Việt Nam cũng như hướng đến 17 mục tiêu PTBV của Liên Hợp Quốc.

Cụ thể, Novaland đã xác lập Chiến lược PTBV dựa trên sự gắn kết với CBLQ trên các phương diện: Hiệu quả kinh tế và tăng trưởng bền vững, Quản lý các tác động môi trường, Đầu tư phát triển con người, Tạo lập và chia sẻ giá trị. Từ năm 2016, Novaland đã thành lập Hội đồng PTBV với các Thành viên độc lập bên ngoài, có chuyên môn và kinh nghiệm chiến lược trong các lĩnh vực kinh tế, xã hội, môi trường. Các giải thưởng Doanh nghiệp Bền vững qua các năm do Hội đồng Doanh nghiệp vì sự Phát triển bền vững Việt Nam (VBCSD), Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) cùng các tổ chức uy tín khác công bố là minh chứng rõ ràng cho Chiến lược PTBV của Novaland. Ngoài ra, từ năm 2018, Novaland đã ban hành Báo cáo PTBV riêng. Bản báo cáo được xây dựng theo Bộ Tiêu chuẩn GRI (GRI Standards) của Tổ chức Sáng kiến Báo cáo Toàn cầu (Global Reporting Initiative). Đây là chuẩn mực báo cáo mới nhất và được công nhận rộng rãi cho Báo cáo PTBV, nhằm tăng tính minh bạch và trách nhiệm giải trình.

Với mục tiêu tiết kiệm tài nguyên và bảo vệ môi trường hướng đến bền vững, chiến lược của Novaland là tập trung đầu tư vào các dự án phát triển bền vững ngay từ giai đoạn dự án đầu tư, thiết kế, cho đến giai đoạn thi công và vận hành. Các dự án BĐS tích hợp, sinh thái tại các Đô thị vệ tinh và BĐS du lịch nghỉ dưỡng tuân theo các tiêu chí thiết kế xây dựng công trình xanh được Tập đoàn tập trung thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu về không gian sống xanh và chất lượng cuộc sống của người dân. Một số dự án đã và đang triển khai của Novaland đã đáp ứng chứng chỉ EDGE hay các tiêu chuẩn PTBV khác như: Dự án Orchard Garden (TP. Hồ Chí Minh) là dự án đầu tiên của Novaland và là trong rất ít dự án BĐS tại Việt Nam (6 dự án) được công nhận Chứng chỉ Xanh EDGE năm 2016. Hay như Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Đồng Nai) với hơn 70% diện tích là mảng xanh vinh dự được nhận giải thưởng Dự án Khu Đô thị/ Nhà ở PTBV nhất Việt Nam (Best Sustainable Residential Development Vietnam) tại Lễ Trao giải BĐS Quốc tế Dot Property Vietnam Awards 2020. Đây cũng là dự án nhận giải thưởng "Dự án có hạ tầng cộng đồng tiêu biểu năm 2022" do báo Nhịp Cầu Đầu Tư tổ chức.

Xuyên suốt các thời kỳ và giai đoạn phát triển, Tập đoàn vẫn theo đuổi việc áp dụng Khung quản trị Chiến lược PTBV tích hợp các mục tiêu phát triển của Liên Hợp Quốc thông qua ba trụ cột về Môi trường - Xã hội - Quản trị là trọng tâm cho các hoạt động của Công ty, nhằm tối đa giá trị vốn hóa CT, đảm bảo bền vững và hài hòa lợi ích cho các Khách hàng, Cổ đông, Nhà đầu tư, cộng đồng...

Định hướng trong năm 2024, Novaland sẽ tiếp tục tối ưu hóa các giải pháp liên quan môi trường (E - Environmental) - xã hội (S - Social) trong các dự án đang triển khai; nghiên cứu, lựa chọn các dự án đáp ứng tiêu chuẩn "xanh", hoặc các chứng chỉ quốc tế khác như EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Đồng thời, tiếp tục chủ động kiện toàn về quản trị công ty (G - Governance), qua đó, đáp ứng được tình hình mới và hài hòa lợi ích cho Cổ đông, NĐT và CBLQ, từng bước hồi phục và vượt qua khủng hoảng của thị trường.

- Khung quản trị Chiến lược Phát triển bền vững được xây dựng trên mô hình 4P trên các phương diện sau

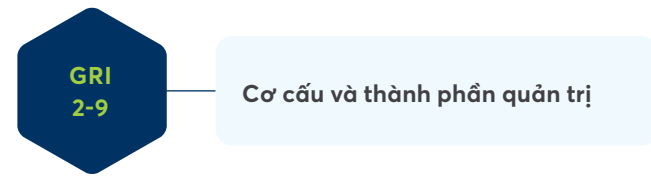


- 17 mục tiêu Phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc

Gắn kết với 17 mục tiêu PTBV của Liên Hợp Quốc (SDGs), Novaland nhận diện và tích hợp các mục tiêu ưu tiên trọng yếu dựa trên mức độ tác động đến tổng thể hoạt động phù hợp với Chiến lược PTBV, đảm bảo hài hòa với lợi ích của CBLQ.



● Cơ cấu quản trị Phát triển bền vững

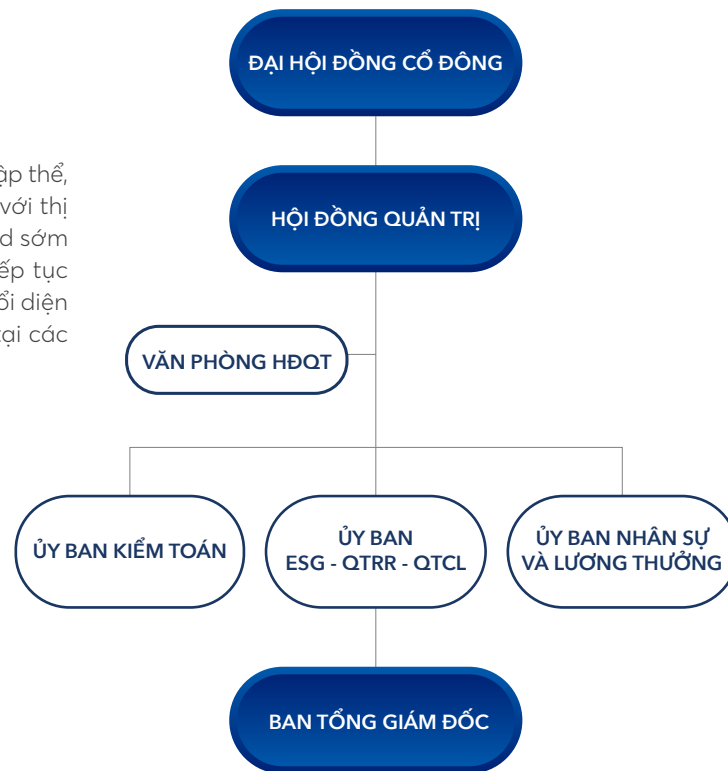


Nhằm đảm bảo thực thi Chiến lược PTBV và hiện thực hóa các định hướng ESG đang theo đuổi, cuối năm 2023, Novaland đã thành lập Ủy ban ESG - QTRR - QTCL trực thuộc Hội đồng Quản trị với sự tham gia của các Thành viên HĐQT và các chuyên gia có năng lực bề dày kinh nghiệm thực tiễn phù hợp. Ủy ban ESG - QTRR - QTCL hỗ trợ về chuyên môn giúp HĐQT xem xét và phê chuẩn chiến lược, chính sách, các chương trình hành động PTBV của Tập đoàn. Ủy ban ESG - QTRR - QTCL đóng vai trò quan trọng trong việc tư vấn HĐQT phê chuẩn những sáng kiến gắn kết CBLQ, theo dõi và đánh giá việc thiết lập, tích hợp các trách nhiệm về đạo đức, chính trực, tuân thủ về xã hội và môi trường vào các hoạt động kinh doanh. Mục đích nhằm đảm bảo sự sẵn sàng các chính sách, các tiêu chuẩn, các hệ thống và nguồn lực cần thiết để nhận diện và hành động phù hợp với các thông lệ quốc tế trên các lĩnh vực môi trường, xã hội và quản trị.

Việc thành lập các Ủy ban trực thuộc HĐQT như Ủy ban Kiểm toán, Ủy ban ESG - QTRR - QTCL, Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng cũng là một thay đổi quan trọng để kiện toàn QTCT của Tập đoàn theo thông lệ tốt nhất tích hợp ESG vào chương trình nghị sự của HĐQT để định hướng và giám sát thực hành ESG hướng tới các mục tiêu PTBV. Các Ủy ban này hoạt động theo cơ chế chuyên trách, độc lập và có quyền biểu quyết đối với những vấn đề thuộc thẩm quyền, nhiệm vụ của Ủy ban, thực hiện nhiệm vụ tham vấn cho HĐQT với sự tham gia của những chuyên gia hàng đầu giàu kinh nghiệm cùng nhiều quản lý cấp cao từng làm việc tại các Tập đoàn lớn trong và ngoài nước, giúp Công ty hoạt động hiệu quả theo chuẩn mực quốc tế phù hợp trong giai đoạn và bối cảnh mới.

Sơ đồ về Quản trị Công ty

Bên cạnh quyết tâm của Ban Điều hành và nỗ lực của Tập thể, sự quan tâm, hỗ trợ của Chính phủ và cộng đồng đối với thị trường BĐS thời gian qua sẽ là động lực giúp Novaland sớm hồi phục, vượt qua khó khăn và thách thức; từ đó, tiếp tục hoàn thành những đô thị chuẩn mực, góp phần thay đổi diện mạo và phát triển kinh tế địa phương, an sinh xã hội tại các vùng dự án.

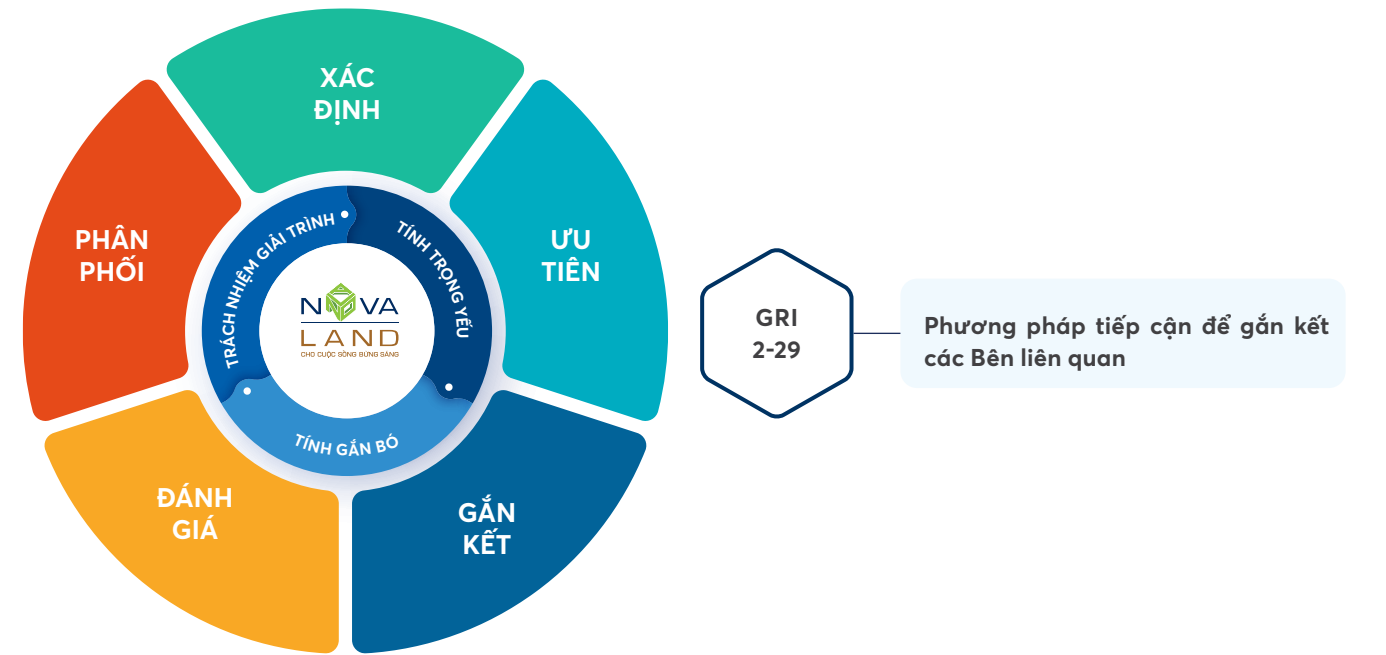


● Gắn kết các Bên liên quan

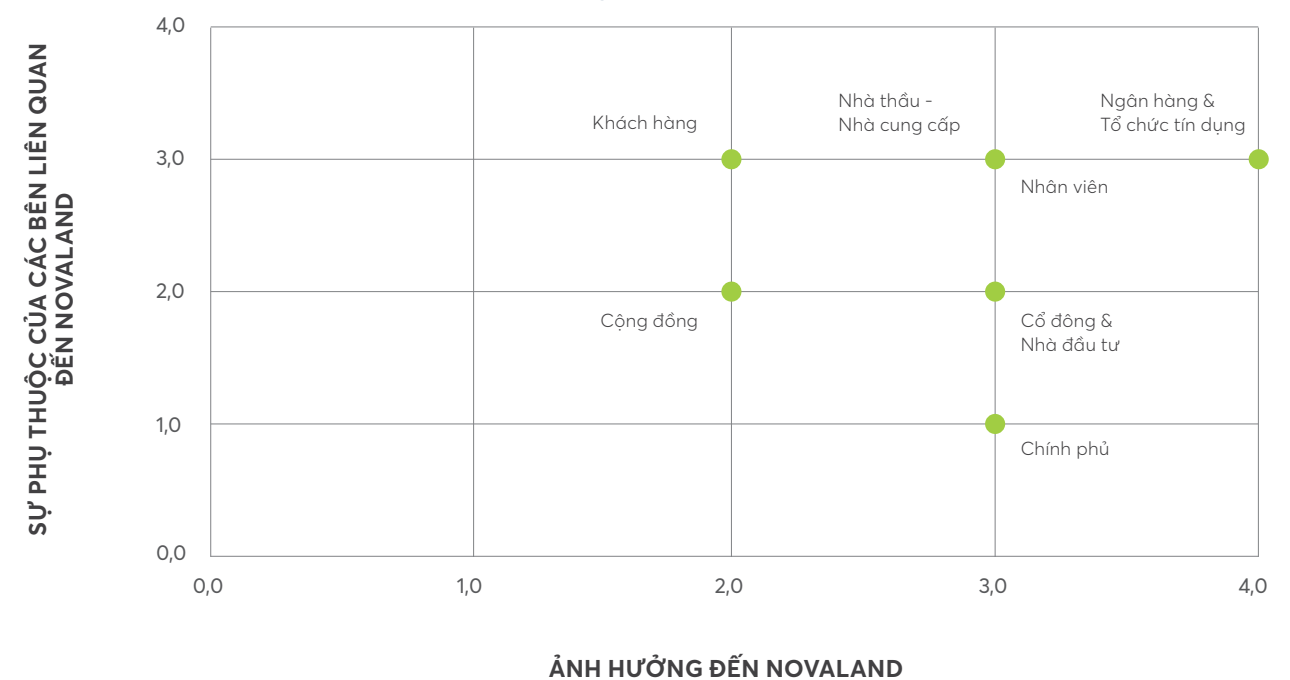
Gắn kết CBLQ là cơ sở và nền tảng quan trọng nhằm thực thi Chiến lược PTBV và sự phát triển ổn định lâu dài của Tập đoàn. Novaland luôn đề cao yêu cầu minh bạch và trách nhiệm giải trình như tôn chỉ hành động, tiến tới xây dựng các mối quan hệ hợp tác và tin cậy với các bên. Novaland đã tạo điều kiện để các bên có thể chia sẻ một cách đầy đủ các vấn đề các bên quan tâm, kỳ vọng; thông qua việc sử dụng những cách thức giao tiếp riêng biệt, phù hợp với từng bên liên quan, như: đối thoại trực tiếp,

website, thông tin trên các phương tiện truyền thông đại chúng, khảo sát mức độ hài lòng, Đại hội đồng Cổ đông thường niên, hội nghị/ hội thảo gặp gỡ NĐT, Sàn Giao dịch, Báo cáo thường niên, Báo cáo hàng tháng/ hàng quý, các cuộc họp và các kênh liên lạc khác (email, điện thoại...).

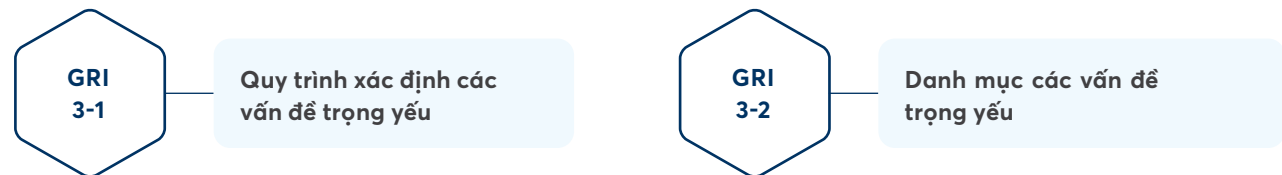
Bên cạnh quy trình vận hành quản lý chuyên nghiệp theo thông lệ quốc tế, Novaland luôn đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của CBLQ bằng sự tận tâm và niềm đam mê.



Đánh giá các Bên liên quan



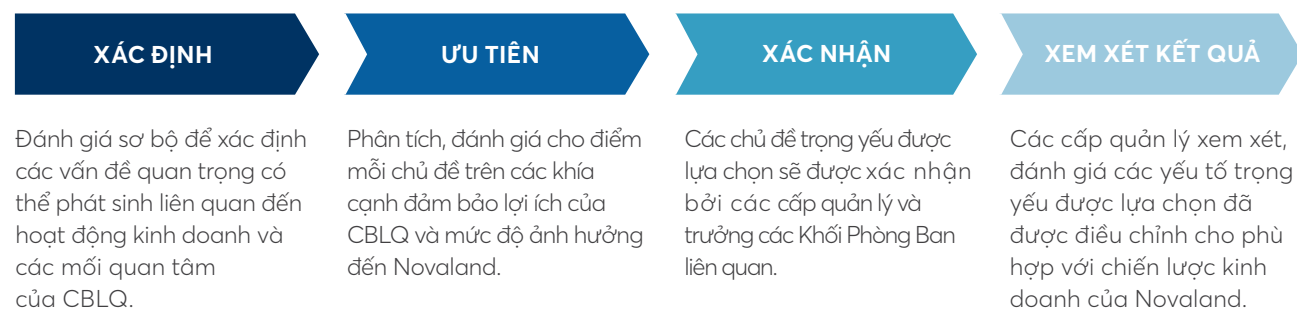
● Các vấn đề trọng yếu gắn với 17 mục tiêu Phát triển bền vững



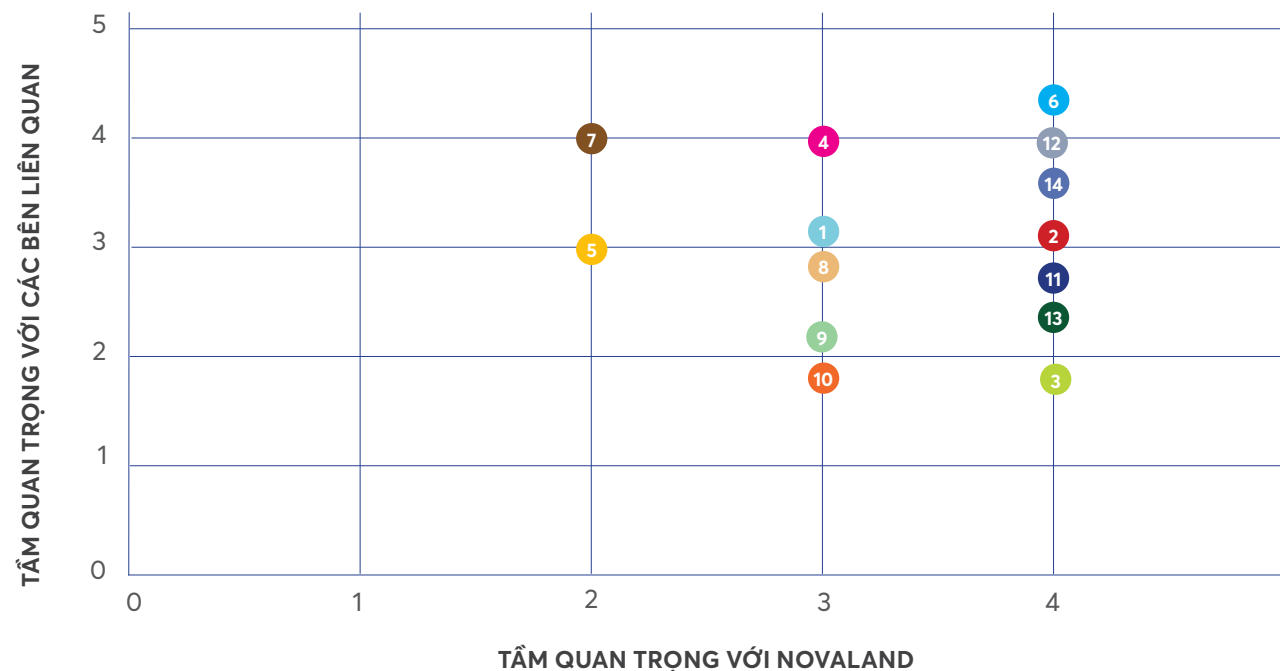
Phân tích đánh giá các vấn đề trọng yếu

Các vấn đề PTBV trong chuỗi giá trị Tập đoàn mang tính đặc thù ngành và các thông lệ quốc tế về quản trị bền vững được rà soát, phân tích trong bước xem xét ưu tiên. Theo đó, Tập đoàn Novaland khẳng định chiến lược phát triển theo định hướng bền vững, góp phần thúc đẩy và kiến tạo một cộng đồng vững mạnh, xã hội công bằng.

Nội dung đánh giá trọng yếu cập nhật theo bối cảnh mới phù hợp với định hướng chiến lược của Tập đoàn, được xem xét bởi Lãnh đạo và Quản lý cấp cao. Kết quả phân tích lĩnh vực trọng yếu theo các cột trụ kinh tế, môi trường và xã hội thuộc các mảng hoạt động ưu tiên của Chiến lược PTBV được trình bày trên ma trận.



Ma trận trọng yếu



- HIỆU QUẢ KINH TẾ VÀ TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG**
 - 1. KIỆN TOÀN QUẢN TRỊ CÔNG TY
 - 2. QUẢN TRỊ HIỆU QUẢ DÒNG TIỀN
 - 3. THỰC HÀNH MUA SẮM BỀN VỮNG
- QUẢN LÝ CÁC TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG**
 - 4. TỐI ƯU SỬ DỤNG TÀI NGUYÊN
 - 5. QUẢN LÝ NƯỚC THẢI, CHẤT THẢI
 - 6. TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH VỀ MÔI TRƯỜNG
 - 7. NGHIÊN CỨU, ĐÓNG GÓP NET ZERO
- ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI**
 - 8. ỔN ĐỊNH CÔNG VIỆC
 - 9. BÌNH ĐẲNG VÀ ĐA DẠNG
 - 10. AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP
 - 11. PHÁT TRIỂN CHẤT LƯỢNG LAO ĐỘNG
- TẠO LẬP VÀ CHIA SẺ GIÁ TRỊ**
 - 12. ĐÓNG GÓP VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG
 - 13. SỰ HÀI LÒNG CỦA KHÁCH HÀNG
 - 14. ĐẢM BẢO HÀI HÒA LỢI ÍCH CBLQ



Cụm Công trình Sunrise City (Q.7, TP. HCM)

HIỆU QUẢ KINH TẾ VÀ TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

- Giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra và phân phối



Giải quyết các bài toán quy hoạch và phát triển đô thị

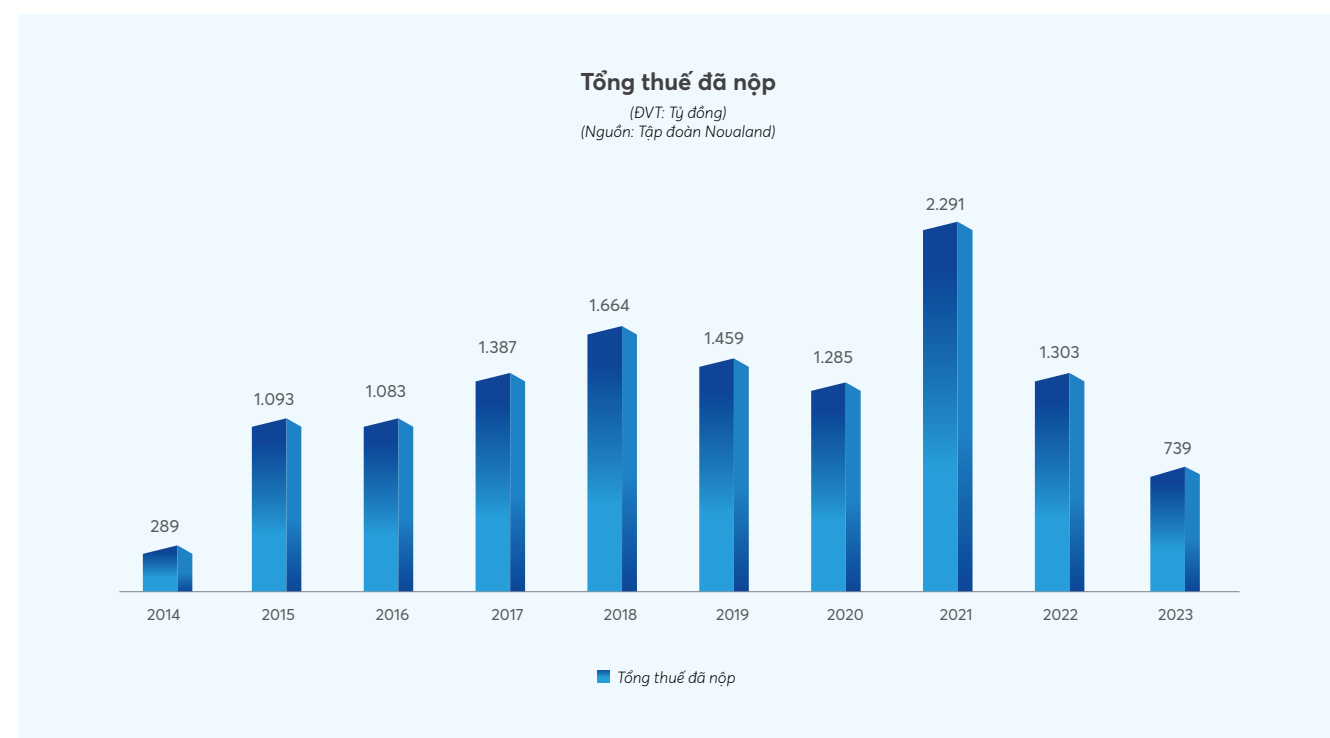
Chiến lược PTBV của Tập đoàn Novaland luôn đề cao hiệu quả kinh tế nhằm hướng đến việc mang lại lợi ích dài hạn cho cộng đồng, gia tăng giá trị cho xã hội, góp phần giải quyết các bài toán quy hoạch và phát triển đô thị.

Tập đoàn hiện giới thiệu ra thị trường hơn 50 dự án BĐS Đô thị và BĐS Du lịch, với nhiều loại hình sản phẩm đa dạng như: Căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại, lô văn phòng 24/24, nhà phố nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng có thương hiệu...

Cụ thể, các sản phẩm bàn giao trong kỳ chủ yếu đến từ những dự án như Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram, Palm City... Tổng số lượng sản phẩm bàn giao trong năm 2023 của Novaland là 563 sản phẩm, ghi nhận Tổng doanh thu thuần hợp nhất trong năm 2023 đạt 4.757 tỷ đồng. Đây là những con số khá khiêm tốn nhưng đáng được ghi nhận trong bối cảnh nền kinh tế toàn cầu nói chung và Việt Nam nói riêng có nhiều biến động cùng với các điều chỉnh chính sách kinh tế vĩ mô đang có những tác động tiêu cực tới thị trường BĐS.

Đóng góp cho Ngân sách Nhà nước

Novaland luôn chấp hành đầy đủ các nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp cho Ngân sách Nhà nước và trong năm 2023, mức thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước mà Tập đoàn đã nộp là 739 tỷ đồng.



Ngày hội việc làm 2023 diễn ra tại NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận) đã thu hút đông đảo ứng viên trên địa bàn tỉnh Bình Thuận và các tỉnh lân cận đến ứng tuyển.

Ưu tiên tuyển dụng nhân lực tại các địa phương Novaland đầu tư

Novaland tiếp tục ưu tiên tuyển dụng và sử dụng nhân sự trực tiếp tại địa phương có dự án Novaland đầu tư và phát triển, nâng cao tay nghề và chất lượng lao động trên địa bàn. Thống kê lũy kế số lượng nhân sự được Novaland sử dụng tại các địa phương và tỉnh thành ngoài khu vực Hà Nội/ TP.HCM cho đến thời điểm 31/12/2023 như sau:

Địa phương	Nhân sự sử dụng
Bà Rịa – Vũng Tàu	103
Bình Thuận	605
Đồng Nai	109
Khác (không bao gồm Hà Nội - TP.HCM)	211
Tổng cộng	1.028

Ghi chú: Chưa tính đến lực lượng lao động thời vụ và/ hoặc được các Nhà thầu huy động cho các dự án của Novaland

Tác động kinh tế gián tiếp



Đầu tư có trách nhiệm, phát triển kinh tế và phát triển du lịch bền vững

Tập đoàn đảm bảo sự phát triển hài hòa, phù hợp với chiến lược phát triển du lịch và kinh tế địa phương bằng việc xây dựng các khu đô thị và đô thị kinh tế du lịch quy mô lớn, không chỉ cho Novaland và Khách hàng mà còn thúc đẩy gián tiếp sự phát triển về kinh tế, xã hội và môi trường tại các vùng dự án Novaland đang đầu tư và phát triển.



Kinh tế

Đồng hành cùng các đơn vị tư vấn, quản lý xây dựng chuyên nghiệp như Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình, Coteccons... Novaland phát triển và xây dựng các công trình có quy mô lớn theo quy chuẩn quốc tế; đồng thời phát triển hệ thống giao thông đường bộ kết nối đô thị với Dự án, gia tăng mỹ quan đô thị và giảm tải mật độ giao thông.

Những Dự án BĐS do Novaland phát triển góp phần kiến tạo địa phương dẫn trở thành điểm đến thu hút đầu tư trong nước và thế giới.

Góp phần thúc đẩy đối thoại công - tư, bao gồm việc hợp tác với cộng đồng để đảm bảo cộng đồng địa phương được hưởng lợi từ các hoạt động kinh doanh, nâng cao giá trị BĐS trong khu vực lân cận, tại các vùng dự án đang được Novaland đầu tư và phát triển.



Xã hội

Bên cạnh đóng góp trực tiếp vào việc thúc đẩy nhu cầu lao động, Tập đoàn còn đào tạo và phát triển các kỹ năng cần thiết để nâng cao cơ hội phát triển sự nghiệp của nguồn nhân lực địa phương. Điều này giúp đảm bảo ổn định việc làm, tăng các cơ hội và tiêu chuẩn nghề nghiệp, góp phần nâng cao giá trị người lao động và đời sống.

Tạo việc làm gián tiếp trong chuỗi giá trị cung ứng tại địa phương thông qua việc thực hiện mua sắm nguyên vật liệu và dịch vụ hậu cần từ các doanh nghiệp vừa và nhỏ; gián tiếp thúc đẩy nền kinh tế địa phương.

Những Dự án BĐS quy mô lớn do Novaland phát triển như Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram... với các tiện ích đa dạng, mới lạ góp phần nâng tầm trải nghiệm, nâng cao chất lượng dịch vụ, đáp ứng mọi nhu cầu và thị hiếu của du khách trong và ngoài nước; củng cố và phát triển du lịch địa phương trở thành những điểm đến hấp dẫn trên bản đồ du lịch Việt Nam và thế giới.



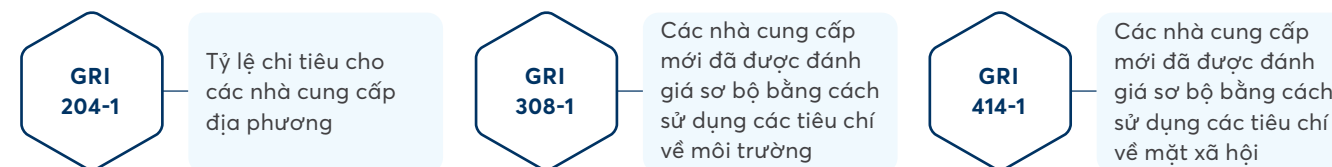
Môi trường

Cùng Viettel triển khai phủ sóng di động thế hệ 5G tại NovaWorld Phan Thiet; Áp dụng công nghệ AI vào quản lý an ninh tại khu đô thị sinh thái thông minh Aqua City.

Năm 2022, kết hợp với các tổ chức, đoàn thể, cộng đồng địa phương phát động và triển khai các Dự án như "Green Up Việt Nam - Triệu cây xanh cho cuộc sống bừng sáng", Dự án Giảm thiểu rác thải qua việc tổ chức các "Ngày hội tái chế" với mong muốn cải thiện chất lượng môi trường sống, sức khỏe và tâm lý người dân tại các địa phương.

Năm 2023, Công ty tiếp tục chú trọng đến việc tuân thủ các quy định của luật pháp về môi trường, chú trọng đến việc giảm thiểu năng lượng và lượng nước sử dụng xuyên suốt hoạt động kinh doanh, tái sử dụng nguồn điện, nước tại các dự án; tiến hành các hoạt động giám sát trong suốt quá trình xây dựng để đảm bảo các mục tiêu và biện pháp thi công thân thiện với môi trường được các NT tuân thủ.

Thực hành mua sắm bền vững



Theo chiến lược của Tập đoàn, vai trò và chức năng, nhiệm vụ của Ban Cung ứng - Đấu thầu được nâng cao và chuyên môn hóa ở tất cả các lĩnh vực đang hoạt động trong Tập đoàn. Điểm nổi bật là **định hình rõ rệt hơn chức năng xây dựng chiến lược và hợp tác về cung ứng đấu thầu cho Tập đoàn**, với các mục tiêu chính là tối ưu hóa nguồn cung và ký kết hợp đồng nguyên tắc; chuẩn hóa phạm vi các hạng mục cung ứng và xây dựng ngân hàng giá nhằm kiểm soát nguồn nguyên liệu đầu vào, nguồn cung ổn định kết hợp với việc đa dạng hoá các hình thức thanh toán, trao đổi sản phẩm giữa các bên nhằm mang lại lợi ích lâu dài và PTBV với các Đối tác chiến lược.

- ✓ Đề xuất NT nước ngoài sử dụng lao động phổ thông là người Việt Nam, giúp tạo thêm việc làm và nâng cao năng lực/ trình độ của nguồn nhân lực địa phương bằng môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả.
- ✓ Ưu tiên lựa chọn Đối tác địa phương, tận dụng tối đa nguồn nhân lực tại các tỉnh có vùng dự án.
- ✓ Hệ thống vườn ươm cây xanh được mở rộng với diện tích hàng chục héc-ta và sử dụng nguồn lực nhân sự địa phương để chăm sóc cây xanh.
- ✓ Ưu tiên các nghiên cứu và ứng dụng công nghệ mới, vật liệu mới nhằm tối ưu hóa chi phí nhưng vẫn đảm bảo thân thiện với môi trường. Ứng dụng vật liệu xanh và bền vững: Ứng dụng gỗ biến tính sử dụng cho các công trình gỗ ngoài trời, Ứng dụng máy bay không người lái trong giám sát và cứu hộ, Ứng dụng hồ bơi cho villa/ club house/ các Dự án có tiến độ gấp và không thể bố trí phòng kỹ thuật, Ứng dụng ống CPVC cung cấp nước uống sạch tại vòi.
- ✓ Hạn chế tối đa tình trạng cung ứng độc quyền thông qua các hoạt động lựa chọn bổ sung nhà cung cấp, xây dựng mối quan hệ với Đối tác chiến lược. Luôn có phương án dự phòng về nguồn cung nhằm đáp ứng tiến độ và chất lượng đã cam kết với Khách hàng.
- ✓ Chuẩn bị các phương án dự phòng cho quá trình chọn thầu trong bối cảnh tình hình kinh doanh trong và ngoài nước có nhiều biến động do nguồn cung không ổn định, nhiều nguyên vật liệu có xu hướng tăng đột biến do thiếu hụt nguồn cung kéo dài, thời gian giao hàng bị kéo dài tại các nước, cước phí tàu biển tăng, tắc nghẽn trong chuỗi cung ứng đang diễn ra trên quy mô toàn cầu...
- ✓ Thường xuyên theo dõi biến động giá thị trường cho hạng mục chính yếu (thép, bê tông...) để ký kết các hợp đồng nguyên tắc cố định đơn giá.
- ✓ Yêu cầu công trường cung cấp kế hoạch sử dụng nguyên liệu, song song lên kế hoạch đặt hàng và ký kết các hợp đồng nguyên tắc giữ giá. Đối với các trường hợp nguyên vật liệu tăng giá, chủ đầu tư hỗ trợ điều chỉnh giá nguyên vật liệu, thống nhất với các NCC cam kết bình ổn giá trong giai đoạn cao điểm.
- ✓ 100% hạ tầng là NT địa phương với lợi thế am hiểu địa phương, sử dụng nhân công địa phương.
- ✓ Hoàn thiện dữ liệu phân tích giá cho toàn bộ mảng cung ứng đấu thầu chuyên môn làm cơ sở phân tích và đánh giá lựa chọn NT, bao gồm: Giá xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, MEP (Mechanical and Electrical Plumbing) các khu vực, giá vật liệu cho các hạng mục chọn tư vấn thiết kế, gói thầu D&B (Design & Build), gói thầu liên quan cung ứng dự án và cung ứng hoạt động.
- ✓ Đẩy mạnh triển khai ký kết Hợp đồng nguyên tắc/ Phụ lục/ Biên bản giao nhận với NT/ NCC chiến lược nhằm đảm bảo ổn định giá nguyên liệu đầu vào và thống nhất các chủ trương, nguyên tắc phối hợp nhằm mục đích hợp tác vì mục tiêu chung Win-Win.
- ✓ Đa dạng hoá các hình thức thanh toán cho NT/ NCC bằng việc đẩy mạnh công tác trao đổi sản phẩm với Đối tác, linh hoạt trong việc thanh toán và mang đến cho Đối tác cơ hội trải nghiệm các sản phẩm, dịch vụ của Tập đoàn một cách thiết thực nhất.
- ✓ Tôn trọng quyền con người, không sử dụng lao động bất hợp pháp, không sử dụng trẻ em, không hợp tác với NT không có năng lực, không tiếp tay cho các đối tượng khai thác đất cát lậu, không hợp tác với NT có lịch sử và/ hoặc đang có các vụ kiện tụng liên quan đến lao động...

BÊN CẠNH ĐÓ, TẬP ĐOÀN CÒN TRIỂN KHAI CÁC HOẠT ĐỘNG ĐỂ TĂNG CƯỜNG HIỆU QUẢ TRONG CÔNG TÁC LỰA CHỌN NT ĐÁP ỨNG TIẾN ĐỘ VÀ CHẤT LƯỢNG DỰ ÁN. CỤ THỂ:

- Xây dựng tiêu chí đánh giá cho các loại hình chuyên biệt và áp dụng hệ thống online trong công tác đánh giá các đơn vị tư vấn, NT, NCC cho toàn bộ Ban Cung ứng - Đấu thầu.
- Tăng cường thực hiện đánh giá chất lượng hàng hóa/ dịch vụ của các đơn vị tư vấn, NT, NCC.
- Phối hợp với các Phòng Ban liên quan xây dựng nội dung chuẩn hóa vật liệu.



Công trường Dự án Victoria Village (P. Thạnh Mỹ Lợi, TP. Thủ Đức, TP.HCM)

Mục tiêu cung ứng - đấu thầu 2024

- Dự phòng đàm phán với các nhà máy trong nước cho các mặt hàng nhập khẩu tránh rủi ro khủng hoảng logistic toàn cầu ảnh hưởng đến giá thành và tiến độ.
- Tìm kiếm bổ sung nguồn nguyên vật liệu thân thiện với môi trường.
- Chuẩn hóa thiết kế, BOQ (Bill of Quantities).
- VE (Value Engineering) thiết kế, vật liệu và trang thiết bị.
- Đàm phán với các Đối tác chiến lược giao sản lượng theo khả năng của từng NT để tối ưu chi phí.
- Phối hợp cùng các Phòng Ban cập nhật cải tiến quy trình nghiệp vụ và thực hiện mục tiêu an toàn sức khỏe nghề nghiệp theo chuẩn ISO.
- Mở rộng phạm vi hàng hóa, dịch vụ ký kết hợp đồng nguyên tắc, hợp đồng chiến lược, chốt giá nhằm tận dụng và tối ưu hóa nguồn lực để tránh biến động và duy trì, phát triển mối quan hệ lâu dài với Đối tác chiến lược.
- Đa dạng hoá hình thức thanh toán cho Đối tác thông qua các hình thức: trao đổi sản phẩm BĐS và các sản phẩm dịch vụ nằm trong hệ sinh thái của Tập đoàn nhằm tối ưu kế hoạch tài chính của Tập đoàn, tạo sự gắn kết và hợp tác bền vững với NT/ NCC.
- Tiếp tục nâng cấp ngân hàng giá để nâng cao tính kiểm soát trong quá trình cung ứng đấu thầu.
- Nghiên cứu xây dựng các tiêu chí phù hợp cho các NT và hạng mục đáp ứng các tiêu chuẩn "xanh" theo các dự án được lựa chọn trong Chiến lược ESG của Tập đoàn.

QUẢN LÝ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG



Novaland gắn kết các hoạt động của doanh nghiệp với trách nhiệm về xã hội, môi trường và kinh tế nhằm đảm bảo các mục tiêu và biện pháp thi công thân thiện với môi trường được các NT tuân thủ, cải thiện chất lượng cuộc sống cho Khách hàng nói riêng, cộng đồng xung quanh và xã hội nói chung.

Trong bối cảnh khó khăn, Công ty vẫn nỗ lực đảm bảo các chỉ tiêu, định mức phù hợp với các tính chất đặc thù liên quan đến xây dựng, sử dụng năng lượng chủ yếu là các thiết bị xây dựng, vận chuyển và vận hành hệ thống, Tập đoàn luôn đảm bảo kiểm soát thời gian vận hành, khoảng cách di chuyển nguyên vật liệu, sử dụng thiết bị mới có hiệu suất cao nhằm hạn chế thất thoát nguyên liệu và tiết kiệm năng lượng. Bên cạnh đó, việc áp dụng các công nghệ mới trong quá trình thi công và vận hành hệ thống các Dự án, cũng như theo dõi, kiểm soát các thiết bị điện trong suốt quá trình vận hành nhằm giảm điện năng tiêu thụ một cách tối ưu.

Tài nguyên nước được sử dụng một cách hiệu quả bằng việc thực hành tiết kiệm nước trong suốt quá trình thi công, đẩy mạnh công tác kiểm tra và kiểm soát các điểm cung cấp nước thô trong xây dựng dự án, cũng như quản lý việc sử dụng nước khi vận hành tòa nhà.

Các Dự án đang thi công đều tuân thủ giới hạn lượng nước ngầm khai thác và sử dụng trong phạm vi cho phép dựa trên đề án xây dựng đã được phê duyệt.

Đồng thời, quy trình tuần hoàn (tái sử dụng) nước đều được áp dụng để tưới cây xanh tại các Dự án đã hoàn thành và đưa vào vận hành.

Tập đoàn Novaland đảm bảo nhiệm vụ quản lý nước thải và chất thải phát sinh, đồng thời theo dõi, giám sát chặt chẽ bằng nhiều biện pháp kiểm soát tối ưu lượng nước thải và chất thải từ các Dự án.

Nguồn nước thải từ quá trình xây dựng, vận hành các công trình dự án được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường, đồng thời đảm bảo kết quả quan trắc được báo cáo thường xuyên cho các cơ quan quản lý mỗi 06 tháng/lần theo yêu cầu.

Trong quá trình triển khai thi công thực tế, các Ban Quản lý dự án tăng cường công tác giám sát triển khai, phối hợp với NT và các đơn vị liên quan nhằm nâng cao hiệu quả công tác thu hồi tái chế chất thải; cũng như ký kết các hợp đồng thu gom chất thải với NT có đầy đủ chứng nhận đủ điều kiện hoạt động xử lý rác thải theo quy định pháp luật hiện hành.



Giải Golf United Cup Vietnam 2024 tại NouaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI

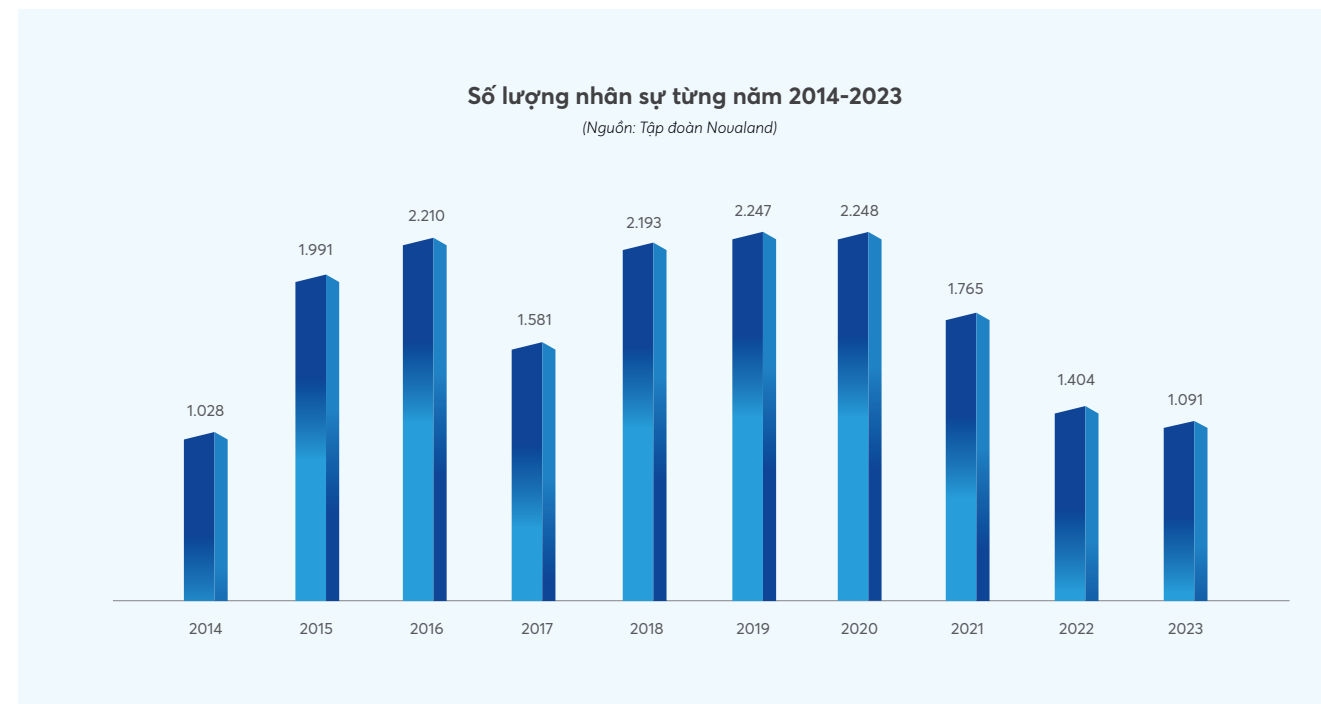
● Quản lý nhân sự



1. Cơ cấu nhân sự năm 2023 và Kế hoạch phát triển năm 2024

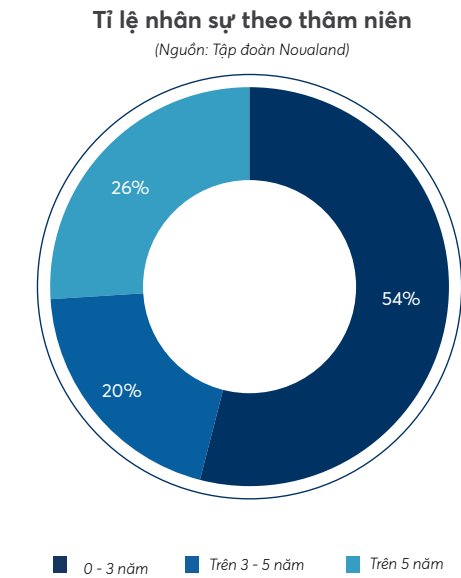
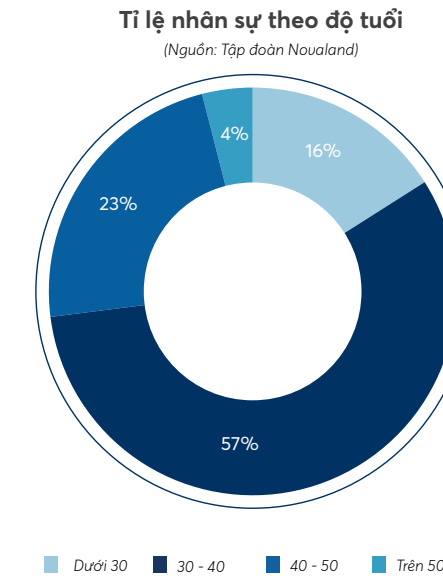
Năm 2023, nền kinh tế thị trường tiếp tục diễn biến theo hướng không thuận lợi cho nhiều ngành, đặc biệt là ngành BĐS vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức. Tập đoàn đã triển khai chiến lược tái cấu trúc toàn diện, trong đó có việc thực hiện tinh gọn bộ máy nhân sự, thiết lập và tái phân bổ nguồn lực hướng đến đa nhiệm, kiêm nhiệm phù hợp với mục tiêu hoạt động. Đây cũng là xu hướng toàn cầu đang được các Tập đoàn lớn trên thế giới áp dụng.

Với những dự báo tình hình kinh tế năm 2024, đây vẫn là năm cần tiếp tục thích nghi với những chiến lược, chính sách nhằm ổn định, duy trì và phát triển nguồn nhân lực trong bối cảnh mới. Bên cạnh đó, tại các địa phương có dự án Novaland đang đầu tư và phát triển, Tập đoàn sẽ hướng tới sử dụng các lao động gián tiếp, đồng thời tăng cường thiết lập các yêu cầu về định chuẩn và giám sát đối với nguồn lực được Đối tác huy động, đảm bảo các yêu cầu PTBV.

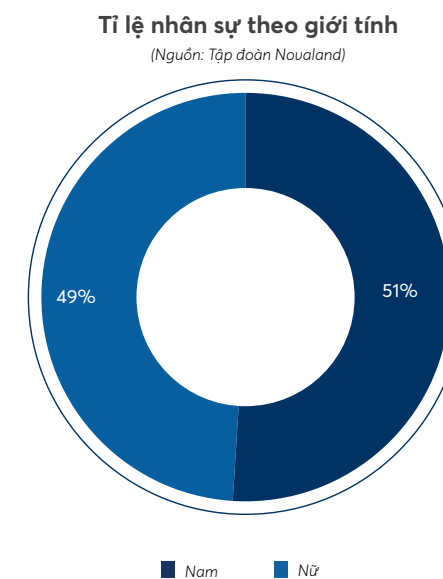


2. Cơ cấu nguồn nhân lực chất lượng, trẻ và bình đẳng

Novaland xây dựng đội ngũ nhân sự đồng đều, sáng tạo, năng động, giàu ý tưởng, có 57% số nhân sự trong độ tuổi 30 - 40. Đội ngũ nhân sự có năng lực, nhiệt huyết, phù hợp với vai trò kiêm nhiệm, đa nhiệm trong tình hình mới.

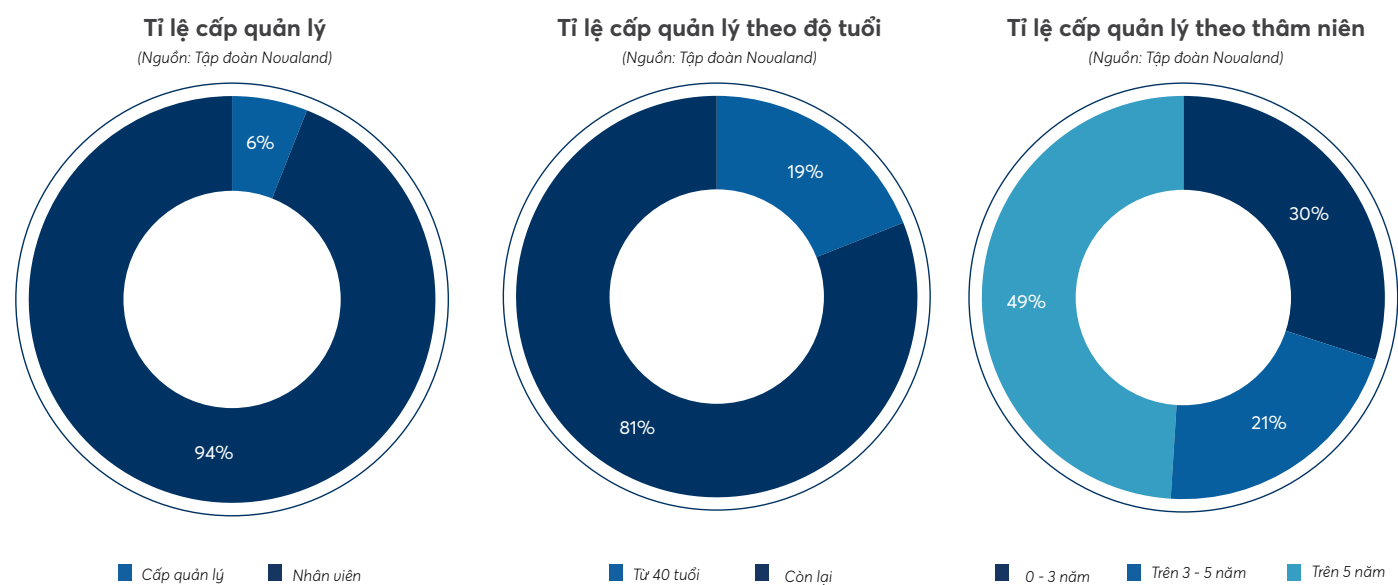


Mặc dù tính chất ngành nghề kinh doanh đặc thù nhưng Tập đoàn vẫn luôn hướng đến sự bình đẳng giới trong quan hệ lao động. Điều này thể hiện qua tỉ lệ lao động nam và nữ trong Tập đoàn gần như tương đương.

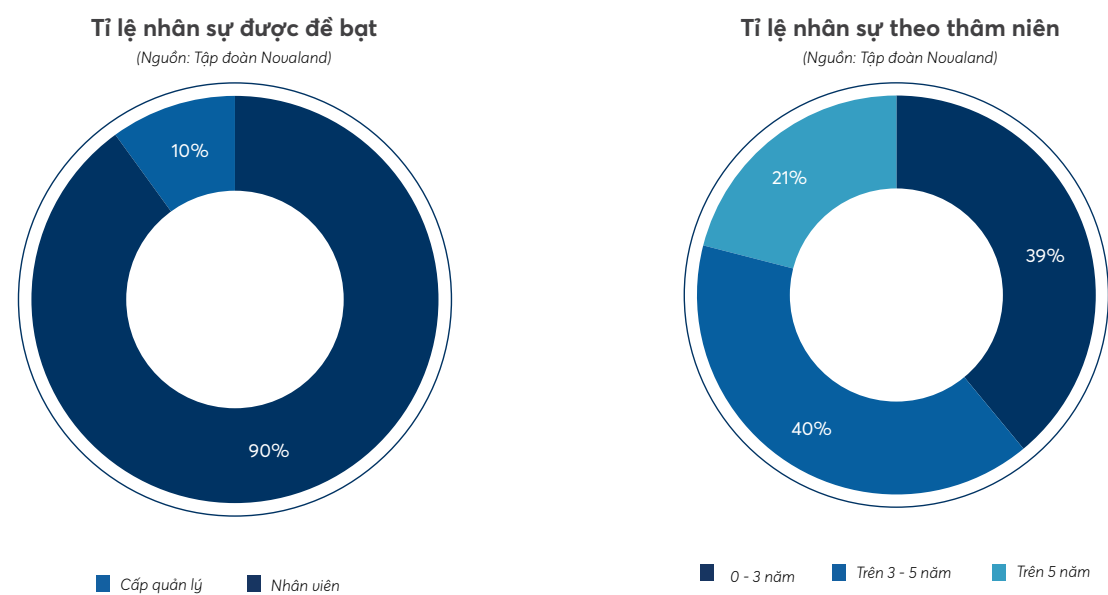


Một trong những hoạt động đào tạo, phát triển nguồn nhân lực của Tập đoàn

Tỉ lệ người lao động cấp quản lý chiếm 6%, trong đó cấp quản lý có độ tuổi từ 40 tuổi trở lên chiếm 19%. Đây là độ tuổi cung cấp nguồn lực chất lượng, chủ chốt, có độ chín về nghề và tạo ra hiệu quả lao động cao.

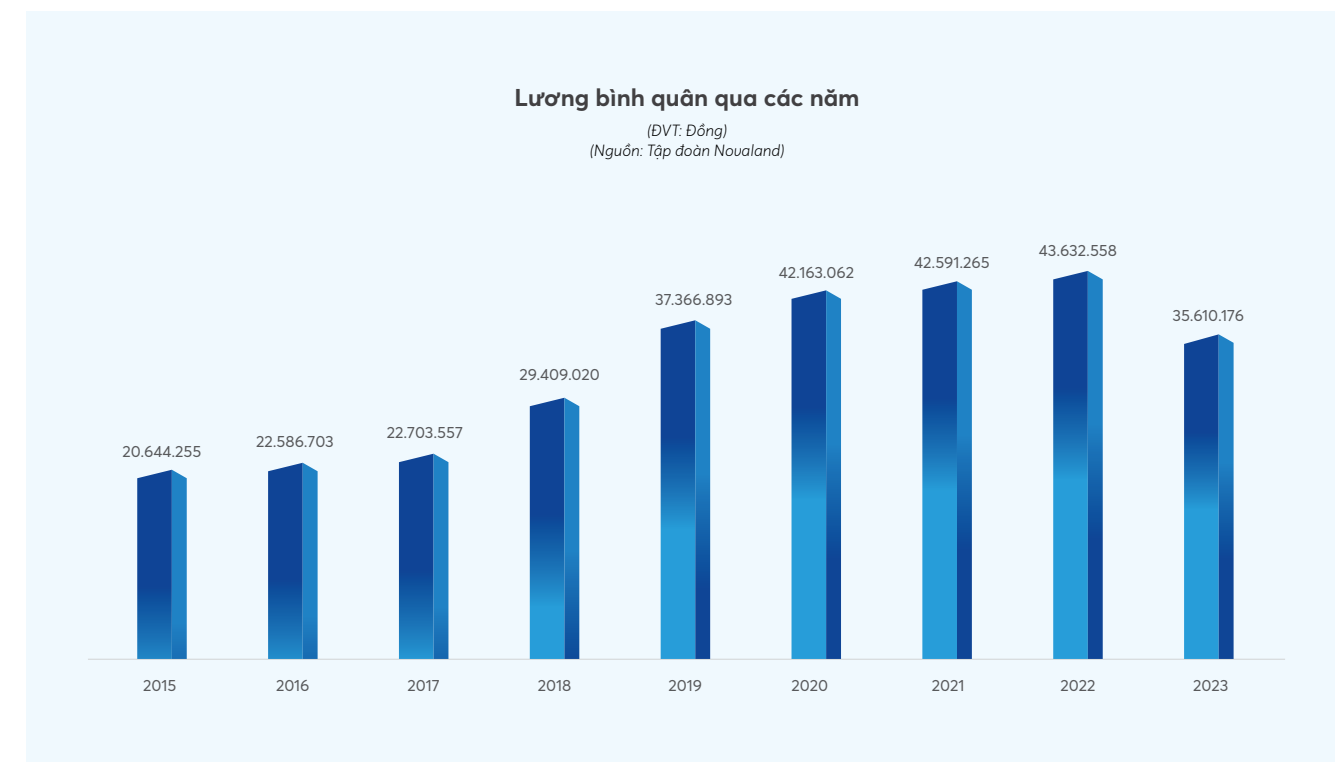


Trong năm 2023, với mục tiêu chú trọng công tác thiết lập và phân bổ lại nguồn nhân lực, Tập đoàn đã đẩy mạnh công tác đánh giá hiệu quả làm việc, lựa chọn ra lực lượng nhân sự nòng cốt, đủ năng lực và để bật nắm giữ các vai trò mới, hướng đến mô hình kiêm nhiệm, đa nhiệm.



3. Lương bình quân qua các năm

Trong kế hoạch tái cấu trúc toàn diện, Tập đoàn vẫn duy trì sự ổn định về nguồn nhân lực cốt lõi. Song song đó, Novaland thực hiện tinh gọn bộ máy tổ chức, tạm dừng nhân sự cho các Dự án mà Tập đoàn quyết định chuyển chiến lược phát triển về sau nhằm đạt được mục tiêu tối ưu hóa một phần chi phí nhân sự.



4. Chế độ nghỉ thai sản

Lao động nữ được đảm bảo nghỉ thai sản theo đúng quy định của pháp luật, ngoài các quyền lợi về bảo hiểm xã hội, chương trình bảo hiểm sức khỏe và tai nạn toàn diện "NovaCare" đem đến nhiều quyền lợi cộng thêm cho nhân viên nữ trong thời gian nghỉ thai sản như: dịch vụ sinh trọn gói, y tá chăm sóc tại nhà, chăm sóc trẻ sơ sinh, chi phí dưỡng nhi...



5. Chương trình phúc lợi toàn diện

Tập đoàn tiếp tục duy trì những chính sách phúc lợi nhằm tạo động lực và ghi nhận những đóng góp tích cực của nhân viên khi làm việc tại Novaland.

a. Chính sách lương thưởng

Các chính sách thưởng các dịp Lễ/ Tết, thưởng cuối năm, thưởng hiệu quả làm việc của nhân viên, và các phần thưởng khác như quà tặng dịp Quốc tế thiếu nhi, quà tặng ngày phụ nữ (8/3, 20/10), quà Trung thu, quà Tết, quà sinh nhật...

b. Chính sách phúc lợi

Khám sức khỏe hàng năm

Chương trình khám sức khỏe năm 2023 đã được Tập đoàn triển khai đến nhân viên. Thông qua các báo cáo về tình trạng sức khỏe, Novaland duy trì việc đề xuất và lập ra những kế hoạch tiếp theo nhằm chăm sóc tốt hơn cho nhân viên...

Chương trình NovaCare cho nhân viên và người thân

Ngoài chế độ bảo hiểm cho người lao động theo quy định của pháp luật, Tập đoàn cung cấp chương trình Bảo hiểm sức khỏe NovaCare cho nhân viên và người thân với mục đích: Chăm sóc sức khỏe cho nhân viên và người thân một cách toàn diện, chia sẻ rủi ro về tài chính cho nhân viên khi ốm đau, tai nạn, giúp nhân viên an tâm và nỗ lực làm việc. Theo đó, nhân viên và người thân sẽ hưởng những quyền lợi bảo hiểm, trong đó bao gồm các quyền lợi bảo hiểm trong trường hợp tai nạn, điều trị ốm đau, nằm viện, phẫu thuật và điều trị ngoại trú với hạn mức chi trả quyền lợi tương đương hoặc cao hơn so với thị trường.

Trải nghiệm Hệ sinh thái

Trao đến nhân viên cùng gia đình cơ hội trải nghiệm các dịch vụ tiện ích tại các Dự án do Tập đoàn phát triển.

Các hoạt động gắn kết nhân viên

Thông qua các chương trình: Nova Discovery, Hợp mặt cuối năm 2023... gia tăng sự tương tác, gắn kết nhân viên, tạo ra sự cam kết và đóng góp tích cực vào mục tiêu và giá trị của Tập đoàn, đóng vai trò quan trọng trong việc định hình thành công của tổ chức.



6. Chương trình phúc lợi toàn diện

100% nhân viên được hưởng chính sách và đảm bảo các chỉ số an toàn về sức khỏe nghề nghiệp.

Ngoài tham gia bảo hiểm bắt buộc theo quy định Nhà nước, Tập đoàn mở rộng phạm vi chăm sóc sức khỏe bằng chương trình bảo hiểm sức khỏe và tai nạn toàn diện "NovaCare" để nhân viên yên tâm công tác.

Mục tiêu an toàn sức khỏe nghề nghiệp là quan trọng nhất với Novaland, doanh nghiệp có đặc thù hoạt động trong lĩnh vực BĐS nhằm cung cấp một môi trường làm việc lành mạnh, an toàn cho toàn bộ nhân viên, người lao động của Tập đoàn, cũng như NT.

Tiêu chuẩn Quốc tế ISO 45001:2018 - Tập đoàn nhận giấy chứng nhận Hệ thống quản lý an toàn sức khỏe nghề nghiệp (OH&S), qua đó đảm bảo kiểm soát các rủi ro an toàn sức khỏe trong mọi hoạt động. Thông qua việc thiết lập và duy trì một hệ thống quản lý an toàn và sức khỏe nghề nghiệp hiệu quả, xuyên suốt quá trình thực hiện giúp cải thiện hiệu quả hoạt động của tổ chức và giảm thiểu tối đa các rủi ro về tai nạn lao động và bệnh tật nghề nghiệp cho cán bộ công nhân viên cũng như người lao động

tại dự án. Chi phí đầu tư nguồn lực cho công tác đảm bảo an toàn được đưa vào chi phí đầu tư dự án qua hợp đồng với các NT thi công, có hiệu quả hoạt động an toàn cao bên cạnh việc đáp ứng đầy đủ năng lực kinh nghiệm xây dựng thì việc đáp ứng đủ năng lực về an toàn lao động là điều kiện bắt buộc của hợp đồng thi công này.

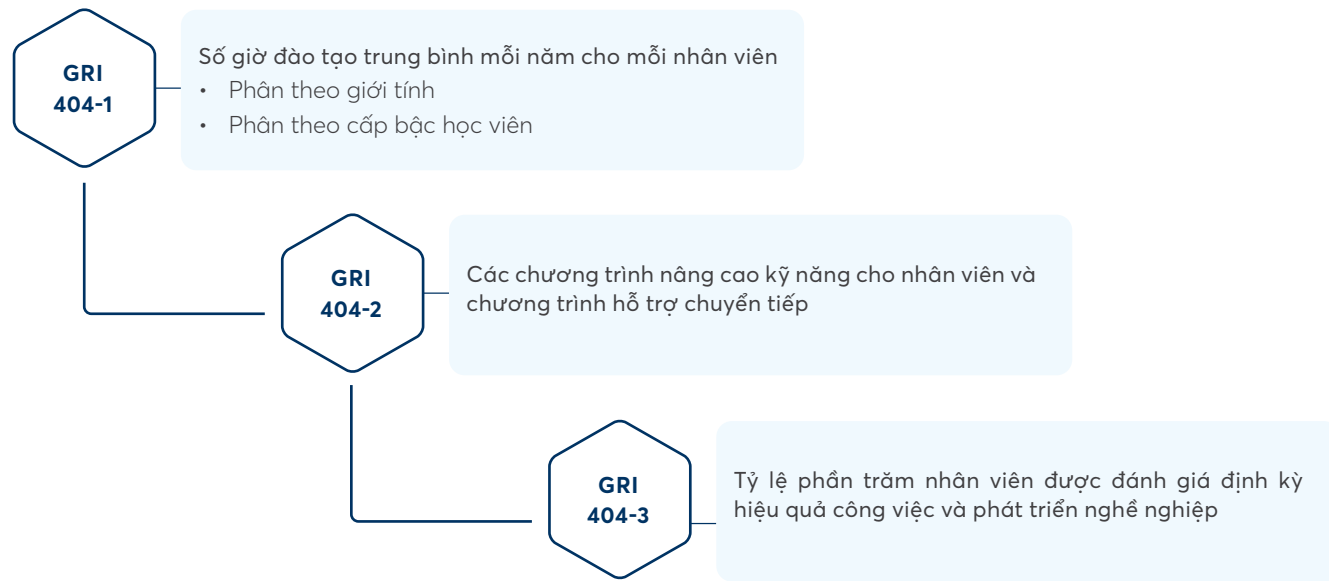


7. Các biện pháp đã và đang thực hiện để quản lý an toàn sức khỏe nghề nghiệp hiệu quả

- Phối hợp với các đơn vị tổ chức để đào tạo và cấp chứng chỉ cho các công tác an toàn lao động.
- Tất cả các NT tham gia dự án đều được yêu cầu phải có "Kế hoạch an toàn, sức khỏe và môi trường". Kế hoạch này bao gồm tất cả các hướng dẫn, nội quy, quy định về việc huấn luyện định kỳ và đột xuất, đánh giá rủi ro, phương án xử lý các tình huống khẩn cấp, kiểm soát an toàn an ninh cũng như vệ sinh môi trường nhằm đảm bảo các công tác thi công an toàn và đảm bảo sức khỏe người lao động.
- Tất cả nhân sự tham gia dự án phải có đầy đủ sức khỏe và được huấn luyện an toàn trước khi tham gia thi công. Đối với công tác thi công có yêu cầu nghiêm ngặt các nhân sự này phải có chứng chỉ huấn luyện còn thời hạn tương ứng với công việc đảm nhiệm.
- Định kỳ tổ chức đào tạo và thực hành khóa huấn luyện sơ cấp cứu nhằm trau dồi kỹ năng cho nhân viên trước các sự cố trong văn phòng và trên công trường.
- Công tác huấn luyện an toàn trước khi cho phép vận hành.
- Giám sát thường xuyên công việc theo quy trình và tiêu chuẩn an toàn lao động và quản lý thiết bị vật tư thi công, con người và vận hành.
- Đánh giá hiệu quả công tác quản lý an toàn định kỳ với các NT cũng như đội ngũ các Ban Quản lý dự án.
- Sử dụng công nghệ quản lý từ xa thông qua hệ thống máy quay theo dõi được triển khai tại các dự án, công trường để quản lý, giám sát và có các can thiệp, hỗ trợ kịp thời.
- Đánh giá rủi ro và đưa ra các biện pháp phòng ngừa trước khi thi công.
- Khi có sự cố xảy ra nhanh chóng thực hiện biện pháp khắc phục, và tổng kết đưa ra các bài học kinh nghiệm để phòng ngừa cho giai đoạn sau.
- Kiểm soát an ninh an toàn lao động, vệ sinh môi trường khu vực thi công nhằm đảm bảo an toàn và sức khỏe người lao động.

Để đạt được mục tiêu đảm bảo an toàn sức khỏe nghề nghiệp, Novaland tập trung đẩy mạnh hơn nữa công tác quản lý an toàn; trong đó tăng cường công tác tuyên truyền thông tin an toàn, sức khỏe liên quan đến nghề nghiệp và lao động đến nhân viên toàn Tập đoàn và CBLQ.

● Giáo dục và đào tạo



1. Số giờ đào tạo mỗi năm chia cho mỗi nhân viên

Trong 2023, Bộ phận Đào tạo và Phát triển Tập đoàn Novaland đã triển khai thành công 95 khóa đào tạo đến Cán bộ Nhân viên Tập đoàn. Đồng thời thường xuyên đào tạo, nâng cao tay nghề và tổ chức các lớp đào tạo giới thiệu hệ sinh thái, tiện ích mới ra mắt cùng các chương trình ưu đãi cho cán bộ nhân viên Tập đoàn.

Các chương trình đào tạo vẫn duy trì tính đa dạng và tập trung vào các mảng đào tạo trọng tâm theo định hướng gìn giữ và phát triển con người bao gồm: Đào tạo Định hướng cho Nhân viên mới, chương trình đào tạo chuyên môn - nghiệp vụ cho nhân sự cụm dự án (GM), tổ chức định kỳ các chuyên đề/ chương trình đào tạo cho Ban Thương mại, song song với việc đào tạo củng cố và tăng cường kiến thức về các quy trình quy định nội bộ Phòng Ban và liên Phòng Ban.

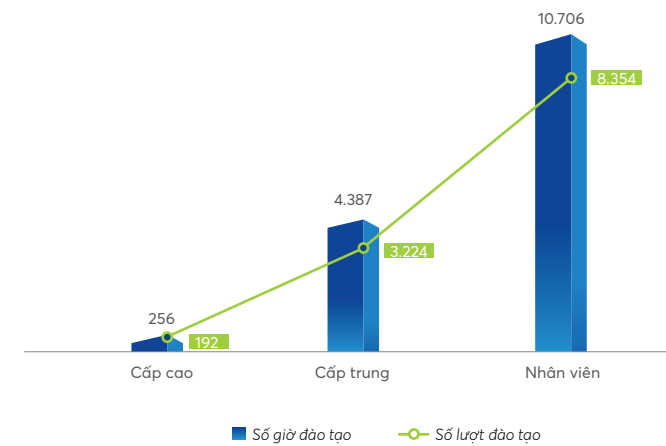
Các hình thức đào tạo được triển khai bao gồm đào tạo tập trung và đào tạo trực tuyến qua các công cụ như MS Teams và trên nền tảng học tập E-learning của Tập đoàn.

Ngoài ra, Tủ sách Thư viện nằm trong cụm "Tọa độ tri thức" với gần 1.000 đầu sách hoạt động từ tháng 09/2023 đã tích cực phục vụ nhu cầu cho các độc giả yêu sách với các hoạt động như đọc tại chỗ/ mượn mang về, trao đổi sách, chia sẻ cảm nhận và giới thiệu sách hay. Trong năm 2024, Bộ phận Đào tạo và Phát triển phác thảo lộ trình số hóa các tính năng liên quan đến quản trị thư viện nhằm tăng cường trải nghiệm người dùng và phục vụ hiệu quả hơn nữa nhu cầu đọc sách vốn được xem là hình thức tự học hiệu quả và chủ động của cán bộ nhân viên.



Tổng số lượt tham gia & Tổng số giờ đào tạo của nhân viên Tập đoàn 2023

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



Tổng số giờ đào tạo trong năm 2023 là 15.349 giờ, trong đó Tổng số giờ đào tạo dành cho quản lý cấp cao là 256 giờ (trung bình 7,1 giờ đào tạo/năm), quản lý cấp trung là 4.387 giờ (trung bình 16,2 giờ đào tạo/năm) và cấp nhân viên là 10.706 giờ (trung bình 13,7 giờ đào tạo/năm). Trung bình giờ đào tạo cho Cán bộ Nhân viên các cấp tại Tập đoàn Novaland trong 2023 là 14,1 giờ/năm.

Thống kê số giờ đào tạo năm 2023 theo giới tính

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)

Giới tính	Số giờ đào tạo	Số lượng nhân viên	Trung bình số giờ đào tạo
Nữ	8.176	531	15,4
Nam	7.173	560	12,8

2. Các chương trình nâng cao kỹ năng cho nhân viên

a. Nhóm chương trình đào tạo nhân sự Khối Điều hành dự án/ cụm dự án

Với 12 buổi đào tạo xuyên suốt xoay quanh các chủ đề chính: Đón đầu sự thay đổi, Kiến thức về Phát triển Kinh doanh, Kiến thức Pháp chế, Kiến thức Quản trị nhân sự, Kiến thức trong công tác phối hợp triển khai hoạt động Kinh doanh... đã cung cấp các kiến thức chuyên biệt cho đội ngũ nhân sự nòng cốt Khối Điều hành dự án/ cụm dự án.

Sau chương trình, Tập đoàn đã có được một đội ngũ nhân sự với nhân sự được chuẩn hóa về chuyên môn và sẵn sàng trong công tác điều hành dự án với hiệu quả cao cũng như sẵn sàng cho các nhiệm vụ sắp tới.

b. Nhóm chương trình đào tạo định hướng và giá trị cốt lõi Tập đoàn

Với 23 chương trình đào tạo Định hướng dành cho Cán bộ Nhân viên tân tuyển, 243 nhân sự đã được đào tạo để nắm bắt đầy đủ thông tin Tập đoàn như: Bộ Quy tắc ứng xử, Giá trị cốt lõi, Thông tin về dự án, định hướng phát triển giúp Novator có cơ hội hiểu về các sản phẩm, dịch vụ; qua đó nâng cao ý thức chủ động trở thành Đại sứ thương hiệu và phát huy tinh thần tập thể, các giá trị văn hóa trong suốt quá trình hình thành và phát triển của Tập đoàn.

c. Nhóm chương trình đào tạo đội ngũ kinh doanh

Đồng hành cùng đội ngũ kinh doanh, trong 2023, các nhóm chương trình đào tạo đã được triển khai gồm: 20 workshop về thông tin Tập đoàn, kiến thức sản phẩm và kỹ năng tư vấn; Chương trình trải nghiệm thực tế Nova Discovery dành cho BAM.

Các chương trình đã cung cấp kịp thời những kiến thức, thông tin mới, từ đó giúp nâng cao kiến thức và kỹ năng cho đội ngũ nhân sự kinh doanh.



3. Tỷ lệ phần trăm nhân viên được đánh giá định kỳ hiệu quả công việc và phát triển nghề nghiệp

100% nhân viên tại Tập đoàn đủ điều kiện được đánh giá Hiệu quả công việc định kỳ hàng năm (PMS - Performance Management System). Việc tổ chức triển khai đánh giá Hiệu quả công việc định kỳ được thực hiện hàng năm

cho tất cả nhân viên không phân biệt cấp bậc hay giới tính và được thực hiện thông qua hệ thống BSC lẫn Hệ thống Quản lý mục tiêu và Hiệu quả công việc (Performance & Goal Management) của PMGM trên SAP Success Factor.

4. Định hướng phát triển các hoạt động đào tạo trong 2024

Năm 2024, hoạt động đào tạo xoay quanh 02 trục chính, bao gồm:

- Đào tạo và phát triển đội ngũ quản lý kế thừa tinh nhuệ đáp ứng các yêu cầu của tổ chức.
- Đào tạo quy trình, quy định nội bộ theo phân cấp các chức danh.

Theo đó, các chương trình đào tạo được mở rộng:



TẠO LẬP VÀ CHIA SẺ GIÁ TRỊ

● An toàn và sức khỏe của Khách hàng



Sau gần một năm đầy khó khăn và biến động của nền kinh tế, thị trường BĐS trong nước đã có những điểm sáng vào nửa cuối năm 2023. Với nỗ lực và quyết tâm vượt qua thách thức, Tập đoàn Novaland đã và đang tái cấu trúc toàn diện, kiện toàn mô hình hoạt động và cơ cấu lại tổ chức tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi để phù hợp với chiến lược thay đổi; song song đó đưa ra những giải pháp tài chính và thỏa thuận đàm phán với Khách hàng, NT, Trái chủ, Đối tác..., các phương án phù hợp để đảm bảo hài hòa lợi ích của CBLQ.

Luôn không ngừng nỗ lực nâng cao chất lượng dịch vụ chăm sóc Khách hàng, trong năm qua, Tập đoàn đã đón tiếp

18.133 lượt Khách hàng đến văn phòng làm việc và 16.500 yêu cầu từ kênh Tổng đài. Công ty luôn nỗ lực tìm kiếm những phương án phù hợp đảm bảo lợi ích của các bên, giúp Khách hàng tiếp tục tin tưởng và lựa chọn đồng hành, kết quả đạt 92% tỷ lệ Khách hàng hài lòng với kết quả xử lý yêu cầu.

Bên cạnh đó, trong 3 tháng cuối năm 2023, chương trình Nova Discovery nhằm tri ân Khách hàng đang sở hữu sản phẩm NovaWorld Phan Thiết đã đón tiếp 848 lượt khách hàng trải nghiệm chuỗi tiện ích đa dạng đang phát triển và dần hoàn thiện tại Dự án.



● Cộng đồng địa phương



Chương trình CSR 2023

Năm 2023 vừa qua vẫn là năm còn nhiều khó khăn, thách thức, tuy nhiên, với định hướng phát triển bền vững và sẻ chia cùng cộng đồng, Tập đoàn Novaland vẫn duy trì các hoạt động CSR thường niên ý nghĩa, đồng hành trong những đóng góp tích cực cho ngành giáo dục, cải thiện an sinh xã hội.

Ngày 23/08/2023, đóng góp vào Quỹ Khuyến học "Tiếp bước cho em đến trường" tỉnh Bình Thuận 2023.



Ngày 12/12/2023, trao 200 suất học bổng "Vượt khó học tốt" lần 4 năm học 2022 - 2023 cho học sinh, sinh viên Đại học Quốc gia TP.HCM.



Năm học 2022 - 2023 là năm học thứ 2 liên tiếp Tập đoàn duy trì cùng đối tác DEG Impulse thực hiện dự án "Giảng dạy miễn phí tiếng Anh và tin học chuẩn quốc tế cho học sinh các trường tiểu học" tại tỉnh Đồng Tháp và tỉnh Bình Thuận.



Duy trì các hoạt động thiện nguyện ý nghĩa tại các địa phương như chăm lo Tết cho người dân có hoàn cảnh khó khăn; tạo điều kiện cho người dân địa phương được tham quan, trải nghiệm các tiện ích, dịch vụ mới đưa vào hoạt động tại các dự án với các chính sách ưu đãi đặc biệt...



CHƯƠNG TRÌNH CSR 2024

 <p>MỤC TIÊU</p>	<p>Tập đoàn tiếp tục đồng hành cộng đồng địa phương nơi Tập đoàn đầu tư & phát triển dự án, chú trọng đến an sinh xã hội, tạo công ăn việc làm bền vững cho người dân địa phương.</p> <p>Đồng thời thực hiện các hoạt động truyền thông, nâng cao nhận thức cho cộng đồng. Bên cạnh đó, cùng các đối tác tập trung nghiên cứu, ứng dụng và thực thi các giải pháp hiệu quả nhằm đóng góp vào mục tiêu chung "Net Zero" (*).</p>		
 <p>PHƯƠNG THỨC</p>	<p>Giảm thiểu carbon trong quá trình xây dựng dự án và vận hành tòa nhà.</p>	<p>Tăng cường trung hòa lượng carbon tối thiểu sản sinh trong hoạt động sản xuất.</p>	<p>Đồng hành cùng các công ty thành viên phát triển dự án, hỗ trợ & xây dựng các hoạt động cụ thể cho cộng đồng.</p>
 <p>CHƯƠNG TRÌNH</p>	<p>(1) Giảm thiểu sử dụng điện năng từ các nguồn năng lượng dễ gây ô nhiễm như than đá, dầu mỏ...; Tăng cường sử dụng điện năng từ các nguồn năng lượng thân thiện với môi trường như năng lượng mặt trời, năng lượng gió.</p> <p>(2) Ứng dụng/ Triển khai thí điểm mô hình kinh tế tuần hoàn tại ít nhất một dự án tiêu biểu do Novaland phát triển.</p> <p>(3) Tăng cường mật độ phủ xanh tại các dự án hiện tại.</p> <p>(4) Cùng các đối tác tham gia các sáng kiến về Net Zero và phát thải khí nhà kính.</p>	<p>Tiếp nối các hoạt động cộng đồng về môi trường, giáo dục và an sinh xã hội.</p>	<p>(1) Linh hoạt, chủ động tư vấn đội ngũ phát triển dự án thực hiện các hoạt động hỗ trợ an sinh xã hội, giáo dục, y tế và phát triển xã hội phù hợp với nhu cầu của cộng đồng tại địa phương.</p> <p>(2) Tiếp tục mang đến nhiều cơ hội việc làm, góp phần thúc đẩy an sinh xã hội thông qua việc không ngừng hoàn thiện và đưa vào vận hành các tiện ích của hệ sinh thái. Qua đó, góp phần nâng cao đời sống và thay đổi giá trị tinh thần cho người lao động.</p>
 <p>NGƯỜI HƯỞNG LỢI</p>	<p>Cộng đồng địa phương, Khách hàng, Đối tác, Nhân viên...</p>		

(*) Cam kết của Việt Nam cùng gần 150 quốc gia trên thế giới đưa mức phát thải ròng về "0" vào năm 2050 tại Hội nghị COP26 (Nguồn: kinhtemoitruong.vn)

Các Bên liên quan

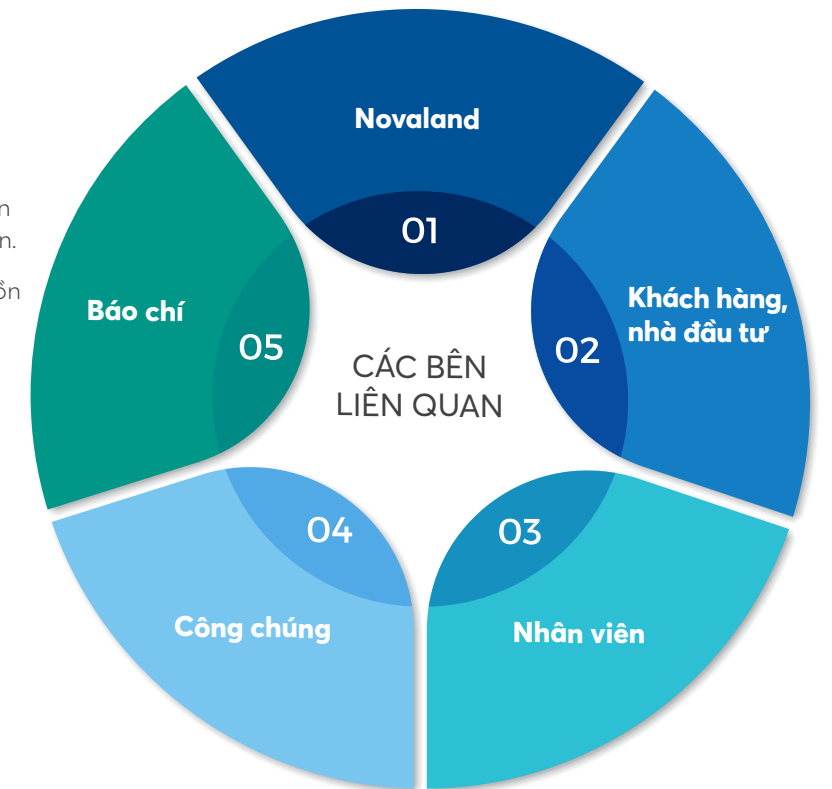
Novaland - Đồng hành từ Khởi Điểm hành dự án (GMD):
Đồng hành từ các nhân sự phòng ban chuyên môn.

Khách hàng và Nhà đầu tư:
Đóng góp qua các hoạt động CSR khi mua sản phẩm/ tham gia/ tham quan trải nghiệm dự án.
Giảm thiểu sử dụng điện năng từ các nguồn năng lượng dễ gây ô nhiễm.

Nhân viên:
Được trực tiếp tham gia các chương trình hoạt động bền vững, tự hào về đóng góp của bản thân cho xã hội.

Công chúng:
Quan tâm và thiện chí với doanh nghiệp có trách nhiệm xã hội cao.

Báo chí:
Hiểu và hỗ trợ, đồng hành cùng doanh nghiệp.



Chủ tịch HĐQT Bùi Thành Nhơn phát biểu tại ĐHDCĐ 2023

05

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



Phối cảnh dự án The Grand Manhattan (Q.1, TP.HCM)

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

● Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023

Trải qua những tháng cuối năm 2022 đầy biến động cùng nhiều thách thức và khó khăn dự báo tiếp diễn, Tập đoàn bước vào năm 2023 với tinh thần quyết liệt hành động. Novaland đã tiến hành tái cấu trúc toàn diện, thay đổi mô hình hoạt động và cơ cấu lại tổ chức để phù hợp và thích nghi với sự thay đổi của thị trường. Đến cuối năm 2023, Tập đoàn đã bước đầu ghi nhận được kết quả đáng khích lệ; tuy nhiên, với tình hình khó khăn kéo dài, kết quả kinh doanh của cả năm 2023 chưa cải thiện so với năm 2022 và không thể đạt được tất cả các mục tiêu đã đề ra tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên vào tháng 06/2023.

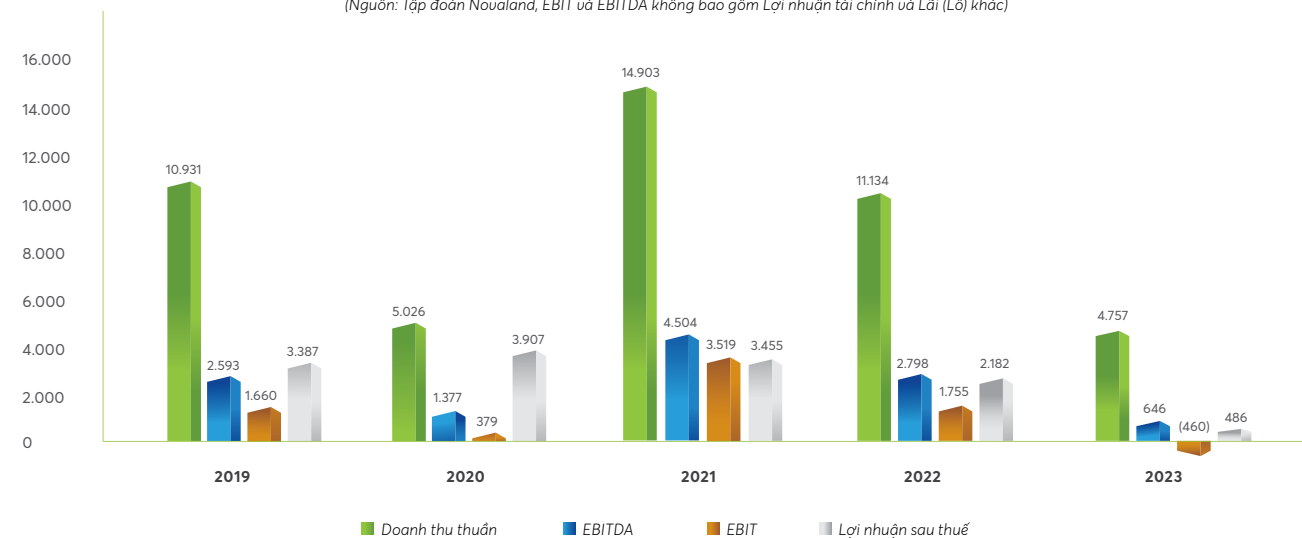
Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt 4.757 tỷ đồng và 486 tỷ đồng trong năm 2023, giảm tương ứng 57,3% và 77,7% so với năm 2022. Trong đó, Doanh thu thuần chuyển nhượng BĐS tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi ghi nhận 4.090 tỷ đồng, chiếm 86% cơ cấu Tổng doanh thu thuần và giảm 55,6% so với năm trước đó. Doanh thu thuần dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và cho thuê tài sản năm 2023 giảm 65,4% so với cùng kỳ 2022, ghi nhận 667 tỷ đồng.

Lợi nhuận trước lãi vay, thuế và khấu hao (EBITDA) ghi nhận 646 tỷ đồng và Lợi nhuận trước lãi vay và thuế (EBIT) ghi nhận lỗ 460 tỷ đồng giảm tương ứng với chiều đi xuống của Doanh thu với mức giảm lần lượt 76,9% và 126,2% so với năm 2022; đồng thời Lợi nhuận gộp trong năm 2023 đạt 1.322 tỷ đồng, giảm 68,9% so với năm trước đó chủ yếu do việc bàn giao dự án chậm hơn. Ngoài ra, Tổng chi phí bán hàng cũng giảm tương ứng 69,6% so với cùng kỳ năm trước song song với đà giảm của Doanh thu và Lợi nhuận của Tập đoàn. Trong khi đó, Chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm 2023 giảm nhẹ so với năm 2022, ở mức 1.490 tỷ đồng.

Các diễn biến kém khả quan về các con số Doanh thu - Lợi nhuận của Tập đoàn trong năm 2023 khiến cho chỉ số tăng trưởng hàng năm kép (CAGR) về KQKD trong giai đoạn 2019-2023 đều ở mức âm. Cụ thể, giai đoạn này, CAGR của Doanh thu thuần, EBITDA và Lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt mức -18,8%, -29,3% và -38,5%.

Kết quả kinh doanh giai đoạn 2019-2023

(DVT: Tỷ đồng)
(Nguồn: Tập đoàn Novaland, EBIT và EBITDA không bao gồm Lợi nhuận tài chính và Lãi (Lỗ) khác)

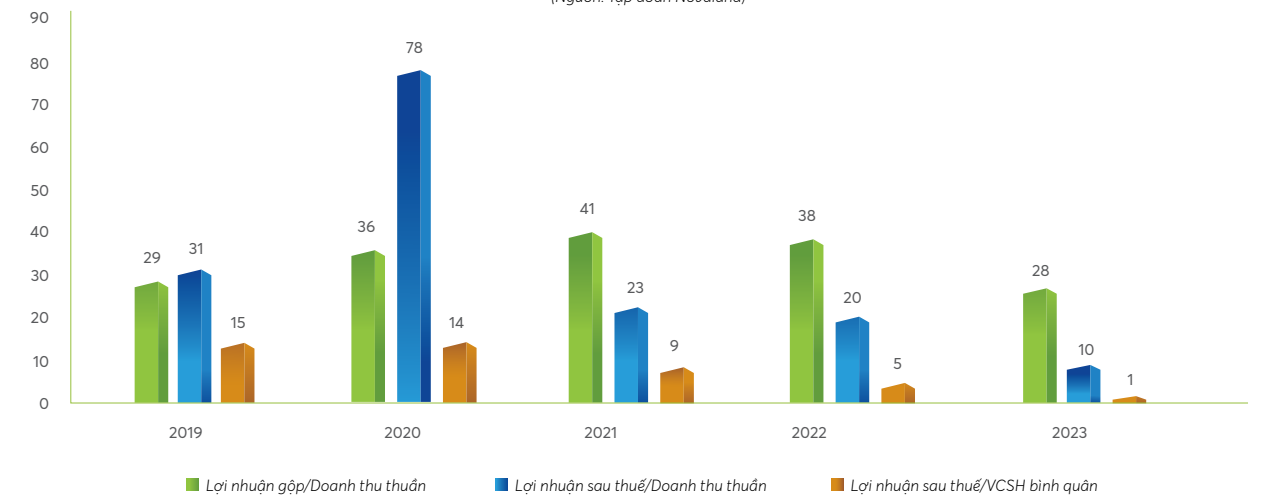


Tương tự, các chỉ số về khả năng sinh lời của Tập đoàn chưa thể cải thiện so với năm 2022. Chỉ số Biên lợi nhuận ròng tiếp tục đã giảm hơn 9 điểm phần trăm, về mức 10,2% năm 2023 từ 19,6% năm 2022. Tương tự, Biên lợi nhuận gộp đạt mức 27,8%, giảm hơn 10 điểm phần trăm so với năm 2022 (38,2%).

Vốn chủ sở hữu ghi nhận 45.303 tỷ đồng, tăng từ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế đối với VCSH bình quân giảm mạnh còn 1,1% so với 5,1% của năm trước đó.

Chi tiêu về khả năng sinh lời

(DVT: %)
(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



Đối với các dự án BĐS, sau giai đoạn tạm ngưng ngắn hạn vào cuối 2022, Tập đoàn đã lần lượt tái khởi động một số dự án BĐS Đô thị trung tâm và các đại đô thị Aqua City (Đồng Nai), NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu) và NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận) với sự hỗ trợ của các Đối tác tài chính cùng các Nhà thầu, đơn vị xây dựng... Từ đó Tập đoàn đã tiếp tục bàn giao thêm sản phẩm tại các dự án NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram, Aqua City và một số dự án trung tâm TP.HCM, đóng góp 4.090 tỷ đồng cho Doanh thu thuần của Tập đoàn trong năm 2023.

Trong năm vừa qua, lạm phát cao tiếp tục gây ảnh hưởng đến nền kinh tế toàn cầu, dẫn đến những chính sách điều hành tiền tệ quyết liệt nhằm kiềm chế lạm phát, kéo theo những biến động đối với tỷ giá hối đoái. Do vậy, có những tác động gián tiếp của biến động tỷ giá hối đoái và lạm phát tới kết quả Doanh thu, Lợi nhuận của Tập đoàn nhưng không quá lớn, chủ yếu ảnh hưởng đến các khoản vay/ trái phiếu thanh toán bằng ngoại tệ. Mặt khác, do những ách tắc về pháp lý và nguồn vốn, thị trường BĐS tiếp tục ảm đạm với nguồn cung và thanh khoản sụt giảm mạnh, khiến cho khả năng huy động vốn, tiếp cận nguồn vốn mới của doanh nghiệp BĐS nói chung và Novaland nói riêng vô cùng hạn chế.

Trước những khó khăn trên, kể từ cuối năm 2022, Novaland đã tiến hành tái cấu trúc toàn diện, thay đổi mô hình hoạt động và cơ cấu lại tổ chức để phù hợp và thích nghi với sự thay đổi của thị trường. Đến nay, Tập đoàn đã cơ bản đã hoàn thành việc tái cơ cấu các khoản nợ và trái phiếu, đã đàm phán và giải quyết phần lớn vướng mắc với các nhà thầu, đối tác cũng như các Khách hàng và các Bên liên quan.

Tại Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Đồng Nai), Novaland đang triển khai tiếp tục việc bàn giao sản phẩm, đóng góp 10,5% vào Doanh thu thuần chuyển nhượng BĐS của năm 2023. Đây sẽ tiếp tục là dự án trọng tâm của Tập đoàn, đóng góp vào Doanh thu, Lợi nhuận trong các năm tiếp theo. Aqua City là một trong những dự án

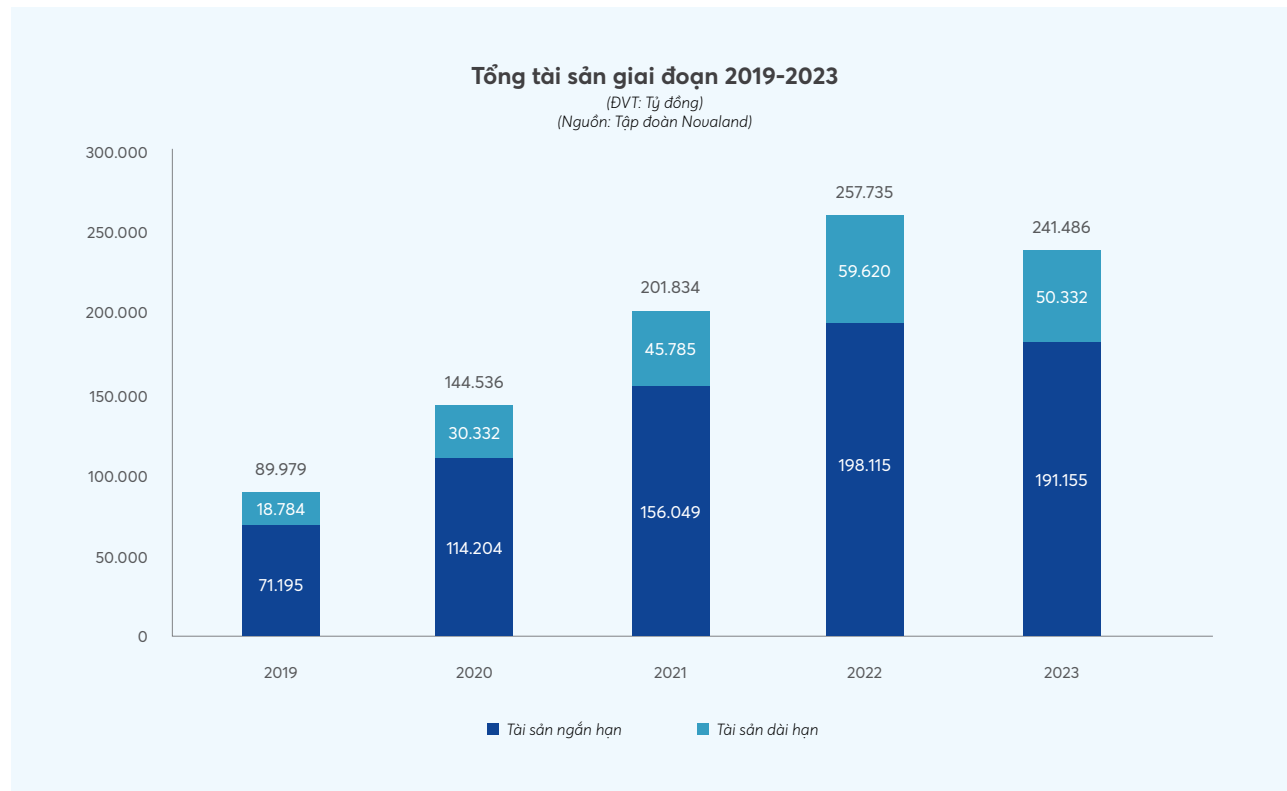
đón đầu xu hướng về nhu cầu nhà ở và đầu tư BĐS dịch chuyển về các khu đô thị vệ tinh. Dự án sở hữu những lợi thế vượt trội về kết nối hạ tầng thuận lợi tới trung tâm TP.HCM và các vùng lân cận, cùng với hệ sinh thái tích hợp nhiều tiện ích, hạ tầng đồng bộ. Hàng loạt công trình, tiện ích quan trọng đã hoàn thiện, sẵn sàng phục vụ nhu cầu an cư như: Tổ hợp Quảng trường - Bến du thuyền Aqua Marina, Trung tâm thể thao đa năng Aqua Sport Center, Trung tâm an ninh Aqua Security Center, Trung tâm thương mại Nova Mall, Chuỗi Clubhouse, Công viên ven sông... Trong năm 2024, Tập đoàn tiếp tục tập trung hoàn thiện dự án nhằm bàn giao theo từng giai đoạn cho Khách hàng.

Đối với mảng sản phẩm BĐS Du lịch, Đô thị Kinh tế Du lịch Biển & Giải trí NovaWorld Phan Thiet quy mô gần 1.000 héc-ta sở hữu lợi thế kết nối nhanh từ Phan Thiết đến TP.HCM qua cao tốc TP.HCM - Dầu Giây - Phan Thiết chỉ 1 giờ 40 phút. Dự án này đã đem lại gần 1.500 tỷ đồng Doanh thu thuần chuyển nhượng BĐS năm 2023 với việc bàn giao nhà tại phân khu Florida, cùng với hàng loạt tiện ích được hoàn thiện và đưa vào vận hành như chuỗi nhà hàng ven biển, tuyến phố thương mại Festival, Công viên nước Wonderland Water Park; Movenpick Resort Phan Thiet, Radisson Resort Phan Thiet, K-Town Resort Phan Thiet, Wonderland Resort Phan Thiet... Năm 2024, Dự án tiếp tục bàn giao nhà cho cư dân song song với việc hoàn thiện và đưa vào vận hành chuỗi tiện ích mới, nhằm đáp ứng nhu cầu lưu trú, vui chơi giải trí, team building...

Cũng thuộc mảng BĐS Du lịch, Đô thị du lịch NovaWorld Ho Tram đã đóng góp gần 22,8% cho Doanh thu thuần chuyển nhượng BĐS của năm 2023 với hàng trăm tân cư dân nhận bàn giao nhà tại hai phân kỳ The Tropicana và Wonderland. Trong năm 2024, NovaWorld Ho Tram tiếp tục bàn giao nhà tại các phân kỳ song song với việc hoàn thiện, đưa vào vận hành hàng loạt tiện ích vui chơi giải trí mới trải dọc cung đường ven biển.

● Phân tích tình hình tài sản

Tổng tài sản của Novaland đạt 241.486 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2023, giảm 6,3% so với thời điểm 31/12/2022, chủ yếu đến từ giảm Tài sản dài hạn. Cụ thể, Tài sản ngắn hạn duy trì ở mức cao, chiếm 79,2% TTS, tương ứng 191.155 tỷ đồng, giảm 3,5% so với thời điểm 31/12/2022. Trong năm 2023, với Lợi nhuận giảm sút mạnh, tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế trên TTS bình quân đạt mức 0,19% so với 0,95% của năm liền trước.

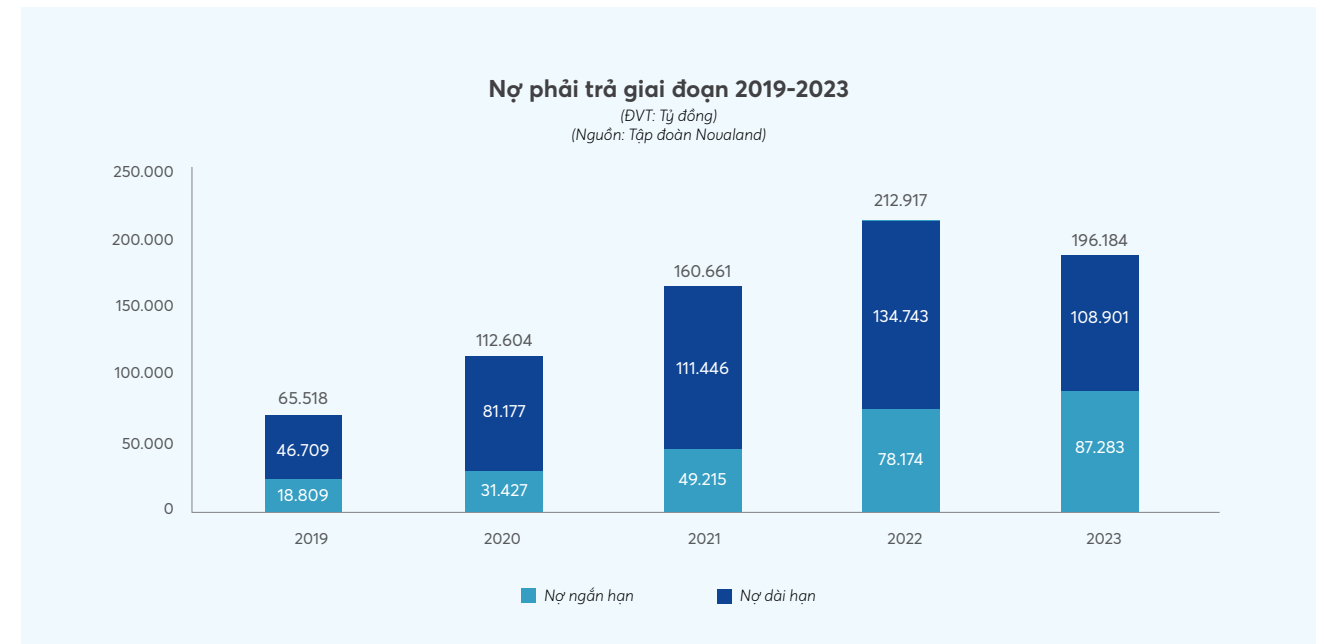


Tài sản ngắn hạn giảm 3,5% so với cuối năm 2022, chủ yếu từ việc thu hồi các khoản phải thu, và từ giảm số dư Tiền và các khoản tương đương tiền, do chi trả cho hoạt động kinh doanh và chi trả nợ vay.

Tài sản dài hạn tại ngày 31/12/2023 ghi nhận 50.332 tỷ đồng, giảm 15,6% so với thời điểm 31/12/2022, chủ yếu liên quan đến hoạt động phát triển và hợp tác đầu tư dự án ghi nhận tại khoản mục Phải thu dài hạn khác.

Tổng nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2023 ghi nhận 196.184 tỷ đồng, giảm 7,9% so với thời điểm 31/12/2022. Trong đó, Nợ ngắn hạn chiếm 44,5%, ghi nhận 87.283 tỷ đồng, tăng 11,7% so với cùng thời điểm năm 2022, chủ yếu đến từ:

tăng khoản mục Người mua trả tiền trước ngắn hạn từ các dự án BĐS Du lịch và Đô thị vệ tinh, tăng Chi phí phải trả ngắn hạn cho các dự án BĐS Du lịch, và tăng Phải trả ngắn hạn khác. Nợ dài hạn ghi nhận giảm 19,2% so với thời điểm 31/12/2022, ở mức 108.901 tỷ đồng, chủ yếu từ việc giảm Phải trả dài hạn khác liên quan đến hoạt động phát triển và hợp tác đầu tư dự án, và giảm Vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Có thể nhận thấy Tổng vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn đã phần nào giảm xuống, thể hiện thành quả của Novaland trong nỗ lực tái cấu trúc các khoản nợ và trái phiếu, với hình thức hoán đổi nợ trái phiếu bằng sản phẩm BĐS hoặc chuyển nhượng dự án nhằm cơ cấu lại các khoản nợ.



Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước đã nộp trong năm 2023 là 739 tỷ đồng cho cơ quan Nhà nước, giảm 564 tỷ đồng so với mức 1.303 tỷ đồng nộp trong năm 2022. Trong đó, nhóm Thuế giá trị gia tăng và Thuế thu nhập doanh nghiệp chiếm 77% tổng giá trị đã nộp năm 2023.

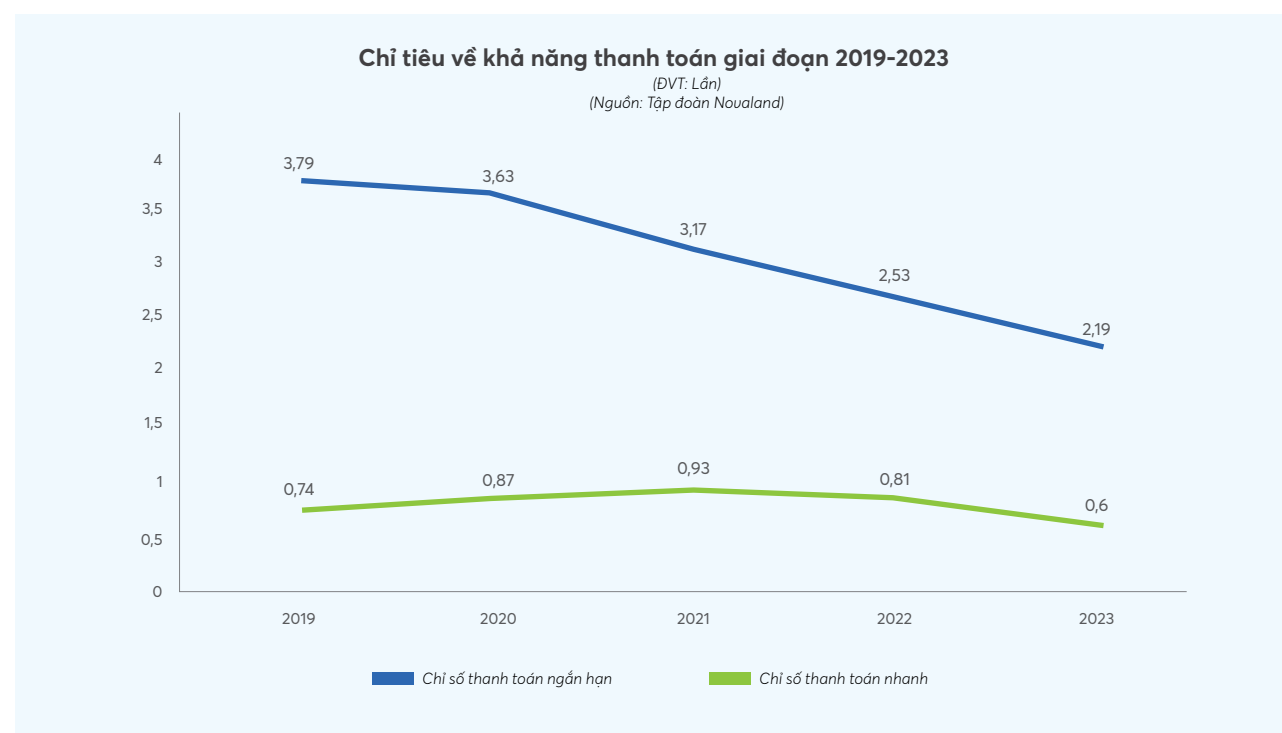
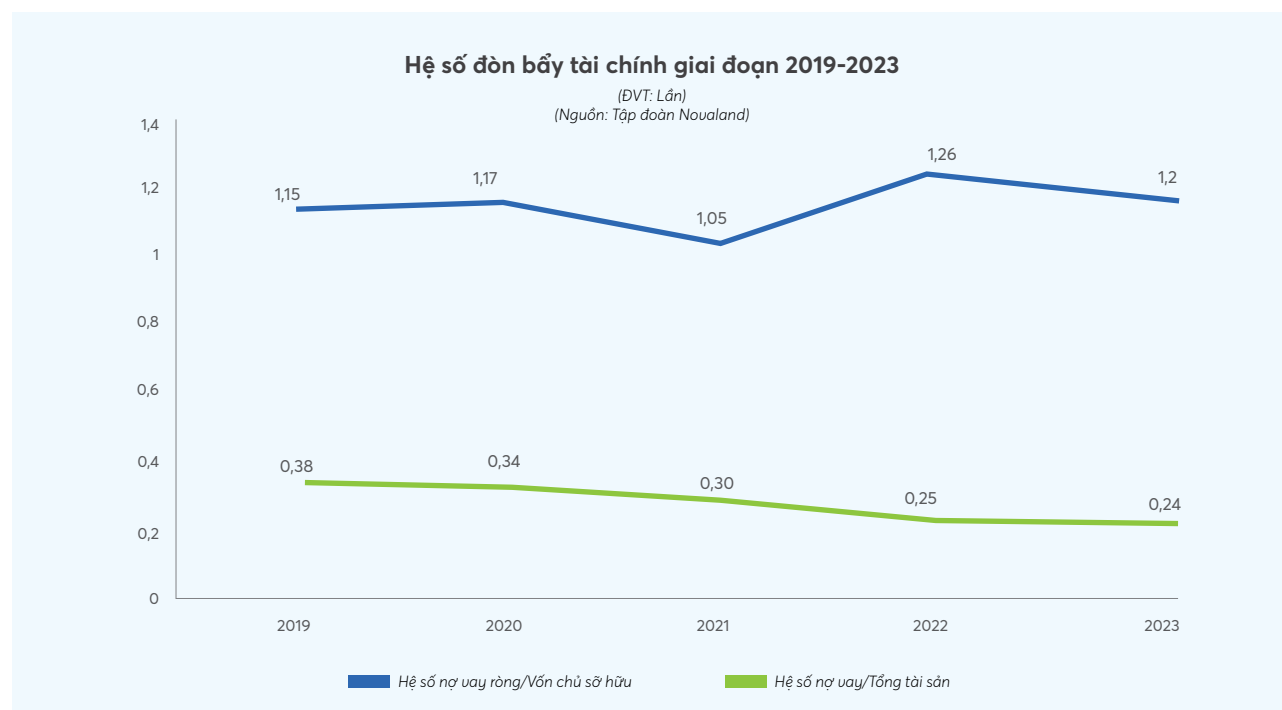
VCSH tại thời điểm cuối năm 2023 đạt 45.303 tỷ đồng, tăng 1,1% so với thời điểm 31/12/2022 từ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Tổng Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối ghi nhận 13.494 tỷ đồng, tăng 4,7% so với thời điểm 31/12/2022.

Về cơ cấu Nguồn vốn và TTS, tại ngày 31/12/2023, tỷ lệ VCSH so với TTS đạt 18,8%, tăng so với mức 17,4% của năm 2022, chủ yếu nhờ việc giảm được một phần các khoản nợ và vay tài chính của Tập đoàn. Hệ số nợ vay ròng so với VCSH và Hệ số nợ vay so với TTS ổn định ở mức là 1,2 lần và 0,24 lần.



● Phân tích tình hình tài sản (tiếp theo)



Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Tập đoàn vẫn giữ xu hướng giảm trong năm 2023. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn giảm về mức 2,19 lần so với mức 2,53 lần trong năm 2022.

Trong khi đó, hệ số thanh toán nhanh cuối năm 2023 là 0,6 lần, giảm từ mức 0,81 lần trong năm 2022.

● Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kể từ cuối năm 2022, Ban TGD đã quyết liệt, bền bỉ thực hiện quá trình tái cấu trúc toàn diện, thay đổi mô hình hoạt động và cơ cấu lại tổ chức để phù hợp và thích nghi với sự thay đổi của thị trường. Trong bối cảnh dòng tiền và thanh khoản khó khăn, việc tập trung tái cơ cấu thể hiện sự nỗ lực của Công ty trong việc đảm bảo hài hòa lợi ích cho CBLQ. Công ty cũng tập trung phối hợp cùng địa phương và các Bộ, Ban, Ngành tháo gỡ vướng mắc pháp lý tại nhiều dự án.

Đơn cử như, khu I và V dự án Aqua City (Đồng Nai) đã nhận được công văn cho phép các BĐS hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với các căn nhà ở thấp tầng, tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, bán hàng đối với các hạng mục phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Hay NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận) đã hoàn tất điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 cho toàn bộ các hạng mục cho cả Dự án. Đồng thời, Novaland cũng tập trung xây dựng và bàn giao các sản phẩm BĐS theo từng giai đoạn.

● Trách nhiệm về môi trường và xã hội của Tập đoàn

Mặc dù phải đối mặt với những thay đổi và biến động của nền kinh tế cũng như những yếu tố bất lợi của thị trường BĐS, Tập đoàn luôn kiên trì nhất quán trong gắn kết toàn diện với CBLQ và đảm bảo tích hợp các yêu cầu quản trị phát triển bền vững trong từng lĩnh vực hoạt động, nhằm nâng cao khả năng thích ứng trong bối cảnh mới và góp phần quan trọng thực hiện các mục tiêu kiến tạo xã hội bền vững.

Qua đó, góp phần giúp tăng lượng khách du lịch, tăng thời gian lưu trú, tăng doanh thu, tạo thêm công ăn việc làm mới cho người dân địa phương.

Đối với trách nhiệm xã hội, năm 2023 vừa qua vẫn là năm còn nhiều khó khăn, thách thức, tuy nhiên, với định hướng PTBV và sẻ chia cùng cộng đồng, Novaland vẫn duy trì các hoạt động cộng đồng thường niên ý nghĩa, đồng hành trong những đóng góp tích cực cho ngành giáo dục, cải thiện an sinh xã hội tại các địa phương. Bên cạnh đó, Tập đoàn còn tổ chức và đồng hành cùng các hoạt động và sự kiện nhằm xúc tiến du lịch tại các địa phương như Lễ khai mạc Năm Du lịch Quốc gia 2023 "Bình Thuận - Hội tụ xanh", Lễ hội NovaWorld Festival 2023 tại Đô thị Kinh tế Du lịch Biển & Giải trí NovaWorld Phan Thiet...

Đối với trách nhiệm môi trường, Tập đoàn đã và đang tăng cường công tác quản lý nhằm kiểm soát các tác động ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên, nghiên cứu triển khai các sản phẩm công trình thông minh, áp dụng công nghệ mới trong hoạt động xây dựng phù hợp với từng dự án đến các giải pháp sử dụng năng lượng tiết kiệm hiệu quả góp phần giảm phát thải khí nhà kính. Đồng thời, tiếp tục tối ưu hóa các giải pháp liên quan môi trường và xã hội tại các dự án đang triển khai trong thời gian tới.

(Xem thêm nội dung đánh giá chi tiết về người lao động, trách nhiệm của doanh nghiệp và các chỉ tiêu môi trường được báo cáo trong Chương 04 - PTBV)

● Kế hoạch kinh doanh năm 2024

Hướng đến năm 2024, Novaland tiếp tục tập trung vào phát triển các sản phẩm BĐS trong Giai đoạn 2 với các mảng sản phẩm chính bao gồm BĐS Đô thị tại TP.HCM và các tỉnh lân cận, BĐS Du lịch tại các thành phố có tiềm năng du lịch lớn.

Để đạt được mục tiêu trên, Novaland đã có phương án chuẩn bị về phương án kinh doanh, nguồn lực tài chính và nguồn nhân lực, trong đó ưu tiên hàng đầu của Tập đoàn là tháo gỡ những vướng mắc pháp lý còn lại tại các dự án. Đây sẽ là tiền đề quan trọng để Tập đoàn triển khai tiếp các hoạt động xây dựng và bàn giao các BĐS theo từng giai đoạn cho Khách hàng, đồng thời cơ cấu lại cấu trúc tài chính nhằm đảm bảo quyền lợi của Khách hàng, các Bên cho vay, Trái chủ, Nhà cung cấp, Cổ đông...

Đối với kế hoạch năm 2024, Novaland dự kiến trình Đại hội mục tiêu Doanh thu thuần hợp nhất 32.587 tỷ đồng và Lợi nhuận sau thuế 1.079 tỷ đồng, lần lượt cao hơn 6,8 lần và 2,2 lần so với kết quả kinh doanh đạt được năm 2023.

CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN

AquaCity

● Đô thị sinh thái thông minh Aqua City

- Chính thức giới thiệu ra thị trường vào tháng 06/2019, Aqua City quy mô gần 1.000 héc-ta, được phát triển theo mô hình Đô thị sinh thái thông minh nằm trong chuỗi bất động sản Đô thị vệ tinh của Novaland.
- Aqua City tọa lạc tại X. Long Hưng, TP. Biên Hòa, Đồng Nai - một vị trí chiến lược dễ dàng tiếp cận các tuyến giao thông huyết mạch, tạo ra cầu nối giao thương đa chiều. Sau khi hạ tầng hoàn thiện, chỉ mất 20 phút di chuyển từ dự án đến trung tâm TP.HCM hay Cảng hàng không quốc tế Long Thành.
- Được quy hoạch đồng bộ, hoàn chỉnh, dành gần 70% diện tích dự án cho cảnh quan xanh, hạ tầng giao thông và các tiện ích nội khu hiện đại, đáp ứng nhu cầu sống xanh chất lượng của cư dân.
- Năm 2023, Aqua City liên tục bàn giao nhà tại các phân khu Sun Harbor 2 (The Suite), Sun Harbor 3 (The Elite 1) và Ever Green 1 (The Grand Villas) song song hoàn thiện các công trình tiện ích như: Tổ hợp Quảng Trường - Bến du thuyền Aqua Marina, Trung tâm thể thao đa năng Sport Complex, Trung tâm an ninh Aqua Security Center, công viên ven sông, clubhouse...
- Trong năm 2024, Aqua City tiếp tục xây dựng hoàn thiện và bàn giao nhà tại các phân khu Sun Harbor 2 (The Suite), Sun Harbor 3 (The Elite 1) và Ever Green 1 (The Grand Villas) và River Park 2 (The Valencia). Bên cạnh đó, hàng loạt tiện ích vui chơi giải trí - ẩm thực cũng sẽ được triển khai và đưa vào vận hành, kỳ vọng đưa Aqua City trở thành điểm đến du lịch, vui chơi giải trí, ẩm thực ven sông quy mô hàng đầu khu vực.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí

X. Long Hưng,
TP. Biên Hòa, Đồng Nai

Loại hình đầu tư

Biệt thự đơn lập, Biệt thự song lập,
Nhà phố liên kế, Nhà phố thương mại

Quy mô

Gần **1.000 ha**

Thời gian vận hành

Từ năm 2022 đã đưa vào vận hành giai đoạn 1



Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)



Tổ hợp Quảng trường, Bến du thuyền Aqua Marina - Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN



● Đô thị Kinh tế Du lịch Biển & Giải trí NovaWorld Phan Thiet

Tọa lạc tại X. Tiến Thành (TP. Phan Thiết, Bình Thuận), Đô Thị Kinh tế Du lịch Biển & Giải trí NovaWorld Phan Thiet quy mô gần 1.000 héc-ta được quy hoạch bài bản với vốn đầu tư lên tới 5 tỷ đô la Mỹ, được kỳ vọng trở thành điểm đến quốc tế hàng đầu khu vực, đáp ứng nhu cầu du lịch, vui chơi, giải trí cho cư dân, du khách trong nước và quốc tế, đồng thời trở thành lựa chọn lý tưởng cho các sự kiện, lễ hội quy mô lớn cũng như các đoàn khách team building, du lịch thể thao, du lịch MICE và Wellness.

- Kết nối nhanh từ Phan Thiết đến TP.HCM qua cao tốc TP.HCM - Dầu Giây - Phan Thiết chỉ 1 giờ 40 phút.
- Quy hoạch bài bản với hàng trăm tiện ích đẳng cấp quốc tế. Tính đến nay, dự án đã đưa vào vận hành hàng loạt tiện ích như: Cụm sân golf PGA 36 hố, Trung tâm thể thao phức hợp đẳng cấp Sport Complex; Quảng trường Công viên biển Miami Bikini Beach; Công viên giải trí Circus Land; Công viên nước Wonderland Water Park; Movenpick Resort Phan Thiet, Radisson Resort Phan Thiet, K-Town Resort Phan Thiet, Wonderland Resort Phan Thiet; hệ thống Clubhouse; các chuỗi nhà hàng ven biển như Dragon Hot Pot, nhà hàng Hải Cảng Seafood, Aloha Beach Club, K-House...
- Tuyển phổ thương mại Festival Street đã và đang thu hút nhiều thương hiệu ẩm thực - mua sắm - chăm sóc sức khỏe trong và ngoài nước về mở rộng kinh doanh với trên 50 thương hiệu, tỷ lệ lấp đầy gần 90%.
- Năm 2023, tiếp tục bàn giao nhà tại phân khu Florida. Tính đến thời điểm hiện tại, nhiều sản phẩm bàn giao đã và đang thi công hoàn thiện nội thất phục vụ mục đích nghỉ dưỡng kết hợp khai thác cho thuê lưu trú, kinh doanh đón đầu làn sóng tăng trưởng mạnh mẽ của ngành du lịch Bình Thuận nói chung và NovaWorld Phan Thiet nói riêng.

Trong thời gian tới, dự án tiếp tục bàn giao nhà cho cư dân song song với việc hoàn thiện và đưa vào vận hành chuỗi tiện ích mới, nhằm đáp ứng nhu cầu lưu trú, vui chơi giải trí, team building..., như Đồi kỳ quan Wonder Hill - công trình độc đáo, quy mô được kỳ vọng để trở thành điểm nhấn của NovaWorld Phan Thiet và tỉnh Bình Thuận; Công viên khủng long Dino Park với gần 100 mô hình khủng long các loài, Safari cafe và Madagascar - mô hình café safari bán hoang dã và Madagascar với bộ sưu tập mô hình động vật kích thước thực...

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí

Đường Lạc Long Quân,
TP. Phan Thiết, Bình Thuận

Quy mô

Gần **1.000 ha**

Loại hình đầu tư

Biệt thự nghỉ dưỡng, Nhà phố nghỉ dưỡng,
Nhà phố thương mại, Shop Villa,
Biệt thự PGA Golf, Boutique Shoptel

Thời gian vận hành

Từ năm 2022 đã đưa vào vận hành giai đoạn 1



Phân khu Florida - NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)



Tổ hợp Vui chơi - Giải trí - Thể thao - Teambuilding tại NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN



● Đô thị du lịch NovaWorld Ho Tram

Trải dài theo cung đường ven biển 30 km từ Lộc An đến Bình Châu, Đô thị du lịch NovaWorld Ho Tram quy mô gần 1.000 héc-ta, tính đến thời điểm hiện tại đã giới thiệu ra thị trường 06 phân kỳ: The Tropicana, Wonderland, Morito, Habana Island, Long Island, Bình Châu Onsen đa màu sắc kiến trúc, được quy hoạch dựa trên ý tưởng đưa tinh hoa thế giới về Hồ Tràm. NovaWorld Ho Tram thu hút đa dạng các tệp khách hàng đầu tư cũng như du khách trong và ngoài nước, bởi các lợi thế:

- Thừa hưởng thiên nhiên Hồ Tràm nguyên sơ, kết hợp hài hòa giữa địa thế rừng và biển, cách TP.HCM chỉ 90 phút di chuyển và chỉ mất 60 phút để đến sân bay Long Thành.
- Chuỗi tiện ích nội - ngoại khu đa dạng, đẳng cấp đã đưa vào vận hành: Seava Ho Tram, Hồ bơi nước mặn Ocean Pool; Công viên giải trí Tropicana Park; Kênh đào Lagoon, Quảng trường biển, clubhouse cao cấp, trực shophouse...
- Năm 2023, dự án tiếp tục chào đón hàng trăm tân cư dân về nhận bàn giao nhà, thi công hoàn thiện nội thất phục vụ mục đích nghỉ dưỡng kết hợp khai thác kinh doanh, cho thuê lưu trú tại 02 phân kỳ The Tropicana và Wonderland.
- Trong năm 2024, NovaWorld Ho Tram tiếp tục bàn giao nhà tại các phân kỳ song song với việc hoàn thiện, đưa vào vận hành hàng loạt tiện ích vui chơi giải trí mới trải dọc cung đường ven biển gồm: Công viên thần rừng, Công viên thần biển, Công viên mèo thần tài, Bảo tàng Màng, Khu vui chơi The Zoo...

NovaWorld Ho Tram đang dần sắc nét từng ngày, kỳ vọng khi vận hành toàn phần sẽ trở thành điểm đến du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp của cả vùng Hồ Tràm; góp phần thúc đẩy ngành du lịch và kinh tế địa phương phát triển mạnh mẽ.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí

Đường ven biển Hồ Tràm,
H. Xuyên Mộc,
Bà Rịa - Vũng Tàu

Quy mô

Gần **1.000 ha**

Loại hình đầu tư

Biệt thự nghỉ dưỡng, Nhà phố nghỉ dưỡng, Nhà phố thương mại, Shophouse, Shop Villa

Thời gian vận hành

Từ quý IV/2021 đã đưa vào vận hành một số hạng mục thuộc giai đoạn 1



Biệt thự Lagoon, phân kỳ The Tropicana - NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)



Cụm tiện ích biển NovaWorld Ho Tram - The Tropicana (Bà Rịa - Vũng Tàu)

CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN



● The Grand Manhattan

- Thuộc nhóm BĐS Đô thị, The Grand Manhattan tọa lạc tại vị trí trung tâm Q.1, là tâm điểm kết nối đến những công trình nổi tiếng của TP.HCM như chợ Bến Thành, phố đi bộ Nguyễn Huệ, công viên 23/9, chuỗi khách sạn 5 sao, những tòa nhà văn phòng hạng A...
- Được thiết kế sang trọng, hiện đại cùng hệ tiện ích chuẩn quốc tế, The Grand Manhattan được kỳ vọng góp thêm một công trình biểu tượng, điểm tô thêm sức sống hiện đại cho TP.HCM.
- Tháng 01/2024, tháp B1 thuộc dự án đã được cất nóc, tháp A1, B2 dự án đã thi công đến tầng 28. Dự kiến bàn giao nhà cho Khách hàng từ quý IV/2024.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí

100 Cô Giang, P. Cô Giang, Q.1

Loại hình đầu tư

Tổ hợp căn hộ - thương mại - dịch vụ

Quy mô

14.000 m²

Thời gian vận hành

Quý IV/2024



Phối cảnh dự án The Grand Manhattan (Q.1, TP.HCM)



Nội thất căn hộ The Grand Manhattan (Q.1, TP.HCM)

CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN

● Victoria Village



Tọa lạc tại vị trí đắc địa ngay mặt tiền đường Đồng Văn Cống, liền kề trung tâm hành chính của TP. Thủ Đức, cách Q.1 chỉ khoảng 3 km, Khu dân cư phức hợp Victoria Village được quy hoạch đồng bộ, khép kín, đáp ứng tối đa nhu cầu an cư chất lượng của cư dân, từng bước hình thành cộng đồng văn minh và thịnh vượng. Trong đó:

- Khu nhà ở thấp tầng đã hoàn thiện và bàn giao cho cư dân từ năm 2021.
- Khu cao tầng gồm 04 tòa tháp với các căn hộ có thiết kế thông minh, diện tích đa dạng, tầm nhìn thông thoáng ở cả 04 hướng cùng hệ thống tiện ích nội khu hiện đại và đẳng cấp.
- Tính đến cuối năm 2023, với công tác thi công được triển khai đồng bộ và khẩn trương, 04 tòa tháp tại Victoria Village liên tục lên tầng và dự kiến bàn giao nhà cho Khách hàng từ quý III/2024.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí

Mặt tiền đường
Đồng Văn Cống, P. Thạnh
Mỹ Lợi, TP. Thủ Đức

Loại hình đầu tư

Khu dân cư phức hợp cao cấp

Quy mô

4,27 ha

Thời gian vận hành

Quý III/2024



Phối cảnh dự án Victoria Village (P. Thạnh Mỹ Lợi, TP. Thủ Đức, TP.HCM)



Phối cảnh nội thất căn hộ Victoria Village (P. Thạnh Mỹ Lợi, TP. Thủ Đức, TP.HCM)

HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

● Tình hình M&A 2023

Căng thẳng địa chính trị cùng với môi trường lãi suất cao tại Mỹ khiến thị trường M&A toàn cầu năm 2023 với tổng giá trị các thương vụ giảm về mức thấp nhất trong một thập niên trở lại đây. Trong bối cảnh đó, Việt Nam cũng không phải ngoại lệ, theo dữ liệu thống kê, trong năm 2023, tổng giá trị các thương vụ M&A đạt khoảng 4,7 tỷ USD, giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước. Các lĩnh vực chính thu hút đầu tư là tài chính, bất động sản và y tế.

Trong năm 2023, Novaland đã tập trung vào các hoạt động tái cấu trúc, hoàn thiện pháp lý các dự án hiện hữu và thoái vốn các dự án chưa hiệu quả. Theo đó, nhờ sự quan tâm từ Chính phủ và các Sở, Ban, Ngành, các dự án bị vướng mắc pháp lý trên cả nước nói chung và của Tập đoàn nói riêng tại Đồng Nai, Bình Thuận, Bà Rịa - Vũng Tàu đã có những chuyển biến tích cực về pháp lý, góp phần củng cố và tạo thêm niềm tin cho các Khách hàng.

● Định hướng M&A 2024

Với dấu hiệu hạ nhiệt của lạm phát, Ngân hàng Trung ương các nước dự kiến chấm dứt chu kỳ tăng lãi suất và dần chuyển từ chính sách thắt chặt tiền tệ sang giai đoạn hỗ trợ tăng trưởng, đem lại nhiều tín hiệu tích cực cho thị trường M&A toàn cầu.

Đối với thị trường M&A Việt Nam, dù còn nhiều khó khăn nhưng khả năng phục hồi và tăng tốc trở lại trong thời gian tới là khá rõ ràng khi xem xét đến những yếu tố hậu thuẫn mạnh mẽ từ các chính sách hỗ trợ của Chính phủ trong việc xây dựng và cải thiện môi trường kinh doanh, tăng tốc đầu tư công cũng như việc chuyển dịch chuỗi cung ứng toàn cầu mà Việt Nam được coi là một trong những điểm đến đầy tiềm năng.

Về chiến lược M&A năm 2024, tiếp nối các hoạt động của năm 2023, Tập đoàn vẫn sẽ ưu tiên tái cấu trúc các khoản đầu tư hiện hữu đồng thời nghiên cứu hợp tác đầu tư đối với các dự án có pháp lý rõ ràng, sẵn sàng triển khai phù hợp với nhu cầu của thị trường trong tình hình mới cũng như sức khỏe tài chính của Novaland.



Công viên Circus Land tại NouaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN

● Thông tin cổ phiếu

Mã cổ phiếu: NVL			
Số lượng cổ phần đang lưu hành	Giá cổ phiếu	Giá cao nhất 52 tuần	Giá trị vốn hóa thị trường
1.950,1	17.050	22.000	33.249
TRIỆU CỔ PHẦN	ĐỒNG/CỔ PHẦN	ĐỒNG/CỔ PHẦN	TỶ ĐỒNG
tại ngày 29/12/2023	tại ngày 29/12/2023		tại ngày 29/12/2023

● Diễn biến chính giá cổ phiếu NVL trong năm 2023

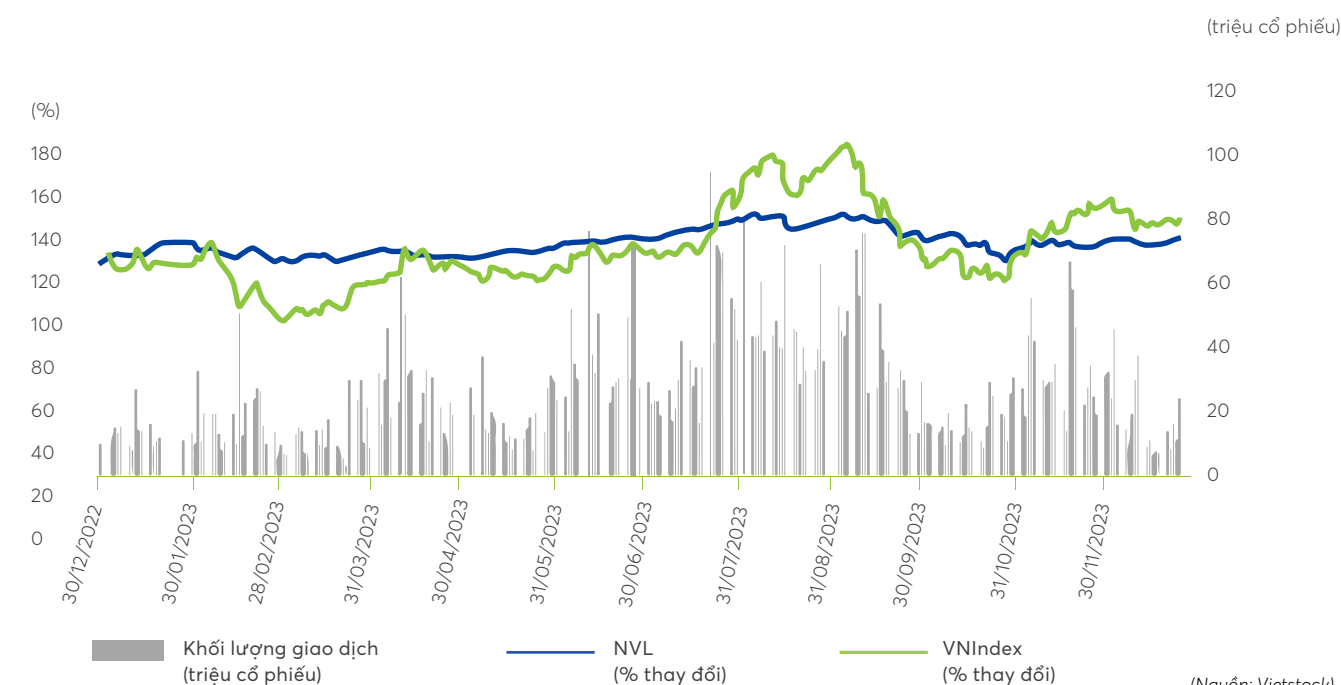
Nhìn chung, kinh tế thế giới năm 2023 tiếp tục có nhiều khó khăn, thách thức. Sự hồi phục không đồng đều, căng thẳng địa chính trị toàn cầu vẫn tiếp diễn, thậm chí có phần trầm trọng hơn. Thị trường bất động sản toàn cầu rơi vào giai đoạn suy thoái cục bộ, đặc biệt tại Trung Quốc và Châu Âu.

Việt Nam trong năm 2023 vẫn duy trì mức tăng trưởng ổn định so với mặt bằng khu vực (năm 2023 GDP tăng 5,05%). Phản ánh phần nào sự phục hồi này, VNIndex cuối năm 2023 đạt 1.129,93 điểm, tăng 12,2% so với cuối năm 2022, nhưng vẫn thấp hơn nhiều so với dự báo 1.217-1.384 điểm của các định chế tài chính tại thời điểm đầu năm.

Theo HOSE, trong năm 2023, khối lượng giao dịch bình quân phiên đạt 736,7 triệu cổ phiếu, tương ứng giá trị giao dịch bình quân phiên 15.120 tỷ đồng. So với năm 2022, khối lượng giao dịch bình quân tăng 12,6% nhưng giảm 11,1% về giá trị bình quân.

So với mặt bằng chung, cổ phiếu NVL có một năm diễn biến khá sôi động, với mức tăng giá cao hơn bình quân thị trường. Mức giá cổ phiếu NVL tăng 21,8% so với đầu năm trong năm 2023, vượt 9,6% so với mức tăng của VNIndex. Thanh khoản bình quân của NVL đạt 27,8 triệu cổ phiếu trong mỗi phiên giao dịch.

Giá cổ phiếu tại ngày 29/12/2023 (đồng/cổ phần)	17.050
Giá cao nhất 52 tuần (đồng/cổ phần)	22.000
Giá thấp nhất 52 tuần (đồng/cổ phần)	10.250
Giá đóng cửa bình quân 52 tuần (đồng/cổ phần)	15.128
Khối lượng giao dịch trung bình 52 tuần (triệu cổ phần)	27,8
Tổng số lượng cổ phần đang lưu hành (triệu cổ phần)	1.950,1
Tổng số lượng cổ phần lưu hành tự do (triệu cổ phần)	1.950,1
EPS (đồng/cổ phần)	311
P/E (lần)	54,8
P/B	0,73

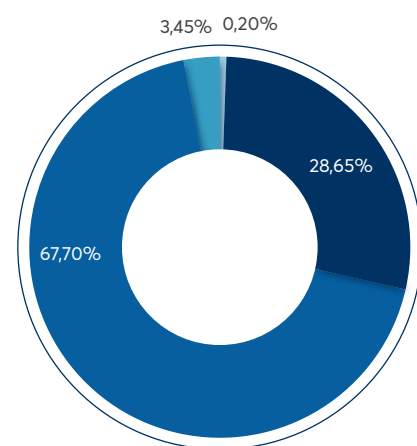


● Cơ cấu Cổ đông Tập đoàn Novaland

(Căn cứ theo Danh sách Cổ đông Công ty tại ngày 29/12/2023 được cung cấp bởi Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng Cổ đông	Cơ cấu Cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	-	0,000%	-	-	0
	Cổ đông sáng lập/ Cổ đông FDI	-	0,000%	-	-	0
2	- Trong nước	-	0,000%	-	-	0
	- Nước ngoài	-	0,000%	-	-	0
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	558.672.826	28,648%	2	2	0
	- Trong nước	558.672.826	28,648%	2	2	0
	- Nước ngoài	-	0,000%	-	-	0
	Công đoàn CT	3.943.008	0,202%	1	1	0
4	- Trong nước	-	0,000%	1	1	0
	- Nước ngoài	-	0,000%	-	-	0
5	Cổ phiếu quỹ	-	0,000%	-	-	0
	Cổ đông khác	1.387.488.704	71,149%	77.188	176	77.012
6	- Trong nước	1.320.242.475	67,701%	76.446	127	76.319
	- Nước ngoài	67.246.229	3,448%	742	49	693
TỔNG CỘNG		1.950.104.538	100,000%	77.191	179	77.012
Trong đó: Trong nước		1.882.858.309	96,552%	76.449	130	76.319
Nước ngoài		67.246.229	3,448%	742	49	693

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



Cơ cấu Cổ đông theo loại hình

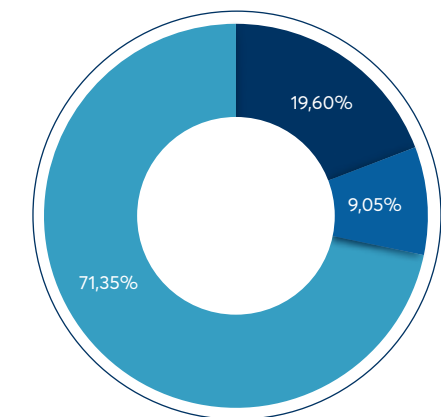
(Nguồn: Tập đoàn Novaland)

- Cổ đông lớn trong nước
- Cổ đông khác trong nước
- Cổ đông nước ngoài
- Công đoàn CT

● Sở hữu của Cổ đông lớn

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng (%)	Tình trạng
1	CTCP NovaGroup	65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	382.257.433	19,602%	Cổ đông lớn
2	CTCP Diamond Properties	Khu I, Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng, Tầng 2 - Khu Văn phòng, Số 2.01, Cao ốc văn phòng - Thương mại dịch vụ - Căn hộ The Prince Residence, Số 17-19-21 Nguyễn Văn Trỗi, P.11, Q. Phú Nhuận, TP.HCM, Việt Nam	176.415.393	9,046%	Cổ đông lớn

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



Cơ cấu Cổ đông lớn

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)

- CTCP NovaGroup
- CTCP Diamond Properties
- Cổ đông khác

● Giao dịch của Người nội bộ và Người có liên quan đối với cổ phiếu NVL giai đoạn 01.01.2023 đến 31.12.2023

Tham khảo nội dung tại bài viết Báo cáo của Hội đồng Quản trị.

● Quá trình tăng Vốn điều lệ của Tập đoàn

Trong năm 2023, Tập đoàn Novaland không thực hiện tăng VĐL.



Khách hàng tham quan và trải nghiệm dự án NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)

● Hoạt động thị trường vốn

Năm 2023 tiếp tục là một năm nhiều thử thách cho thị trường vốn trên thế giới nói chung và Việt Nam khi lãi suất cơ bản tiếp tục tăng và giữ ở mức cao trong bối cảnh lạm phát cao cùng với ảnh hưởng từ các yếu tố chính trị - xã hội.

Trong năm 2023, hoạt động thị trường vốn của Novaland tập trung vào nỗ lực tái cấu trúc các khoản vay và trái phiếu chuyển đổi quốc tế với các Bên cho vay và Trái chủ quốc tế, nhằm đảm bảo sự ổn định cho hoạt động kinh doanh, tạo nền tảng cho Tập đoàn dần hồi phục.

Các hình thức tái cấu trúc Tập đoàn đã và tiếp tục thực hiện với Nhà đầu tư bao gồm hoán đổi nợ thành cổ phần/ phần vốn góp tại dự án, bán tài sản đảm bảo không thuộc hoạt động cốt lõi, đồng thời gia hạn kỳ hạn của các khoản vay.

Các nỗ lực tái cấu trúc đã đạt những kết quả nhất định. Nổi bật là vào ngày 14/12/2023, Tập đoàn đã đạt được thoả thuận với Trái chủ của gói trái phiếu niêm yết chuyển đổi quốc tế về việc tái cấu trúc và gia hạn kỳ hạn của gói trái phiếu. Trước đó, vào tháng 09 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn thành việc hoán đổi nợ thành cổ phần tại một phân khu thuộc dự án Aqua City.

Các nỗ lực tái cấu trúc sẽ tiếp tục là trọng tâm của hoạt động thị trường vốn trong năm 2024. Việc tái cấu trúc thành công là cơ sở vững chắc để sức khoẻ tài chính của Tập đoàn sớm vững mạnh trở lại, đảm bảo thực hiện đầy đủ các cam kết của Tập đoàn với NĐT, các Định chế tài chính và các Bên có liên quan khác.



NovaWorld Phan Thiet là điểm đến lý tưởng cho du khách (Phan Thiết, Bình Thuận)

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

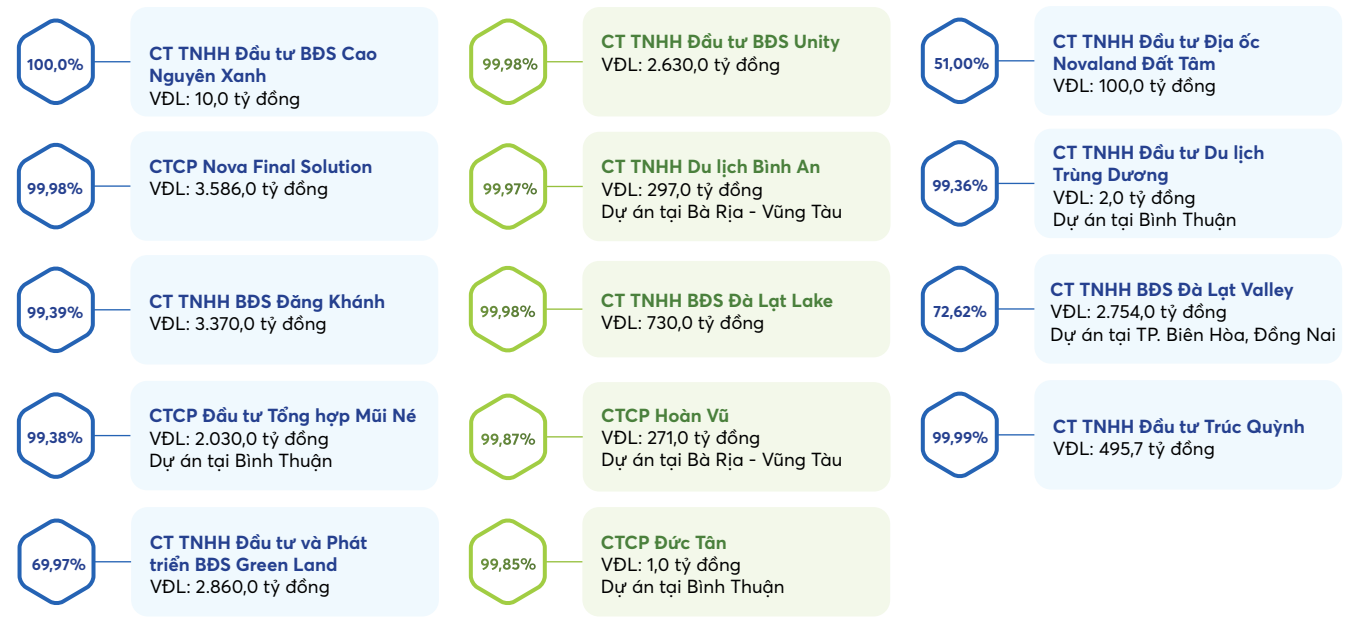
Tính đến cuối năm 2023, hệ thống của Tập đoàn Novaland gồm **86 Công ty con** và **07 Công ty liên kết**.

● Hệ thống 86 CT con (*):



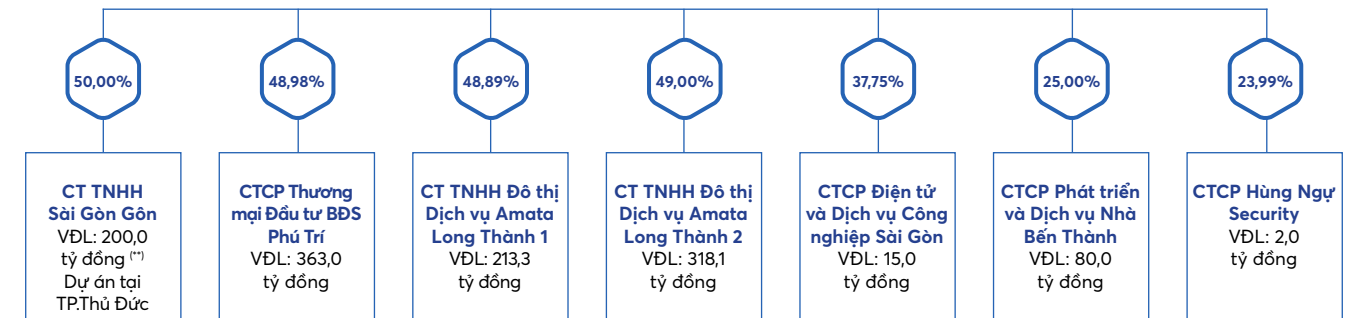
CTCP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

99,97%	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va VĐL: 5.577,4 tỷ đồng Sunrise City, Golf Park Residence và dự án tại TP. Biên Hòa, Đồng Nai	92,71%	CT TNHH Nova Nam Á VĐL: 292,0 tỷ đồng Orchard Parkview	98,59%	CT TNHH Mega Tie VĐL: 191,4 tỷ đồng Dự án tại Q.10, TP.HCM	99,56%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS CQ89 VĐL: 4.902,7 tỷ đồng	96,14%	CTCP Đầu tư Thư Minh Nguyễn VĐL: 340,0 tỷ đồng Dự án tại Bình Thuận	99,99%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Cửu Long VĐL: 2.245,0 tỷ đồng Dự án tại TP. Thủ Đức, TP.HCM
99,99%	CT TNHH No Va Thảo Điền VĐL: 7.822,1 tỷ đồng	99,99%	CT TNHH Nova Sasco VĐL: 430,0 tỷ đồng Botanica Premier	100,0%	CT TNHH BĐS Bách Hợp VĐL: 1.915,3 tỷ đồng	51,00%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy VĐL: 569,0 tỷ đồng	99,98%	CTCP Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát VĐL: 560,2 tỷ đồng	100,0%	CTCP Dịch vụ Đầu tư Lucky House VĐL: 300,0 tỷ đồng
94,02%	CTCP Nova Festival VĐL: 184,0 tỷ đồng Gardengate Residence	99,99%	CTCP Địa ốc No Va Mỹ Đình VĐL: 7.551,2 tỷ đồng	100,0%	CT TNHH BĐS Gia Đức VĐL: 3.740,0 tỷ đồng Dự án tại TP. Biên Hòa, Đồng Nai	99,98%	CTCP BĐS Thịnh Vượng VĐL: 1.239,0 tỷ đồng	99,88%	CT TNHH The Forest City VĐL: 661,3 tỷ đồng NovaWorld Ho Tram	99,99%	CT TNHH Đầu tư BĐS Tân Kim Yến VĐL: 2.204,8 tỷ đồng
100,0%	CT TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal VĐL: 3.527,4 tỷ đồng	100,0%	CT TNHH Nova An Phú VĐL: 254,1 tỷ đồng The Palace Residence	99,98%	CT TNHH BĐS Gia Phú VĐL: 245,0 tỷ đồng The Sun Avenue Residence	99,95%	CTCP Kinh doanh BĐS Thái Bình VĐL: 750,0 tỷ đồng Victoria Village	99,99%	CTCP Đầu tư và BĐS Ngọc Uyên VĐL: 1.135,9 tỷ đồng	69,97%	CT TNHH BĐS Phúc Hoa VĐL: 4.300,0 tỷ đồng
100,0%	CT TNHH Nova Lucky Palace VĐL: 100,0 tỷ đồng Lucky Palace	99,97%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyễn VĐL: 790,2 tỷ đồng The Tresor Residence	99,98%	CT TNHH BĐS Nova Riverside VĐL: 1.315,1 tỷ đồng Sunrise Riverside	100,0%	CTCP Nova Hospitality VĐL: 20.114,1 tỷ đồng	99,99%	CT TNHH BĐS Bảo Phúc VĐL: 1.321,0 tỷ đồng	100,0%	CT TNHH BĐS Thế Kỷ Hoàng Kim VĐL: 1.844,0 tỷ đồng Dự án tại Q.3, TP.HCM
99,96%	CTCP The Prince Residence VĐL: 2.991,4 tỷ đồng The Prince Residence	100,0%	CT TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh VĐL: 1.899,7 tỷ đồng Dự án tại TP. Biên Hòa, Đồng Nai	99,82%	CTCP Đầu tư Ngọc Linh Hoa VĐL: 580,0 tỷ đồng	99,97%	CTCP Đầu tư BĐS Trường Tây VĐL: 3.019,8 tỷ đồng	99,95%	CTCP BĐS Nova Lexington VĐL: 1.002,5 tỷ đồng Lexington Residence	99,98%	CTCP Nova Holiday VĐL: 20,0 tỷ đồng
99,99%	CTCP Địa ốc Thành Nhơn VĐL: 1.486,3 tỷ đồng	98,97%	CT TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 VĐL: 2.534,5 tỷ đồng (*) Lakeview City, The Water Bay	99,99%	CT TNHH Nova Property Management VĐL: 139,0 tỷ đồng	99,67%	CTCP Phát triển Đất Việt VĐL: 4.780,3 tỷ đồng Grand Manhattan	99,85%	CT TNHH Tập đoàn Đầu tư KM VĐL: 1.370,0 tỷ đồng	100,0%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS An Phát VĐL: 1.632,5 tỷ đồng
74,00%	CT TNHH Nova Sagel VĐL: 367,0 tỷ đồng Golden Mansion	99,89%	CTCP Cao ốc Phương Đông VĐL: 166,0 tỷ đồng Wilton Tower	99,89%	CT TNHH Merufa-Nova VĐL: 125,0 tỷ đồng Newton Residence	99,99%	CT TNHH Đầu tư Phát triển BĐS An Phú Đông VĐL: 5,0 tỷ đồng	99,85%	CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận VĐL: 1.850,0 tỷ đồng NovaWorld Phan Thiết	100,0%	CTCP Big Ben Holiday VĐL: 420,0 tỷ đồng
100,0%	CT TNHH Một thành viên Novaland Agent VĐL: 20,0 tỷ đồng	99,77%	CT TNHH Nova Rivergate VĐL: 801,1 tỷ đồng Rivergate Residence	99,80%	CTCP Địa ốc Nhật Hoa VĐL: 510,0 tỷ đồng Sunrise Cityview	69,98%	CT TNHH Thành phố Aqua VĐL: 845,2 tỷ đồng Aqua City	99,99%	CTCP Đầu tư BĐS Trường Thạnh VĐL: 105,0 tỷ đồng	99,99%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS An Huy VĐL: 880,0 tỷ đồng
99,99%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long VĐL: 470,0 tỷ đồng	99,90%	CTCP Nova Princess Residence VĐL: 300,0 tỷ đồng Kingston Residence	100,0%	CTCP Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên VĐL: 9.097,3 tỷ đồng	99,98%	CTCP Huỳnh Gia Huy VĐL: 725,0 tỷ đồng NovaHills Mui Ne	79,98%	CT TNHH Tư vấn Long Hưng Phát VĐL: 600,0 tỷ đồng	99,98%	CTCP Địa ốc Ngân Hiệp VĐL: 500,0 tỷ đồng Dự án tại Bà Rịa - Vũng Tàu
99,99%	CTCP Nova Richstar VĐL: 724,0 tỷ đồng Richstar	99,99%	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng VĐL: 1.577,4 tỷ đồng Saigon Royal Residence	99,95%	CTCP BĐS Đỉnh Phát VĐL: 1.970,7 tỷ đồng	99,99%	CT TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38 VĐL: 1.625,0 tỷ đồng	79,98%	CT TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát VĐL: 600,0 tỷ đồng Dự án tại TP. Biên Hòa, Đồng Nai	99,98%	CTCP Đầu tư Liberty VĐL: 800,0 tỷ đồng
100,0%	CT TNHH BĐS Khải Hưng VĐL: 7.079,5 tỷ đồng	98,60%	CTCP Ngôi Nhà Mega VĐL: 215,0 tỷ đồng	99,97%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS 350 VĐL: 2.906,6 tỷ đồng	95,79%	CTCP Dịch vụ Du lịch Hòa Thăng VĐL: 500,0 tỷ đồng Dự án tại Bình Thuận	99,99%	CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Thuận Phát VĐL: 2.516,0 tỷ đồng	69,75%	CTCP Thanh Mỹ Lợi VĐL: 2.162,2 tỷ đồng Dự án tại TP. Thủ Đức, TP.HCM



● Hệ thống 7 CT liên kết (*):

CTCP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA



Năm 2023, Tập đoàn tiếp tục tập trung vào mảng kinh doanh cốt lõi, vì vậy hệ thống các CT con và liên kết của Tập đoàn có lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính chủ yếu là BĐS.

Các CT này tập trung vào việc phát triển các dự án, kinh doanh BĐS, môi giới và đầu tư trong lĩnh vực BĐS. Trong năm 2023, Tập đoàn tiếp tục bàn giao các dự án đã hoàn thành cho Khách hàng, góp phần ghi nhận doanh thu cho Tập đoàn.

Những dự án chính tiếp tục được bàn giao trong năm 2023 và ghi nhận doanh thu có chủ đầu tư là các CT con của Tập đoàn Novaland, bao gồm:

STT	CT	Dự án	Địa chỉ	Doanh thu thuần 2023 (tỷ đồng)
BDS ĐÔ THỊ - KHU TRUNG TÂM				
1	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	Saigon Royal Residence	Q.4, TP.HCM	248
BDS ĐÔ THỊ - KHU ĐÔNG				
2	CTCP Kinh doanh BĐS Thái Bình	Victoria Village	TP. Thủ Đức, TP.HCM	33
3	CT TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	Palm City	TP. Thủ Đức, TP.HCM	607
4	CT TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	Lakeview City	TP. Thủ Đức, TP.HCM	244
BDS ĐÔ THỊ - KHU ĐÔ THỊ VỆ TINH				
5	CT TNHH Thành phố Aqua	Aqua City	TP. Biên Hòa, Đồng Nai	428
BDS DU LỊCH				
6	CTCP Huỳnh Gia Huy	NovaHills Mui Ne	TP. Phan Thiết, Bình Thuận	8
7	CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận	NovaWorld Phan Thiet	TP. Phan Thiết, Bình Thuận	1.483
8	CT TNHH The Forest City	NovaWorld Ho Tram - The Tropicana	H. Xuyên Mộc, Bà Rịa - Vũng Tàu	442
9	CTCP Địa Ốc Ngân Hiệp	NovaWorld Ho Tram - Wonderland	H. Xuyên Mộc, Bà Rịa - Vũng Tàu	492
TỔNG CỘNG				3.985

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)

Trong năm 2023, các CT con đã đóng góp 4.639 tỷ đồng doanh thu thuần, chiếm khoảng 98% doanh thu thuần của Tập đoàn.

Ghi chú:

(*) Các số liệu phần trăm thể hiện tỷ lệ sở hữu đối với các CT con và CT liên kết.

(**) VDL của CT này dựa theo vốn thực góp.



06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Công viên nước Wonderland Water Park tại NouaWorld Phan Thiet
(Phan Thiết, Bình Thuận)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN HỢP NHẤT NĂM 2023 (VAS)

● 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 kinh doanh số 0301444753 thay đổi gần nhất lần thứ 69 ngày 6 tháng 9 năm 2023.	
Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch (từ ngày 3 tháng 2 năm 2023)
	Ông Bùi Xuân Huy	Chủ tịch (cho đến ngày 2 tháng 2 năm 2023)
	Ông Ng Teck Yow	Thành viên (từ ngày 22 tháng 6 năm 2023)
	Bà Đỗ Thị Phương Lan	Thành viên (từ ngày 4 tháng 5 năm 2023 cho đến ngày 22 tháng 6 năm 2023)
	Ông Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên (từ ngày 4 tháng 5 năm 2023 cho đến ngày 22 tháng 6 năm 2023)
	Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên (từ ngày 3 tháng 2 năm 2023 cho đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)
	Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên (cho đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)
	Ông Bùi Thành Nhơn	Thành viên (từ ngày 2 tháng 2 năm 2023 cho đến ngày 3 tháng 2 năm 2023)
	Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập (từ ngày 16 tháng 8 năm 2023)
	Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập
	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập

Ủy ban Kiểm toán	Ông Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch (từ ngày 25 tháng 8 năm 2023)
	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Chủ tịch (cho đến ngày 25 tháng 8 năm 2023)
	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên (từ ngày 25 tháng 8 năm 2023)
	Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Ng Teck Yow	Tổng Giám đốc (từ ngày 17 tháng 3 năm 2023)
	Ông Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc (cho đến ngày 16 tháng 3 năm 2023)
	Bà Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc (cho đến ngày 2 tháng 2 năm 2023)
	Bà Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng Giám đốc (cho đến ngày 2 tháng 2 năm 2023)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (từ ngày 8 tháng 2 năm 2023)
	Ông Ng Teck Yow	Tổng Giám đốc (từ ngày 25 tháng 8 năm 2023)
	Ông Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc (cho đến ngày 7 tháng 2 năm 2023)
Trụ sở chính	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Chi nhánh	65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

● Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc của Công ty đối với báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 6 đến trang 93. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2024

● Báo cáo Kiểm toán độc lập gửi các Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2023, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 30 tháng 3 năm 2024. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 6 đến trang 93.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 2.2 của báo cáo tài chính hợp nhất cho thấy ảnh hưởng đáng kể của thị trường bất động sản và thanh khoản trái phiếu đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Giả định về hoạt động liên tục của Tập đoàn phụ thuộc vào khả năng Tập đoàn có thể thanh toán hoặc tái cấu trúc lại các khoản nợ vay và trái phiếu sắp đáo hạn, cũng như thực hiện các giải pháp khác tạo ra dòng tiền để tài trợ cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh 2.2. Những điều kiện này, cùng những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh 2.2, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

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



Quách Thành Châu
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0875-2023-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Trần Văn Cường
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
4601-2023-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM15388
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2024

● Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		191.154.819.021.853	198.114.675.000.040
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	3.412.524.436.724	8.600.170.523.502
111	Tiền		1.713.759.213.836	2.995.981.999.775
112	Các khoản tương đương tiền		1.698.765.222.888	5.604.188.523.727
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		43.507.843.256	326.704.693.300
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	43.507.843.256	326.704.693.300
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		47.011.035.493.822	52.345.590.760.029
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.837.441.207.038	2.939.651.051.997
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	7.457.550.110.086	8.050.596.939.825
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	6.602.402.331.194	4.466.826.766.847
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	30.139.277.491.282	36.898.965.647.138
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10(a)	(25.635.645.778)	(10.449.645.778)
140	Hàng tồn kho	11(a)	138.935.271.807.965	134.955.711.974.239
141	Hàng tồn kho		139.096.217.236.865	134.957.802.212.263
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(160.945.428.900)	(2.090.238.024)
150	Tài sản ngắn hạn khác		1.752.479.440.086	1.886.497.048.970
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12(a)	273.503.248.516	282.520.835.553
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	20(a)	1.216.505.939.331	1.340.790.392.817
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20(a)	262.470.252.239	263.185.820.600

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 93 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

● Bảng cân đối kế toán hợp nhất
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		50.331.560.521.272	59.620.201.167.981
210	Các khoản phải thu dài hạn		34.560.075.860.276	44.081.959.918.122
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		86.080.000.000	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	176.200.000.000	98.000.000.000
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	34.297.901.289.784	43.984.065.347.630
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	10(b)	(105.429.508)	(105.429.508)
220	Tài sản cố định		2.401.389.820.394	3.936.964.957.063
221	Tài sản cố định hữu hình	13	2.331.565.433.184	3.853.811.931.218
222	Nguyên giá		2.684.512.946.723	4.161.585.870.808
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(352.947.513.539)	(307.773.939.590)
227	Tài sản cố định vô hình	14	69.824.387.210	83.153.025.845
228	Nguyên giá		170.305.186.522	166.361.764.022
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(100.480.799.312)	(83.208.738.177)
230	Bất động sản đầu tư	15	5.543.248.882.224	3.140.889.237.220
231	Nguyên giá		6.114.620.064.517	3.539.298.440.844
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(571.371.182.293)	(398.409.203.624)
240	Tài sản dở dang dài hạn		528.661.491.035	572.958.830.480
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11(b)	181.998.060.395	181.998.060.395
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	346.663.430.640	390.960.770.085
250	Đầu tư tài chính dài hạn		1.728.050.951.949	1.615.915.212.089
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5(b)	1.423.136.037.351	1.582.075.462.089
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(c)	304.914.914.598	33.839.750.000
260	Tài sản dài hạn khác		5.570.133.515.394	6.271.513.013.007
261	Chi phí trả trước dài hạn	12(b)	1.689.485.786.703	1.575.118.212.493
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38(a)	183.870.469.256	152.077.405.395
269	Lợi thế thương mại	17	3.696.777.259.435	4.544.317.395.119
270	TỔNG TÀI SẢN		241.486.379.543.125	257.734.876.168.021

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 93 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

● Bảng cân đối kế toán hợp nhất
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		196.183.529.500.722	212.917.145.787.856
310	Nợ ngắn hạn		87.282.658.320.119	78.174.120.549.026
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	9.876.727.746.646	10.541.134.728.752
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	19.114.956.528.914	15.962.589.533.396
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20(b)	1.087.318.344.902	836.356.436.163
314	Phải trả người lao động	21	11.034.456.956	6.515.581.060
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22(a)	9.991.089.269.430	8.300.430.613.154
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23(a)	1.395.098.660	435.435.329
319	Phải trả ngắn hạn khác	24(a)	16.238.721.209.989	13.315.137.416.630
320	Vay ngắn hạn	25(a)	30.937.469.509.389	29.202.383.656.301
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		19.111.447.884	4.302.440.892
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
330	Nợ dài hạn		108.900.871.180.603	134.743.025.238.830
333	Chi phí phải trả dài hạn	22(b)	1.459.188.712.055	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23(b)	77.625.827.089	12.968.787.945
337	Phải trả dài hạn khác	24(b)	66.619.950.911.962	86.214.819.255.246
338	Vay dài hạn	25(b)	26.774.936.365.837	35.666.512.929.989
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38(a)	13.707.696.719.409	12.616.064.305.061
342	Dự phòng phải trả dài hạn	26	261.472.644.251	232.659.960.589

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 93 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

● Bảng cân đối kế toán hợp nhất
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		45.302.850.042.403	44.817.730.380.165
410	Vốn chủ sở hữu		45.302.850.042.403	44.817.730.380.165
411	Vốn góp của chủ sở hữu	27, 28	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	28	5.051.601.924.626	5.051.601.924.626
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	28	13.494.207.570.271	12.888.775.711.396
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		12.888.775.711.396	10.707.524.273.613
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		605.431.858.875	2.181.251.437.783
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	7.255.995.167.506	7.376.307.364.143
440	TỔNG NGUỒN VỐN		241.486.379.543.125	257.734.876.168.021

Danh Thúy Ngọc
Người lập

Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2024

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 93 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

● Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.769.950.330.281	11.150.728.886.696
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(13.048.116.461)	(16.498.408.971)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.756.902.213.820	11.134.230.477.725
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(3.434.694.564.513)	(6.882.741.523.343)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.322.207.649.307	4.251.488.954.382
21	Doanh thu hoạt động tài chính	5.128.130.127.876	5.004.795.281.883
22	Chi phí tài chính	(3.244.008.255.570)	(4.148.522.226.595)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(327.706.664.781)	(844.309.872.037)
24	Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên kết	(151.539.424.738)	3.622.528.857
25	Chi phí bán hàng	(291.975.056.813)	(960.131.278.956)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(1.490.226.089.162)	(1.536.210.395.675)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.272.588.950.900	2.615.042.863.896
31	Thu nhập khác	1.075.033.533.475	1.668.784.014.492
32	Chi phí khác	(348.740.792.825)	(301.760.530.356)
40	Lợi nhuận khác	726.292.740.650	1.367.023.484.136
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.998.881.691.550	3.982.066.348.032

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 93 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

● Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(408.200.850.882)	(778.709.166.202)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.104.816.315.770)	(1.021.826.971.234)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	485.864.524.898	2.181.530.210.596
Phân bổ cho:			
61	Cổ đông của Công ty	605.578.220.113	2.162.071.222.708
62	Cổ đông không kiểm soát	(119.713.695.215)	19.458.987.888
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	311	1.112
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	311	1.112

Danh Thúy Ngọc
Người lập

Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2024

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 93 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

● Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.998.881.691.550	3.982.066.348.032
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	1.106.459.385.516	(227.164.114.697)
03	Các khoản dự phòng	220.560.611.591	115.850.774.058
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	552.276.871.342	492.288.608.560
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.258.547.070.258)	(2.616.317.564.495)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	34	357.075.251.918
			954.042.877.413
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	2.976.706.741.660	2.700.766.928.871
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	11.750.687.223.303	(19.468.239.583.927)
10	Tăng hàng tồn kho	(1.747.003.638.562)	(10.443.588.459.744)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(15.994.763.032.194)	31.799.573.314.208
12	Tăng chi phí trả trước	(104.770.211.896)	(768.503.964.840)
14	Tiền lãi vay đã trả	(4.091.267.220.638)	(6.173.136.680.063)
15	Thuế TNDN đã nộp	20	(416.079.525.176)
			(693.598.124.498)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(7.626.489.663.504)	(3.046.726.569.993)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(12.766.370.275)	(293.935.317.230)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	89.781.296.895	121.806.663.375
23	Tiền chi cho vay	(4.172.394.695.598)	(10.297.351.483.906)
24	Tiền thu hồi cho vay	2.241.815.981.295	14.069.334.968.793

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 93 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

● Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
(Theo phương pháp gián tiếp) (tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(20.045.623.008.390)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	8.189.384.151.475	7.707.960.177.880
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	812.736.145.102	772.471.687.193
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	7.148.556.508.894	(7.965.336.312.285)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và tăng vốn công ty con	-	250.941.290.000
32	Chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	(15.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay	25	4.876.386.461.232
			30.149.637.083.585
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(9.586.061.924.937)	(28.037.455.868.769)
36	Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(25.239.053)	(1.081.850)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(4.709.715.702.758)	2.363.121.422.966
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(5.187.648.857.368)	(8.648.941.459.312)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	8.600.170.523.502
			17.249.156.145.556
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	2.770.590	(44.162.742)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	3.412.524.436.724
			8.600.170.523.502

Các thông tin liên quan đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh 41.

Danh Thuy Ngoc
Người lập

Huynh Minh Lam
Kế toán trưởng



Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2024

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 93 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 kinh doanh số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi gần nhất lần thứ 69 ngày 6 tháng 9 năm 2023. 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 nêu trên.

Chủ sở hữu của Công ty và chi tiết vốn điều lệ đã được trình bày ở Thuyết minh 27.

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

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có 1.091 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.404 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có 86 công ty con và 7 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 87 công ty con và 7 công ty liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con							
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
3	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
4	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
5	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
6	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
7	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,98	100,00
8	Công ty TNHH Nova Sagel	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	74,00	74,00
9	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
11	Công ty Cổ phần Nova Richstar	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
12	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
13	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71	92,71	92,71
14	Công ty TNHH Nova Sasco	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
15	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
16	Công ty TNHH Nova An Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
17	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
18	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
19	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	98,97	98,97	98,97
20	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89

1. Đặc điểm hoạt động của Công ty (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)							
21	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
22	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
23	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
24	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	98,60	98,60
25	Công ty TNHH Mega Tie	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
26	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
27	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
28	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,95	99,99
29	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
31	Công ty TNHH Nova Property Management	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
32	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90
33	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,80	99,98
34	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
35	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
36	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
37	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,56	99,59	99,56	99,59
38	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
39	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
40	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
41	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
42	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
43	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
44	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
45	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	69,98	70,00	69,98	70,00
46	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
47	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
48	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
49	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	96,14	96,15
50	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98

1. Đặc điểm hoạt động của Công ty (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)							
51	Công ty TNHH The Forest City	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
52	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
53	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
54	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
55	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
56	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
57	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thành	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
58	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	79,98	80,00	79,98	80,00
59	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79,98	100,00	79,98	100,00
60	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
61	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
62	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
63	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
64	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,97	99,99	69,97	99,99
65	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
66	Công ty Cổ phần Nova Holiday	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
67	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
68	Công ty Cổ phần Global Membership (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Big Ben Holiday)	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	100,00	100,00
69	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
70	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
71	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
72	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,75	70,00	69,75	70,00
73	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
74	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
75	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,39	99,41	99,39	99,41
76	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Tỉnh Bình Thuận	Xây dựng khu du lịch	99,38	99,99	99,38	99,99

1. Đặc điểm hoạt động của Công ty (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)							
77	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,97	100,00	69,97	100,00
78	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
79	Công ty TNHH Du lịch Bình An	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
80	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,98	100,00
81	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,89	99,87	99,89
82	Công ty Cổ phần Đức Tân	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	100,00	99,85	100,00
83	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
84	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	99,36	99,50
85	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	72,62	72,62	72,62	72,62
86	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
87	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn (Thuyết minh 3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	10,00	10,00	99,96	100,00
II - Công ty liên kết							
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	37,75	37,75	37,75	37,75
2	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
3	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
4	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	23,99	24,00	23,99	24,00
5	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,98	48,98	48,98	48,98
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
7	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00

2. Các chính sách kế toán chủ yếu

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.6.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình 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 Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Giả định hoạt động liên tục

Sự tác động kết hợp của việc thiếu hụt dòng tiền, các nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả, và các hạn chế về khả năng huy động vốn trên thị trường tài chính đã gia tăng áp lực thanh khoản trong ngắn hạn cho Tập đoàn. Ngoài ra, tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn đã vi phạm một số cam kết đối với hợp đồng vay và trái phiếu như đã công bố thông tin. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn có thể ảnh hưởng trọng yếu đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục, với giả định rằng Tập đoàn sẽ có thể thanh toán hoặc tái cấu trúc các khoản nợ phải trả, cũng như tạo ra đủ dòng tiền để tài trợ cho hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

Các giả định chính về hoạt động liên tục bao gồm:

(i) Giải phóng tiền gửi đang bị giới hạn sử dụng bởi ngân hàng

Như trình bày tại Thuyết minh 4, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đang có 853 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 5.537 tỷ Đồng) đang bị giới hạn sử dụng bởi ngân hàng cho vay. Số tiền này sẽ được giải phóng nếu được sử dụng đúng mục đích của các dự án do ngân hàng quản lý, do đó việc sử dụng được nguồn tiền này phụ thuộc vào phê duyệt của ngân hàng. Tính đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã đạt được thỏa thuận với các ngân hàng về việc giải phóng số tiền 419 tỷ Đồng. Số tiền còn lại đang trong quá trình thảo luận và Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ đạt được thỏa thuận với các ngân hàng còn lại.

(ii) Tái cấu trúc khoản nợ vay và nợ trái phiếu

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số nợ vay và nợ trái phiếu của Tập đoàn là 57.712.405.875.226 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 64.868.896.586.290 Đồng) (Thuyết minh 25). Cho đến ngày phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán được 644.786.841.801 Đồng trên dư nợ gốc. Tập đoàn đang đàm phán một số khoản nợ vay như sau:

- Ngân hàng trong nước: cơ cấu lại thời hạn trả gốc, lãi hoặc giãn nợ đối với các khoản vay trong nước lên đến 12 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu theo quy định tại Thông tư số 02/2023/TT-NHNN do Ngân hàng Nhà nước ban hành; tái cấp vốn cho các khoản nợ ngân hàng và/hoặc thực hiện bán các tài sản không hiệu quả; cung cấp tín dụng để phát triển dự án và tài trợ khoản vay cho người mua nhà của Tập đoàn.

- Trái phiếu bán lẻ và trái phiếu đại chúng: đề xuất các điều khoản tái cơ cấu trái phiếu theo Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do Chính phủ Việt Nam ban hành tháng 3 năm 2023 bao gồm: gia hạn thời gian đáo hạn thêm hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu và lãi suất áp dụng 11,5%/năm (20% trả định kỳ vào ngày trả lãi và 80% trả khi đáo hạn) nhằm ổn định tình hình và tái cơ cấu các khoản trái phiếu. Tập đoàn cũng cung cấp cho trái chủ lựa chọn hoán đổi với các sản phẩm bất động sản như là một trong các giải pháp cho việc tái cơ cấu.

2. Các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

2.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)

(ii) Tái cấu trúc khoản nợ vay và nợ trái phiếu (tiếp theo)

- Các bên cho vay quốc tế: tham gia thảo luận tái cơ cấu với các chủ nợ quốc tế để duy trì sự ổn định. Việc trả nợ bằng cách sử dụng số tiền thu được từ việc bán tài sản và việc trả nợ được bảo lãnh cho dự án/dự án bằng cách sử dụng tiền mặt có sẵn từ dự án cơ bản, được chuyển đổi thành vốn chủ sở hữu.

(iii) Thành công thực hiện các thỏa thuận tái cấu trúc

Tập đoàn đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và đang trong quá trình thực hiện các điều kiện tiên quyết để phương án tái cấu trúc có hiệu lực như trình bày ở Thuyết minh 25. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương lượng khả năng đạt được các điều kiện tiên quyết là khả thi, do đó các bên cho vay sẽ không thực hiện hoặc chỉ đạo Đại lý bảo đảm thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các quyền, biện pháp khắc phục, quyền hạn và quyền quyết định của bên cho vay theo điều khoản hợp đồng.

(iv) Số dư phải trả ngắn hạn khác sẽ được gia hạn

Tập đoàn đã ký thỏa thuận với các bên với số tiền là 3.809 tỷ Đồng về đề xuất tiếp tục gia hạn thời hạn hợp đồng thêm một năm hoặc hơn kể từ ngày đến hạn đối với số dư nợ ngắn hạn. Số dư còn lại đang trong quá trình đàm phán với các bên để xin gia hạn hoặc thanh toán một phần bằng hình thức hoán đổi bất động sản.

(v) Ngân hàng cam kết tiếp tục hỗ trợ tài chính để triển khai xây dựng

Các ngân hàng trong nước cam kết tiếp tục hỗ trợ tài chính để triển khai xây dựng các dự án nhằm đảm bảo tiến độ bàn giao nhà theo từng giai đoạn cho người mua nhà. Trong năm, Tập đoàn đã được giải ngân số tiền là 2.785 tỷ Đồng (Thuyết minh 25) thông qua các hợp đồng tín dụng mới từ các ngân hàng. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục giải ngân được thêm hạn mức tín dụng mới với số tiền là 15.816 tỷ Đồng trong 12 tháng tiếp theo để tài trợ cho các dự án đang phát triển.

(vi) Bán tài sản

Tập đoàn sẽ bán tài sản với số tiền dự kiến là 2.870 tỷ Đồng để thanh toán các khoản nợ đến hạn trả trong khoảng thời gian quy định theo điều khoản hợp đồng. Ngoài ra, Tập đoàn đã nhận được thư quan tâm nhưng chưa có điều khoản ràng buộc từ nhà đầu tư về việc bán tài sản với giá trị dự kiến là 8.917 tỷ Đồng. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ hoàn tất việc bán tài sản này trong vòng 12 tháng tiếp theo.

(vii) Các biện pháp cụ thể của Chính phủ nhằm hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản

Chính phủ đã ban hành các chính sách cụ thể để hỗ trợ thị trường bất động sản vượt qua khó khăn và phục hồi thị trường. Đặc biệt Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023 và Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23 tháng 4 năm 2023 tạo điều kiện cho Tập đoàn có khuôn khổ để đàm phán với các bên cho vay và trái chủ nhằm giảm bớt áp lực thanh khoản trong ngắn hạn, chi tiết như sau:

- Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023 nhằm tháo gỡ các vướng mắc liên quan đến trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn trong năm 2023 và 2024 giúp các doanh nghiệp có thời gian để tái cấu trúc nợ;
- Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23 tháng 4 năm 2023 cho phép cơ cấu lại thời hạn trả nợ lên đến 12 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu và được giữ nguyên nhóm nợ hiện tại;
- Thông tư 03/2023/TT-NHNN ngày 23 tháng 4 năm 2023 cho phép tổ chức tín dụng được mua lại trái phiếu doanh nghiệp chưa niêm yết mà tổ chức tín dụng đã bán, được kỳ vọng sẽ giúp gỡ nút thắt thanh khoản trên thị trường;
- Nghị quyết số 33/NQ-CP ban hành ngày 11 tháng 3 năm 2023 nhằm hoàn thiện thể chế gỡ khó thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội;

2. Các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

2.2 Giải định hoạt động liên tục (tiếp theo)

(vii) Các biện pháp cụ thể của Chính phủ nhằm hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản (tiếp theo)

- Quyết định số 950/QĐ-NHNN và số 951/QĐ-NHNN ban hành bởi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam giảm 0,5% lãi suất trần một năm từ ngày 23 tháng 5 năm 2023;
- Ngày 27 tháng 3 năm 2023, Ngân hàng Nhà nước lấy ý kiến dự thảo sửa đổi Thông tư 16/2021/TT-NHNN được kỳ vọng giúp hỗ trợ thanh khoản và giúp doanh nghiệp có nguồn vốn hoạt động;
- Công văn số 2427/VPCP-CN ngày 11 tháng 4 năm 2023 ký bởi Văn phòng Chính phủ, gửi Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên Môi trường thành lập tổ công tác làm việc với Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai và Tỉnh Bình Thuận để giải quyết vướng mắc các dự án của Tập đoàn tại các khu vực này;
- Các dự án vướng mắc về pháp lý đang được Chính phủ và chính quyền địa phương khẩn trương xem xét tháo gỡ.
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 1 năm 2024 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 sẽ góp phần gỡ vướng về pháp lý, rút ngắn đà phục hồi thị trường bất động sản.

(viii) Hỗ trợ tài chính từ cổ đông lớn

Tập đoàn nhận được sự cam kết hỗ trợ tài chính của Công ty Cổ phần NovaGroup, cổ đông lớn của Tập đoàn, cam kết tiếp tục đồng hành và hỗ trợ để góp phần giúp Tập đoàn thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết trong hoạt động kinh doanh để duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày của báo cáo tài chính hợp nhất.

(ix) Loạt dự án trọng điểm được tái khởi động

Tập đoàn đang phối hợp chặt chẽ với Chính phủ và chính quyền địa phương để xem xét tình trạng pháp lý và giải quyết các dự án còn vướng mắc pháp lý. Tập đoàn kỳ vọng sẽ đạt được các mốc pháp lý nhất định vào năm 2024 cho mục tiêu bán hàng của mình trong 12 tháng tiếp theo góp phần đảm bảo cho việc thu tiền từ các hợp đồng đã ký với khách hàng, để tạo ra đủ dòng tiền để tài trợ cho các dự án đang phát triển và cho các hoạt động kinh doanh thông thường trong 12 tháng tiếp theo.

Từ các yếu tố nêu trên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn trong 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp.

2.3 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Tập đoàn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

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

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

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

2. Các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

2.6 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con

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

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

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

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

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

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

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

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

2. Các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

2.6 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty liên kết và công ty liên doanh

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

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

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

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

2.7 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lãi từ giao dịch mua rẻ là phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được cao hơn giá phí khoản đầu tư, và được ghi nhận vào thu nhập khác.

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

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

Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ khấu hao lũy kế, và được đánh giá tổn thất lợi thế thương mại định kỳ hàng năm. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm tài chính phát sinh.

2.8 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2. Các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

2.9 Các khoản phải thu

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

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

2.10 Hàng tồn kho

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

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm lưu chuyển và bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm tài chính.

2.11 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

2. Các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

2.11 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.6).

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

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

2.12 Cho vay

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

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

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

2.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

2. Các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

2.14 Tài sản cố định ("TSCĐ")

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

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

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 – 20 năm
Phương tiện vận tải	4 – 10 năm
Thiết bị quản lý	2 – 8 năm
Phần mềm, bản quyền	2 – 10 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 năm
TSCĐ khác	2 – 5 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của quyền sử dụng đất.

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.15 Thuê hoạt động

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

2. Các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

2.16 Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê

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

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong thời gian sử dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của tài sản ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 50 năm
Tài sản khác	5 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 hợp nhất.

2.17 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 hợp nhất. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ và các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ và các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, ngoại trừ chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án, được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Tập đoàn chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất không được ghi nhận vào TSCĐ vô hình theo chính sách kế toán số 2.14 thì ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê trả trước.

2.18 Nợ phải trả

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

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

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

2. Các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

2.19 Vay

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

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

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

2.20 Chi phí phải trả

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

2.21 Các khoản dự phòng

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

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

2.22 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi năm tài chính theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân theo hợp đồng lao động của năm tài chính này.

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

2. Các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

2.23 Doanh thu chưa thực hiện

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

2.24 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

2.25 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do Công ty phát hành tại thời điểm báo cáo. Việc hạch toán cấu phần vốn chủ sở hữu của trái phiếu chuyển đổi phù hợp với chính sách kế toán ở Thuyết minh 2.24.

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

2.26 Phân chia lợi nhuận

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

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

Tập đoàn trích lập quỹ sau:

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích lập từ LNST TNDN của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

2. Các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

2.27 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

(c) Thu nhập lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

(d) Thu nhập từ cổ tức

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

2.28 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2. Các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

2.29 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.30 Chi phí tài chính

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

2.31 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.

2.32 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Tập đoàn.

2.33 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

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

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

Thuế TNDN hoãn lại, sử dụng phương pháp công nợ, được tính đầy đủ dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN 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 TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

2. Các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

2.34 Các bên liên quan

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

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

2.35 Báo cáo bộ phận

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

2.36 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

3. Bán công ty trong năm

Bán Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn

Trong năm 2023, Tập đoàn đã bán một phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn với tổng giá trị chuyển nhượng là 3.043.621.201.442 Đồng. Khoản lãi 566.483.414.624 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

Từ ngày 22 tháng 9 năm 2023, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn đã trở thành một khoản đầu tư vào đơn vị khác của Tập đoàn (Thuyết minh 5(c))

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Tiền mặt	18.146.012.066	2.791.554.990
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.695.613.201.770	2.993.190.444.785
Các khoản tương đương tiền (*)	1.698.765.222.888	5.604.188.523.727
	3.412.524.436.724	8.600.170.523.502

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 2,5%/năm đến 6,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 63 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 577 tỷ Đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 853 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 5.537 tỷ Đồng).

5. Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31.12.2023		31.12.2022	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn (*)	40.346.843.256	40.346.843.256	322.865.380.550	322.865.380.550
Trái phiếu (**)	3.161.000.000	3.161.000.000	3.839.312.750	3.839.312.750
	43.507.843.256	43.507.843.256	326.704.693.300	326.704.693.300

(*) Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu trên ba tháng và dưới mười hai tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 7,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 3,6%/năm đến 9,5%/năm).

(**) Đây là các khoản đầu tư trái phiếu với lãi suất hàng năm được hưởng là 10,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 10,3%/năm đến 10,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 14 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 144 tỷ Đồng); tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 4 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 42,5 tỷ Đồng).

5. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

	31.12.2023			31.12.2022		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty liên kết	1.423.136.037.351	(*)	-	1.582.075.462.089	(*)	-

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

Tên công ty	Hoạt động chính	31.12.2023			31.12.2022		
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	Kinh doanh bất động sản	581.990.289.067	(*)	-	584.441.406.028	(*)	-
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Kinh doanh bất động sản	387.134.653.122	(*)	-	387.289.004.199	(*)	-
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Kinh doanh bất động sản	369.153.308.551	(*)	-	369.353.342.576	(*)	-
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Kinh doanh bất động sản	-	(*)	-	156.571.163.438	(*)	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	81.716.150.623	(*)	-	81.177.119.871	(*)	-
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Hoạt động bảo vệ cá nhân	2.340.154.249	(*)	-	2.418.532.876	(*)	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn Gòn	Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông	801.481.739	(*)	-	824.893.101	(*)	-
		1.423.136.037.351		-	1.582.075.462.089		-

5. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Số dư đầu năm	1.582.075.462.089	1.584.535.735.532
(Lỗ)/lãi từ các công ty liên kết	(151.539.424.738)	3.622.528.857
Cổ tức đã nhận	(7.400.000.000)	(2.400.000.000)
Đầu tư thêm trong năm	-	4.606.000.000
Thanh lý khoản đầu tư trong năm	-	(8.288.802.300)
Số dư cuối năm	1.423.136.037.351	1.582.075.462.089

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31.12.2023			31.12.2022		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	304.914.914.598	(*)	-	33.839.750.000	(*)	-

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

Tên công ty	Hoạt động chính	31.12.2023				31.12.2022			
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	10,00	271.075.164.598	(*)	-	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	Kinh doanh bất động sản	15,00	15.000.000.000	(*)	-	15,00	15.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Mekong Smart City	Sản xuất linh kiện điện tử	15,00	9.000.000.000	(*)	-	15,00	9.000.000.000	(*)	-

5. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

Chi tiết đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau (tiếp theo):

Tên công ty	Hoạt động chính	31.12.2023				31.12.2022			
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	Kinh doanh dịch vụ du lịch	11,32	7.939.750.000	(*)	-	11,32	7.939.750.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Novareal	Kinh doanh bất động sản	5,00	1.000.000.000	(*)	-	5,00	1.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Giáo dục PTN	Giáo dục	9,00	450.000.000	(*)	-	9,00	450.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Nova Education Group	Giáo dục	9,00	450.000.000	(*)	-	9,00	450.000.000	(*)	-
			304.914.914.598		-		33.839.750.000		-

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản		
Bên thứ ba (*)	2.366.277.401.080	2.405.974.086.586
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	27.963.735.174	27.963.735.174
Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác		
Bên thứ ba	443.200.070.784	505.713.230.237
	2.837.441.207.038	2.939.651.051.997

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)

(*) Khoản phải thu từ bán thành phẩm bất động sản chủ yếu là phần phải thu do khách hàng giữ lại chưa thanh toán chờ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ đã mua.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán lần lượt là 10.635.645.778 Đồng và 10.449.645.778 Đồng như trình bày tại Thuyết minh 10(a).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm 10% hoặc hơn 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng.

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	3.652.160.940.651	3.595.277.072.573
Công ty Cổ phần Nova E&C	845.089.324.393	979.372.955.801
Công ty Cổ phần Nova Evergreen	530.449.591.100	634.417.767.363
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (*)	323.182.845.867	323.182.845.867
Khác	2.106.667.408.075	2.518.346.298.221
	7.457.550.110.086	8.050.596.939.825

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư này thể hiện các chi phí đất và lệ phí liên quan được ứng trước để thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản trả trước cho người bán nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8. Phải thu về cho vay

(a) Ngắn hạn

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba	6.584.830.331.194	4.466.526.766.847
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	17.572.000.000	300.000.000
	6.602.402.331.194	4.466.826.766.847

Đây là các khoản cho vay ngắn hạn, tín chấp, cho mục đích tài trợ vốn lưu động, có thời hạn đáo dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,6%/năm đến 18%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 4%/năm đến 18%/năm).

(b) Dài hạn

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba	176.200.000.000	98.000.000.000

Đây là khoản cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo có thời gian đáo hạn là 24 tháng và hưởng lãi suất 4,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 13%/năm đến 13,2%/năm).

9. Phải thu khác

(a) Ngắn hạn

	31.12.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	13.342.821.629.468	-	20.118.808.383.177	-
Hợp tác đầu tư phát triển dự án	5.279.035.000.000	-	2.938.110.000.000	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dự án	3.308.265.285.727	-	3.384.168.485.727	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư	2.370.009.440.286	-	1.995.941.752.037	-
Phải thu do thanh lý hợp đồng	1.045.315.901.122	-	1.528.477.446.575	-
Thuế GTGT tạm nộp	1.053.540.648.471	-	1.046.782.316.586	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	1.027.397.339.178	-	1.108.845.739.178	-
Tạm ứng lãi hợp tác đầu tư	886.081.827.359	-	783.180.704.076	-
Phải thu liên quan đến Sài Gòn Gòn (**)	392.380.000.000	-	388.560.000.000	-
Phải thu do hoán đổi bất động sản	248.601.202.997	-	-	-
Tạm ứng cho các dự án	347.010.468.313	-	348.009.504.593	-
Khoản đảm bảo cho hợp đồng đặt cọc (***)	329.400.000.000	-	329.400.000.000	-
Đặt cọc, ký quỹ khác	163.511.243.842	-	298.287.239.842	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án cho Sở Kế hoạch Đầu tư	61.016.759.192	-	61.016.759.192	-
Phải thu từ chuyển nhượng công ty con	-	-	2.308.212.550.000	-
Khác	284.890.745.327	(15.000.000.000)	261.164.766.155	-
	30.139.277.491.282	(15.000.000.000)	36.898.965.647.138	-

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	29.555.083.588.760	-	36.317.397.918.874	-
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	584.193.902.522	(15.000.000.000)	581.567.728.264	-
	30.139.277.491.282	(15.000.000.000)	36.898.965.647.138	-

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

9. Phải thu khác (tiếp theo)

(a) Ngắn hạn (tiếp theo)

(**) Đây là khoản phải thu theo Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng vốn với số tiền 645.444.132.075 Đồng và phải thu hoàn lại vốn đã góp thêm vào Sài Gòn Gòn cho giai đoạn sau đó, số tiền gốc là 388.560.000.000 Đồng và một số lãi chậm trả. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã thu hồi toàn bộ số dư này.

(***) Đây là khoản đảm bảo sẽ nhận được từ Hợp đồng đặt cọc với Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Ngọc Minh cho hợp tác đầu tư vào dự án Khu nhà ở diện tích 4,2777 ha tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (tên thương mại: Victoria Village).

(b) Dài hạn

	31.12.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	29.046.303.980.759	-	39.613.376.000.000	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	3.270.265.264.000	-	3.270.265.264.000	-
Phải thu lãi hợp tác đầu tư	1.010.255.520.558	-	638.843.220.549	-
Phải thu do hoán đổi Bất động sản	545.269.234.937	-	-	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án cho Sở Kế hoạch Đầu tư	199.301.850.093	-	198.550.852.242	-
Đặt cọc, ký quỹ khác	51.015.029.508	(105.429.508)	168.815.029.508	(105.429.508)
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	81.448.400.000	-	-	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	76.000.000.000	-	76.000.000.000	-
Phải thu khác	18.042.009.929	-	18.214.981.331	-
	34.297.901.289.784	(105.429.508)	43.984.065.347.630	(105.429.508)

(*) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với các đối tác. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Tập đoàn sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

9. Phải thu khác (tiếp theo)

(b) Dài hạn (tiếp theo)

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	34.146.501.289.784	(105.429.508)	43.908.065.347.630	(105.429.508)
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	151.400.000.000	-	76.000.000.000	-
	34.297.901.289.784	(105.429.508)	43.984.065.347.630	(105.429.508)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản phải thu ngắn hạn khác đã quá hạn thanh toán là 105.429.508 Đồng như đã trình bày tại Thuyết minh 10(b).

10. Nợ khó đòi

(a) Phải thu ngắn hạn

	31.12.2023			31.12.2022		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán						
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Hoàng Phúc	10.263.645.778	-	10.263.645.778	10.263.645.778	-	10.263.645.778
Công ty TNHH Thịnh Vượng Decor	372.000.000	-	372.000.000	372.000.000	186.000.000	186.000.000
	10.635.645.778	-	10.635.645.778	10.635.645.778	186.000.000	10.449.645.778
Các khoản phải thu ngắn hạn khác quá hạn thanh toán						
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	-

(b) Phải thu dài hạn khác

	31.12.2023			31.12.2022		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Các khoản phải thu dài hạn khác quá hạn thanh toán						
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Hưng Hiệp Phát	105.429.508	-	105.429.508	105.429.508	-	105.429.508

11. Hàng tồn kho

(a) Hàng tồn kho

	31.12.2023		31.12.2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	129.732.731.714.808	(158.855.190.876)	123.025.421.807.514	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	9.238.045.841.836	(2.090.238.024)	11.810.902.186.085	(2.090.238.024)
Hàng hóa bất động sản	110.945.172.833	-	104.743.200.000	-
Hàng hóa khác	14.494.507.388	-	16.735.018.664	-
	139.096.217.236.865	(160.945.428.900)	134.957.802.212.263	(2.090.238.024)

Biến động về dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm tài chính như sau:

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	(2.090.238.024)	(2.090.238.024)
Tăng dự phòng	(158.855.190.876)	-
Số dư cuối năm	(160.945.428.900)	(2.090.238.024)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 2023, các dự án đang trong giai đoạn triển khai.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư hàng tồn kho đã bao gồm chi phí phát triển dự án The Botanica với số tiền 621.470.267.544 Đồng. Theo Thỏa thuận hợp tác số 19/NVLG-SVC /2014/TTHT ngày 10 tháng 7 năm 2014, Công ty và Công ty Cổ phần dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ký thỏa thuận hợp tác liên quan đến chuyển nhượng dự án The Botanica tại Số 104, Đường Phổ Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, việc nhận chuyển nhượng dự án này vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Công ty vẫn đang tiếp tục thỏa thuận với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để hoàn tất việc chuyển nhượng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 57.199 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 57.675 tỷ Đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 6.368 tỷ Đồng (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6.106 tỷ Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa là từ 3,5%/năm đến 16,5%/năm (2022: từ 3,7%/năm đến 15,5%/năm).

11. Hàng tồn kho (tiếp theo)

(b) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

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

12. Chi phí trả trước

(a) Ngắn hạn

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	249.438.077.594	230.980.338.722
Công cụ, dụng cụ	1.236.736.165	2.490.734.316
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	22.828.434.757	49.049.762.515
	273.503.248.516	282.520.835.553

(b) Dài hạn

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	1.621.037.487.064	1.474.935.456.457
Công cụ, dụng cụ	5.558.761.793	9.230.881.381
Chi phí xây dựng, cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	32.016.854.383	39.280.826.524
Khác	30.872.683.463	51.671.048.131
	1.689.485.786.703	1.575.118.212.493

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	1.575.118.212.493	828.185.441.183
Mua trong năm	324.498.448.641	1.302.488.932.092
Phân bổ trong năm	(213.970.932.888)	(623.085.753.510)
Chuyển từ chi phí trả trước ngắn hạn	4.356.539.821	5.403.977.237
Thanh lý trong năm	(514.856.364)	-
Giảm do bán công ty con	(1.625.000)	(13.522.691.542)
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	-	55.703.763.249
Tăng do mua công ty con	-	19.944.543.784
Số dư cuối năm	1.689.485.786.703	1.575.118.212.493

13. TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	3.545.828.608.217	218.066.210.078	318.296.120.976	77.157.661.408	2.237.270.129	4.161.585.870.808
Mua trong năm	-	5.241.192.000	21.130.541.856	3.847.184.697	-	30.218.918.553
Chuyển từ hàng tồn kho	-	-	13.116.907.753	-	-	13.116.907.753
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	4.996.405.960	-	15.205.200.000	-	-	20.201.605.960
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 15) (*)	(1.334.781.574.700)	(172.766.601.800)	-	-	-	(1.507.548.176.500)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(32.180.864.602)	(624.172.392)	(257.142.857)	(33.062.179.851)
Phân loại lại	-	-	6.026.976.000	(6.026.976.000)	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.216.043.439.477	50.540.800.278	341.594.881.983	74.353.697.713	1.980.127.272	2.684.512.946.723
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	(124.612.557.746)	(23.424.558.546)	(106.106.904.131)	(53.060.564.295)	(569.354.872)	(307.773.939.590)
Khấu hao trong năm	(100.363.786.476)	(11.822.268.811)	(29.255.984.659)	(7.431.245.093)	(361.348.484)	(149.234.633.523)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	15.823.886.220	286.290.726	42.857.143	16.153.034.089
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 15) (*)	77.964.042.956	9.943.982.529	-	-	-	87.908.025.485
Phân loại lại	-	-	(317.344.966)	317.344.966	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	(147.012.301.266)	(25.302.844.828)	(119.856.347.536)	(59.888.173.696)	(887.846.213)	(352.947.513.539)
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	3.421.216.050.471	194.641.651.532	212.189.216.845	24.097.097.113	1.667.915.257	3.853.811.931.218
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.069.031.138.211	25.237.955.450	221.738.534.447	14.465.524.017	1.092.281.059	2.331.565.433.184

(*) Trong năm, Tập đoàn có chuyển đổi mục đích sử dụng một số tài sản sang cho thuê.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 88 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 86 tỷ Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, TSCĐ hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 423 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 431 tỷ Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 25).

14. TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	57.754.517.947	30.000.000	108.577.246.075	166.361.764.022
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	-	-	3.943.422.500	3.943.422.500
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	57.754.517.947	30.000.000	112.520.668.575	170.305.186.522
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	-	(30.000.000)	(83.178.738.177)	(83.208.738.177)
Khấu hao trong năm	-	-	(17.272.061.135)	(17.272.061.135)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(30.000.000)	(100.450.799.312)	(100.480.799.312)
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	57.754.517.947	-	25.398.507.898	83.153.025.845
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	57.754.517.947	-	12.069.869.263	69.824.387.210

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 25 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 20 tỷ Đồng). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, TSCĐ vô hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 56 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 56 tỷ Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH và Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hội sở (Thuyết minh 25).

15. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	75.092.806.364	3.429.670.732.583	34.534.901.897	3.539.298.440.844
Tăng trong năm	-	1.070.539.617	-	1.070.539.617
Chuyển từ hàng tồn kho	-	1.108.171.209.634	-	1.108.171.209.634
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 13)	-	1.507.548.176.500	-	1.507.548.176.500
Thanh lý, nhượng bán	-	(41.468.302.078)	-	(41.468.302.078)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	75.092.806.364	6.004.992.356.256	34.534.901.897	6.114.620.064.517
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	-	(397.833.621.926)	(575.581.698)	(398.409.203.624)
Khấu hao trong năm	-	(90.685.810.079)	(1.726.745.096)	(92.412.555.175)
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 13)	-	(87.908.025.485)	-	(87.908.025.485)
Thanh lý, nhượng bán	-	7.358.601.991	-	7.358.601.991
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(569.068.855.499)	(2.302.326.794)	(571.371.182.293)
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	75.092.806.364	3.031.837.110.657	33.959.320.199	3.140.889.237.220
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	75.092.806.364	5.435.923.500.757	32.232.575.103	5.543.248.882.224

15. Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Đây chủ yếu là các bất động sản nắm giữ để cho thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, bất động sản đầu tư của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 1.218 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.263 tỷ Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 25).

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, doanh thu và giá vốn phát sinh từ bất động sản đầu tư nắm giữ được trình bày ở Thuyết minh 40.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư của Công ty không được xác định bởi vì không có một giao dịch nào gần đây trong thị trường cho bất động sản tương tự nằm cùng khu vực và Công ty cũng không xác định giá trị hợp lý bằng việc sử dụng các chuyên gia định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Mua sắm TSCĐ	276.526.255.767	327.246.966.665
Thi công nhà mẫu	54.070.601.745	43.765.719.100
Phí sửa chữa văn phòng	6.451.621.122	6.960.125.801
Khác	9.614.952.006	12.987.958.519
	346.663.430.640	390.960.770.085

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	390.960.770.085	110.892.143.318
Tăng trong năm	22.562.718.647	424.774.695.656
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13)	(20.201.605.960)	(56.593.915.622)
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 14)	(3.943.422.500)	(447.000.000)
Chuyển sang hàng tồn kho	(37.380.148.759)	(15.295.693.900)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(581.400.278)	(6.842.965.000)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 12(b))	-	(55.703.763.249)
Khác	(4.753.480.595)	(9.822.731.118)
Số dư cuối năm	346.663.430.640	390.960.770.085

17. Lợi thế thương mại

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	4.544.317.395.119	5.104.024.245.116
Tăng trong năm	-	283.408.523.974
Phân bổ (Thuyết minh 36)	(847.540.135.684)	(843.115.373.971)
Số dư cuối năm	3.696.777.259.435	4.544.317.395.119

18. Phải trả người bán ngắn hạn

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	1.305.177.583.908	1.057.848.532.678
Công ty TNHH Henry Enterprise Group	619.680.395.588	619.680.395.588
Khác	7.950.991.467.950	8.862.399.051.686
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	878.299.200	1.206.748.800
	9.876.727.746.646	10.541.134.728.752

19. 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 Tập đoàn. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Tập đoàn hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, không có đối tượng nào chiếm 10% hoặc hơn 10% tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

20. Thuế và các khoản (phải thu)/phải nộp nhà nước

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

(a) Phải thu

	1.1.2023 VND	Số phát sinh trong năm VND	Cấn trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Bán công ty con VND	31.12.2023 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	(1.340.790.392.817)	(433.602.380.036)	510.979.201.311	-	46.907.632.211	(1.216.505.939.331)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(255.069.586.092)	(6.954.874.951)	12.640.161.526	(7.621.736.965)	-	(257.006.036.482)
Thuế TNDN nộp thừa	(5.157.696.736)	(1.431.581.329)	1.421.970.947	-	-	(5.167.307.118)
Thuế khác	(2.958.537.772)	(11.472.146)	2.713.736.080	(40.634.801)	-	(296.908.639)
	(1.603.976.213.417)	(442.000.308.462)	527.755.069.864	(7.662.371.766)	46.907.632.211	(1.478.976.191.570)

(b) Phải nộp

	1.1.2023 VND	Số phát sinh trong năm VND	Cấn trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Bán công ty con VND	31.12.2023 VND
Thuế TNDN - hiện hành	668.676.910.192	438.354.233.319	(14.062.132.473)	(408.457.788.211)	(3.951.860.552)	680.559.362.275
Thuế GTGT	136.156.768.605	853.177.360.301	(513.692.937.391)	(159.891.200.274)	-	315.749.991.241
Tiền sử dụng đất	1.224.244.063	41.812.387.525	-	(9.365.697.195)	-	33.670.934.393
Thuế nhà thầu	23.899.549.860	69.278.225.591	-	(84.665.702.896)	-	8.512.072.555
Thuế thu nhập cá nhân	5.976.933.674	70.751.467.139	-	(70.815.506.906)	-	5.912.893.907
Thuế khác	422.029.769	47.978.595.145	-	(5.487.534.383)	-	42.913.090.531
	836.356.436.163	1.521.352.269.020	(527.755.069.864)	(738.683.429.865)	(3.951.860.552)	1.087.318.344.902

21. Phải trả người lao động

Số dư này thể hiện các khoản chi phí lương phải trả người lao động tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

22. Chi phí phải trả ngắn hạn

(a) Ngắn hạn

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí xây dựng	3.542.318.059.656	3.817.192.873.315
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	5.901.620.157.983	3.196.206.752.705
Chi phí cam kết thuê	347.751.677.408	853.603.740.937
Khác	199.399.374.383	433.427.246.197
	9.991.089.269.430	8.300.430.613.154

(b) Dài hạn

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí cam kết thuê	498.530.049.586	-
Chi phí lãi vay	325.492.695.891	-
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	635.165.966.578	-
	1.459.188.712.055	-

23. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Ngắn hạn

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê bất động sản	311.227.692	315.435.329
Khác	1.083.870.968	120.000.000
	1.395.098.660	435.435.329

(b) Dài hạn

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê bất động sản	77.625.827.089	12.968.787.945

24. Phải trả khác**(a) Ngắn hạn**

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	7.287.939.000.000	6.857.493.336.000
Nhận ký quỹ (i)	2.601.792.545.705	2.028.758.385.946
Nhận hỗ trợ tài chính (Thuyết minh 42(b))	2.040.700.124.290	995.467.405.733
Phải trả do nhận chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	1.841.015.124.858	2.424.162.624.858
Đặt cọc mua bất động sản	1.042.042.457.286	661.328.564.302
Quỹ bảo trì phải trả (ii)	2.112.381.123	48.329.591.239
Khác	1.423.119.576.727	299.597.508.552
	16.238.721.209.989	13.315.137.416.630

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

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

Số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba	14.198.021.085.699	12.319.670.010.897
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	2.040.700.124.290	995.467.405.733
	16.238.721.209.989	13.315.137.416.630

24. Phải trả khác (tiếp theo)**(b) Dài hạn**

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	65.275.371.682.702	85.161.037.788.849
Nhận ký quỹ (**)	969.352.500.000	1.050.000.000.000
Phải trả do hoán đổi Bất động sản	258.758.303.648	-
Khác	116.468.425.612	3.781.466.397
	66.619.950.911.962	86.214.819.255.246

(*) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư từ các bên thứ ba cho một số dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 trong đó bao gồm các dự án bất động sản nghỉ dưỡng và bất động sản nhà ở với giá trị lần lượt là 32.916 tỷ Đồng và 39.647 tỷ Đồng. Khoản tiền này sẽ được Tập đoàn hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Tập đoàn sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

(**) Đây là khoản tiền nhận ký quỹ cho các hợp đồng cho thuê tài sản thuộc một dự án ở Phan Thiết và Hồ Tràm.

25. Vay

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Nhận tiền vay VND	Trả tiền vay/ phân bổ chi phí phát hành trái phiếu/giảm do bán công ty con VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31.12.2023 VND	Số có khả năng trả nợ VND
(a) Ngắn hạn							
- Phát hành trái phiếu (*)	20.640.137.600.000	-	(3.319.831.804.707)	-	2.327.767.933.030	19.648.073.728.323	19.648.073.728.323
- Vay bên thứ ba (**)	5.229.568.871.018	2.090.402.707.103	(2.605.406.345.822)	127.436.600.000	3.396.732.364.170	8.238.734.196.469	8.238.734.196.469
- Vay ngân hàng (***)	3.388.381.489.218	-	(1.996.914.889.250)	90.860.774.889	1.646.520.459.094	3.128.847.833.951	3.128.847.833.951
- Vay bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	57.386.546.869	253.724.700	-	-	-	57.640.271.569	57.640.271.569
- Chi phí phát hành trái phiếu	(113.090.850.804)	-	99.821.083.206	-	(122.556.753.325)	(135.826.520.923)	(135.826.520.923)
	29.202.383.656.301	2.090.656.431.803	(7.822.331.956.573)	218.297.374.889	7.248.464.002.969	30.937.469.509.389	30.937.469.509.389
(b) Dài hạn							
- Phát hành trái phiếu (*)	23.529.978.000.000	-	(2.429.954.707.851)	206.034.000.000	(2.327.767.933.030)	18.978.289.359.119	18.978.289.359.119
- Vay ngân hàng (***)	7.631.487.285.346	2.785.730.029.429	(2.514.346.820.150)	21.488.571.606	(1.646.520.459.094)	6.277.838.607.137	6.277.838.607.137
- Vay bên thứ ba (**)	5.086.317.364.170	-	-	68.655.000.000	(3.396.732.364.170)	1.758.240.000.000	1.758.240.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(581.269.719.527)	-	219.281.365.783	-	122.556.753.325	(239.431.600.419)	(239.431.600.419)
	35.666.512.929.989	2.785.730.029.429	(4.725.020.162.218)	296.177.571.606	(7.248.464.002.969)	26.774.936.365.837	26.774.936.365.837

25. Vay (tiếp theo)

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Phát hành trái phiếu ngắn hạn		
Loại phát hành bằng mệnh giá		
Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn là:		
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (i)	7.000.000.000.000	7.000.000.000.000
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI (xxviii)	2.274.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (ii)	2.021.134.200.000	2.194.814.200.000
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI (xxviii)	1.154.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (iv)	975.080.186.059	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (v)	901.566.355.219	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (vi)	774.657.418.449	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (vii)	732.142.600.832	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (viii)	610.000.000.000	245.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iii)	600.000.000.000	600.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxxii)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (ix)	483.936.338.279	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (x)	390.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xi)	286.595.420.014	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xii)	282.503.939.839	625.700.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xiii)	155.754.236.602	157.300.000.000

25. Vay (tiếp theo)

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xiv)	150.610.133.030	-
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) (xv)	130.700.000.000	137.600.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xvi)	120.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xvii)	104.192.900.000	220.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xviii)	1.200.000.000	2.300.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (xix)	-	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	-	1.100.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xx)	-	864.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxi)	-	650.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxii)	-	450.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xxiii)	-	258.420.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxiv)	-	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (xxv)	-	160.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (xxvi)	-	125.000.000.000
	19.648.073.728.323	20.640.137.600.000

25. Vay (tiếp theo)

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Phát hành trái phiếu dài hạn		
Loại phát hành bằng mệnh giá		
Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn là:		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (xxvii)	7.291.812.000.000	7.085.778.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xxviii)	-	4.620.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (xxv)	1.440.000.000.000	1.440.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (xix)	1.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xiv)	1.290.635.159.119	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xxviii)	-	1.154.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxii)	1.099.900.000.000	650.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (viii)	1.040.000.000.000	1.405.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxix)	999.800.000.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (x)	910.000.000.000	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xx)	864.003.400.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (iii)	800.000.000.000	1.400.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxi)	649.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxxii)	500.000.000.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxiv)	249.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xxx)	225.000.000.000	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (xxvi)	125.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xxiii)	88.338.800.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xvi)	80.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxx)	23.000.000.000	23.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xviii)	1.000.000.000	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (ix)	-	500.000.000.000
	18.978.289.359.119	23.529.978.000.000

25. Vay (tiếp theo)

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

- (i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS tư vấn và làm đại diện người sở hữu trái phiếu, gồm hai mươi một (21) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng và đáo hạn vào năm 2023.

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

Theo các Nghị quyết số 460/2023/NG-VPBANKS ngày 27 tháng 6 năm 2023, Nghị quyết số 02/2023/NQ-NSHTP-VPS ngày 22 tháng 6 năm 2023, Nghị quyết số 01/2023/NQ-NSHTP-VPS ngày 22 tháng 6 năm 2023, Nghị quyết số 02A/2023/NQ-NSHTP-VPS ngày 27 tháng 6 năm 2023 và Nghị quyết số 02B/2023/NQ-NSHTP-VPS ngày 27 tháng 6 năm 2023, người sở hữu trái phiếu đã đồng ý thay đổi kỳ hạn trái phiếu từ 36 tháng sang 48 tháng. Theo đó, ngày đáo hạn mới là từ tháng 6 đến tháng 8 năm 2024. Tập đoàn đã công bố thông tin bất thường về việc chậm thanh toán lãi của mã trái phiếu này do chưa thu xếp kịp nguồn thanh toán vào ngày 23 tháng 1 năm 2024.

- (ii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt làm đại lý phát hành. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 Đồng/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 2.300.000.000.000 Đồng. Trái phiếu có thời gian đáo hạn ban đầu vào ngày 5 tháng 9 năm 2027, chịu mức lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty (Thuyết minh 11) và hợp đồng tiền gửi (Thuyết minh 4). Tập đoàn đã vi phạm điều khoản vi phạm chéo và trái phiếu này được phân loại sang ngắn hạn do tác động của điều khoản vi phạm chéo. Tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 20.466.200.000 Đồng.

- (iii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm bốn (4) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.600.000.000.000 đồng, chi tiết như sau:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào 22 tháng 6 năm 2023.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào 22 tháng 6 năm 2024.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 800.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào 22 tháng 6 năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 11), toàn bộ phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án.

25. Vay (tiếp theo)

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

- (iv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam làm đại lý phát hành, phát hành ngày 17 tháng 3 năm 2022, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào ngày 17 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 14.362.586.102 Đồng.

- (v) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào ngày 1 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để đầu tư vào dự án của Tập đoàn. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 17.182.313.558 Đồng.

- (vi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí ("PSI") làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào ngày 12 tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Theo thông báo số 807/TB-CKDK ngày 29 tháng 5 năm 2023, PSI đã tuyên bố sự kiện vi phạm không thanh toán đối với gói trái phiếu này và tiến hành xử lý tài sản đảm bảo là cổ phiếu của Công ty. Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 8.604.287.525 Đồng.

- (vii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do PSI làm đại lý phát hành và đại diện người sở hữu trái phiếu, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). PSI đã tuyên bố sự kiện vi phạm chéo đối với gói trái phiếu này và tiến hành xử lý tài sản đảm bảo. Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 19.073.371.690 Đồng.

25. Vay (tiếp theo)

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

(viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm năm (5) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.950.000.000.000 Đồng, chi tiết:

- Trái phiếu 1: Tổng giá trị 150.000.000.000 Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022.
- Trái phiếu 2: Tổng giá trị 245.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 28 tháng 8 năm 2023 - đã được gia hạn đến ngày 28 tháng 8 năm 2025 theo Nghị quyết người sở hữu trái phiếu số 01/2023 ngày 28 tháng 8 năm 2023.
- Trái phiếu 3: Tổng giá trị 610.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào ngày 28 tháng 8 năm 2024.
- Trái phiếu 4: Tổng giá trị 610.000.000.000 Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào ngày 28 tháng 8 năm 2025.
- Trái phiếu 5: Tổng giá trị 335.000.000.000 Đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào ngày 28 tháng 8 năm 2026.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để đầu tư vào dự án của Tập đoàn. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 11) và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án.

(ix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào ngày 16 tháng 2 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Tập đoàn đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc lãi của lô trái phiếu do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán. Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 5.144.143.454 Đồng.

(x) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá tối đa 1.300.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào ngày 30 tháng 12 năm 2031. Lãi suất cho bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất cao nhất của lãi suất huy động dân cư bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội công bố tại website chính thức của Ngân hàng TMCP Quân Đội tại thời điểm 11:00 giờ sáng Ngày Xác Định Lãi Suất. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để đầu tư vào dự án của Tập đoàn. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản thuộc dự án tại Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án.

(xi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300.000.000.000 Đồng, đã đáo hạn vào ngày 29 tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Tập đoàn đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc lãi của lô trái phiếu do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán. Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 3.670.414.243 Đồng.

25. Vay (tiếp theo)

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

(xii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 Đồng/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625.700.000.000 Đồng, thời hạn 12 tháng, đã đáo hạn vào ngày 31 tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27) và quyền sử dụng đất tại Phan Thiết (Thuyết minh 11). Tập đoàn đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc lãi của lô trái phiếu do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán. Sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 2.691.140.271 Đồng.

(xiii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 Đồng/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157.300.000.000 Đồng, thời hạn 18 tháng, đã đáo hạn vào ngày 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27) và các quyền sử dụng đất tại Phan Thiết (Thuyết minh 11). Tập đoàn đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc lãi của lô trái phiếu do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán. Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 118.878.885.065 Đồng.

(xiv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn ban đầu vào tháng 3 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Theo Nghị quyết người sở hữu trái phiếu số 1772A/CKDK-TV2 ngày 26 tháng 10 năm 2023, 89,55% người sở hữu trái phiếu đã đồng ý gia hạn kỳ hạn trái phiếu đến ngày 15 tháng 3 năm 2026 với lãi suất kỳ gia hạn cố định 11,5%/năm. Số dư ngắn hạn thể hiện phần dư nợ gốc trái phiếu còn phải thanh toán cho 10,45% người sở hữu trái phiếu này chưa đồng ý phương án gia hạn đề xuất của tổ chức phát hành. Sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 1.576.860.767 Đồng.

(xv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn vị thu xếp vốn và Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000.000.000.000 Đồng đã đáo hạn vào ngày 23 tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 137.600.000.000 Đồng. Tập đoàn đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc lãi của lô trái phiếu do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán. Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 13.453.779.726 Đồng.

(xvi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành. Số dư bao gồm hai (2) gói Trái Phiếu, bao gồm:

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 200.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào ngày 28 tháng 8 năm 2024. Dư nợ trái phiếu còn lại là 120.000.000.000 Đồng.

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 200.000.000.000 Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào ngày 28 tháng 8 năm 2025. Dư nợ trái phiếu còn lại là 80.000.000.000 Đồng.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án tại Xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và toàn bộ phần vốn góp trong Công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án.

25. Vay (tiếp theo)

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

(xvii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220.000.000.000 Đồng đã đáo hạn vào ngày 20 tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Tập đoàn đã tiến hành xử lý cổ phiếu cầm cố tương đương với 7.388.993 cổ phiếu của Công ty để thanh toán cho người sở hữu trái phiếu. Tập đoàn tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 1.752.868.642 Đồng.

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

Dư nợ trái phiếu bao gồm:

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 214.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào ngày 23 tháng 6 năm 2023.

- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 214.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào ngày 23 tháng 6 năm 2024. Trái phiếu này đã được mua lại trước hạn trong năm 2022. Dư nợ trái phiếu còn lại là 1.200.000.000 Đồng.

- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 107.700.000.000 Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào ngày 23 tháng 6 năm 2025. Trái phiếu này đã được mua lại trước hạn trong năm 2022. Dư nợ trái phiếu còn lại là 1.000.000.000 Đồng.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 11), phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án.

(xix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp. Tổ chức phát hành là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 Đồng/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.300.000.000.000 Đồng đáo hạn vào ngày 20 tháng 7 năm 2023. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tái cơ cấu tài chính doanh nghiệp và tăng quy mô vốn hoạt động của Tập đoàn. Trái phiếu chịu mức lãi suất cho bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,28%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27) và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phân khu thuộc dự án tại Phan Thiết (Thuyết minh 11). Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn của trái phiếu này thêm hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu đến ngày 20 tháng 7 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

(xx) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng với ngày đáo hạn ban đầu vào ngày 17 tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu của trái phiếu này đến ngày 17 tháng 3 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

(xxi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam và do PSI làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn ban đầu vào ngày 28 tháng 6 năm 2023. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. 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 (Thuyết minh 27). Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn của trái phiếu này thêm 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu đến ngày 28 tháng 6 năm 2025.

25. Vay (tiếp theo)

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

(xxii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do PSI làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.350.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng ban đầu vào ngày 13 tháng 3 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5,0%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 27); phần vốn góp của Tập đoàn trong Chủ đầu tư dự án; quyền khai thác, kinh doanh và quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của một dự án tại Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu của trái phiếu này đến ngày 13 tháng 6 năm 2026.

(xxiii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành và đáo hạn vào tháng ngày 28 tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 430.000.000.000 Đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, dư nợ trái phiếu còn lại là 88.338.800.000 Đồng. Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn của trái phiếu này đến ngày 16 tháng 3 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

(xxiv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do PSI làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá 500.000.000.000 Đồng đã đáo hạn tại ngày 26 tháng 12 năm 2023. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam dành cho khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn mười hai (12) tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 27); phần vốn góp của Tập đoàn trong Chủ đầu tư hai dự án; quyền khai thác, kinh doanh và quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của hai dự án tại Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và bảo lãnh thanh toán của Công ty. Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn của trái phiếu này thêm 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu đến ngày 26 tháng 12 năm 2025.

(xxv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong làm đại lý phát hành, với tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.600.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào tháng 1 năm 2025. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào dự án của Tập đoàn. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm có nhân thông thường bằng Đồng Việt Nam (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn mười hai (12) tháng, không rút trước hạn theo biểu lãi suất niêm yết của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 11), cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông và quyền tài sản từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào một dự án tại Đồng Nai.

(xxvi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào ngày 13 tháng 8 năm 2023 và trái phiếu đã được mua lại vào năm 2022 là 125.000.000.000 Đồng. Trái phiếu chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27). Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 23 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu của trái phiếu này đến ngày 13 tháng 8 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

25. Vay (tiếp theo)

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

(xxvii) Đây là khoản huy động vốn bằng việc phát hành 1.500 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 300.000.000 Đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 Đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 135.700 Đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 33.915,9912 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và được điều chỉnh thành 77.000 Đồng/cổ phiếu tại ngày 17 tháng 1 năm 2024, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi là 59.771 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để bổ sung nguồn vốn thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh của Tập đoàn và thanh toán các khoản phí, chi phí cho việc phát hành Trái phiếu. Vào ngày 16 tháng 7 năm 2023, Công ty đã công bố thông tin về việc chậm thanh toán lãi cho gói trái phiếu này. Đến nay, Công ty đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với Trái chủ, đang trong quá trình triển khai các văn kiện và phê duyệt liên quan trước ngày 20 tháng 5 năm 2024 để phương án tái cấu trúc có hiệu lực.

(xxviii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển và các chứng quyền vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý phát hành, đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ Đồng với mệnh giá 1 tỷ Đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm với Ngày Đáo Hạn là ngày 19 tháng 5 năm 2032, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 93.960 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10.643 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Gói Trái Phiếu không chuyển đổi có giá trị 231 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 8%/năm, được đảm bảo thứ cấp bằng cổ phần và phần vốn góp tại hai dự án. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để bổ sung vốn lưu động, thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh, tái cấu trúc các khoản vay và nguồn vốn chủ sở hữu của Tập đoàn và thanh toán các khoản chi phí liên quan đến phát hành Trái Phiếu. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 đồng/cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện chứng quyền ban đầu là 1,31 cổ phiếu/chứng quyền. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền và tỷ lệ thực hiện chứng quyền có thể được điều chỉnh khi xảy ra một số sự kiện theo thông lệ trên thị trường và thỏa thuận với nhà đầu tư. Các trái chủ và Tập đoàn đã đạt thỏa thuận về việc hủy bỏ toàn bộ chứng quyền và khoản trái phiếu này sẽ được hoán đổi bằng cổ phần của công ty con trong Tập đoàn. Ngày 22 tháng 9 năm 2023, Tổ chức phát hành và các Trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi, giao dịch này được thanh toán thông qua việc thoái vốn công ty con như trình bày ở Thuyết minh 3. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 137 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi.

(xxix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do PSI làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 1.000.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào ngày 4 tháng 11 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,5%/năm. Lãi suất cơ sở do Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của hai dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Thuyết minh 11). Tập đoàn đã thông qua việc sử dụng tài sản của Tập đoàn trong các trường hợp cần thiết để đảm bảo cho các nghĩa vụ phát sinh liên quan đến gói trái phiếu này theo Nghị quyết số 27/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 15 tháng 4 năm 2023. Tập đoàn đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu của trái phiếu này, theo đó ngày đáo hạn sớm nhất và ngày đáo hạn cuối cùng tương ứng là 14 tháng 10 năm 2026 và ngày 4 tháng 11 năm 2026.

25. Vay (tiếp theo)

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

(xxx) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Trái phiếu này đã được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, dư nợ trái phiếu còn lại là 225.000.000.000 Đồng.

(xxxi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá 657.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một Công ty con. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 23.000.000.000 Đồng.

(xxxii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành bao gồm bốn (04) gói Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.000.000.000.000 đồng, chi tiết như sau:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào ngày 17 tháng 9 năm 2025.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 17 tháng 9 năm 2024.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 11), toàn bộ phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án.

25. Vay (tiếp theo)

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Vay ngắn hạn		
Seatown Private Credit Master Fund (i)	2.143.099.200.000	769.445.250.000
Stark1st Co. Ltd. (ii)	1.221.000.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	1.343.100.000.000	130.515.000.000
Credit Opportunities III Pte. Limited (iv)	586.080.000.000	1.221.235.285.830
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (v)	163.398.377.712	214.762.630.534
Khác (v)	2.782.056.618.757	2.893.610.704.654
	8.238.734.196.469	5.229.568.871.018
Vay dài hạn		
Credit Opportunities III Pte. Limited (iv)	1.758.240.000.000	1.151.764.714.170
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	-	1.174.635.000.000
Seatown Private Credit Master Fund (i)	-	1.573.417.650.000
Stark1st Co. Ltd. (ii)	-	1.186.500.000.000
	1.758.240.000.000	5.086.317.364.170

25. Vay (tiếp theo)

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

- (i) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 110.000.000 đô la Mỹ với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác, đáo hạn vào tháng 5 năm 2024. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Mục đích của khoản vay này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của Tập đoàn. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản, tài khoản và phần vốn góp các công ty liên quan đến một dự án tại Đồng Nai và khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước tại dự án.
- (ii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 50.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Stark1st Co. Ltd. Lãi suất vay ban đầu là 6,0%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay này được bảo đảm bằng cổ phần sở hữu của cổ đông công ty (Thuyết minh 27) và các bên bảo đảm. Hiện tại, Tập đoàn đã nhận được thư cho phép hoãn thanh toán có điều kiện cho các sự kiện vi phạm trong thời gian từ ngày thỏa thuận trên thư đến ngày đáo hạn của khoản vay và Tập đoàn đang trong quá trình giải chấp và bán cổ phiếu và tài sản để các điều khoản trong thư còn hiệu lực. Sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dư nợ gốc của khoản vay này đã giảm tổng cộng 93.651.000.000 Đồng.
- (iii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để tăng vốn vào một công ty con phục vụ cho vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Tập đoàn sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27).
- (iv) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Opportunities III Pte. Limited. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Mục đích của khoản vay này dùng để thanh toán chi phí khoản vay, tăng quy mô vốn hoạt động và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 27); khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu và tài khoản liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Ngày 27 tháng 9 năm 2023, Bên Cho Vay và Công ty đã ký Thỏa thuận ban đầu về việc đồng ý một số điều khoản gia hạn thanh toán các khoản gốc và lãi. Theo đó khi hợp đồng điều chỉnh được ký kết, Bên Cho Vay sẽ đồng ý gia hạn khoản gốc thêm mười hai (12) tháng so với lịch trả gốc ban đầu, kỳ thanh toán gốc đầu tiên dự kiến vào tháng 11 năm 2025.
- (v) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 5 tháng tới 12 tháng, chịu lãi suất từ 3,6%/năm đến 13,5%/năm và không có tài sản đảm bảo. Sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã thanh toán tổng cộng 59.495.090.758 Đồng dư nợ gốc của các khoản vay này.

25. Vay (tiếp theo)

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Vay ngắn hạn		
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore (i)	1.777.908.179.599	1.905.280.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (ii)	542.800.000.000	64.600.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (iii)	195.360.000.000	-
Maybank International Labuan Branch (iii)	195.360.000.000	-
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (iv)	139.542.854.352	67.799.998.644
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited - Chi nhánh Singapore (v)	138.339.300.000	189.840.000.000
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) (vi)	122.600.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (iii)	9.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (i)	7.637.500.000	13.512.500.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (iv)	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	-	500.080.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh	-	205.500.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vii)	-	150.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	-	147.880.920.900
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn	-	137.206.819.674
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn	-	6.581.250.000
	3.128.847.833.951	3.388.381.489.218

25. Vay (tiếp theo)

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (viii)	1.212.131.840.089	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (ii)	957.200.000.000	1.435.400.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ix)	935.300.000.000	1.500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vii)	825.000.000.000	975.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (x)	770.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xi)	600.000.000.000	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (iii)	293.040.000.000	474.600.000.000
Maybank International Labuan Branch (iii)	293.040.000.000	474.600.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (iv)	174.428.577.708	237.300.004.746
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (xii)	154.061.002.354	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xiii)	49.537.186.986	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (iii)	13.800.000.000	23.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (iv)	300.000.000	400.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	-	1.050.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	625.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	-	498.587.280.600
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) (vi)	-	337.600.000.000
	6.277.838.607.137	7.631.487.285.346

25. Vay (tiếp theo)

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

- (i) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 251.000.000 Đô la Mỹ cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau:
- Khoản vay bằng Đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch; Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay đã được giải ngân 250.000.000 Đô la Mỹ. Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 72.805.413 Đô la Mỹ.
 - Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.500.000.000 Đồng (tương ứng với 1 triệu Đô la Mỹ), có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng mười (10) ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng.
- (ii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.870.000.000.000 Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau mức cao nhất bằng Đồng Việt Nam và kỳ hạn huy động tương ứng với thời hạn cho vay của khoản nợ được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam cộng (+) biên độ 4,5%/năm hoặc bằng sàn lãi suất cho vay kỳ hạn tương ứng của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, áp dụng mức lãi suất nào cao hơn. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong một Công ty con, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 11); toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ việc khai thác dự án. Dư nợ còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.500.000.000.000 Đồng.
- (iii) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 41.000.000 Đô la Mỹ do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 là đại lý và đại diện nhận xử lý tài sản đảm bảo, gồm 2 khoản vay như sau:

- Khoản vay bằng Đô la Mỹ với số tiền là 40.000.000 Đô la Mỹ, được thu xếp bởi Ngân hàng Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (20 triệu Đô la Mỹ) và Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (20 triệu Đô la Mỹ). Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,5%/năm.

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.000.000.000 đồng (tương ứng với 1 triệu Đô la Mỹ), có thời hạn ba mươi (30) tháng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 4,5%/năm.

Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động cho Tập đoàn. Khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc một dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 13). Ngày 18 tháng 10 năm 2023, Bên Cho Vay và Công ty đã ký thỏa thuận ban đầu về việc đồng ý gia hạn khoản thanh toán lãi của kỳ tháng 10 năm 2023 sang tháng 1 năm 2024, đồng thời gia hạn khoản nợ gốc thêm mười bốn (14) tháng so với lịch gốc ban đầu. Theo đó, khi hợp đồng vay điều chỉnh được ký kết, kỳ thanh toán gốc đầu tiên là vào ngày 30 tháng 9 năm 2025. Sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã thanh toán tổng cộng 1.150.000.000 Đồng dư nợ gốc của khoản vay này.

25. Vay (tiếp theo)

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

- (iv) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20.000.000 Đô la Mỹ và 700.000.000 Đồng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, gồm 2 khoản vay như sau:
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 20.000.000 Đô la Mỹ từ Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/ năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần.
 - Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng 700.000.000 Đồng từ Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh – Hội sở, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh – Hội sở cộng (+) biên độ 4,7%/năm.
- Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. 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 (Thuyết minh 13 và Thuyết minh 14).
- (v) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 10.000.000 Đô la Mỹ từ The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited - Chi nhánh Singapore. Thời hạn của khoản vay là ba trăm sáu mươi (360) ngày kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này chịu lãi suất kép tham chiếu (CFR) cộng (+) 2,6%/năm. Lãi được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động cho Tập đoàn. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 27). Khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 1 năm 2024. Sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã tất toán toàn bộ khoản vay này.
- (vi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 350.000.000.000 Đồng từ Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam), có thời hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này chịu lãi suất cho vay cơ sở xác định bằng cách tham khảo mức lãi suất Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) công bố cộng (+) 2,3%/năm. Lãi được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 27). Sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã tất toán toàn bộ khoản vay này.
- (vii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 Đồng, có thời hạn một trăm lẻ tám (108) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Thuyết minh 11).
- (viii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 3.600.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh. Tổng giá trị đã giải ngân thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.212.131.840.089 đồng, bao gồm:

- Khoản vay thứ nhất là 1.200.000.000.000 đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;

- Khoản vay thứ hai là 12.131.840.089 đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc mười tám (18) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. Khoản vay chịu lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ một (1) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) được xác định tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản hình thành trong tương của một phần dự án tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai; khoản phải thu phát sinh từ dự án và phần vốn góp của tất cả thành viên góp vốn tại công ty chủ đầu tư dự án.

25. Vay (tiếp theo)

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

(ix) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 Đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố. Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn tại hai công ty con và quyền sử dụng đất của một dự án tại Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh 13); toàn bộ dự án, tài sản thuộc dự án, tài sản gắn liền với đất đang được hình thành, sẽ hình thành trong tương lai của dự án tại xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án.

(x) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 770.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khung ược nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, dư nợ của khoản vay là 770.000.000.000 đồng.

(xi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.200.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa tám mươi bốn (84) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc ba mươi sáu (36) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 12 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con; quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa một dự án tại thành phố Hồ Chí Minh; các khoản phải thu và tài sản được hình thành trong tương lai của dự án này.

(xii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.850.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khung ược nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2,0%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, dư nợ của khoản vay là 154.061.002.354 đồng.

(xiii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay tối đa theo hợp đồng cho vay là 600.000.000.000 đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất là 11,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn. Khoản vay được bảo đảm bằng các khoản phải thu và tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay đã được giải ngân 49.537.186.986 đồng.

26. Dự phòng phải trả ngắn hạn và 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.

27. Vốn góp của chủ sở hữu

(a) Số lượng cổ phiếu

	31.12.2023		31.12.2022	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phiếu phổ thông
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	1.930.421.319
Phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình ESOP cho nhân viên	19.304.200
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	379.019
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2023	1.950.104.538

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, một phần cổ phiếu phổ thông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Công ty (Thuyết minh 25).

(c) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Chi tiết vốn điều lệ đã được góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Tên cổ đông	Vốn góp theo mệnh giá VND	Cổ phiếu phổ thông	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần NovaGroup	3.822.574.330.000	382.257.433	19,60
Công ty Cổ phần Diamond Properties	1.764.153.930.000	176.415.393	9,05
Cổ đông khác	13.914.317.120.000	1.391.431.712	71,35
	19.501.045.380.000	1.950.104.538	100,00

28. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Cổ phần phổ thông VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	19.304.213.190.000	5.023.225.314.626	10.707.524.273.613	6.138.150.553.730	41.173.113.331.969
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	2.162.071.222.708	19.458.987.888	2.181.530.210.596
Phát hành cổ phiếu phổ thông theo chương trình ESOP cho nhân viên	193.042.000.000	(50.000.000)	-	-	192.992.000.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi đợt 1 ngày 23 tháng 5 năm 2022	541.450.000	4.060.950.000	-	-	4.602.400.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi đợt 2 ngày 30 tháng 6 năm 2022	541.450.000	4.060.950.000	-	-	4.602.400.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi đợt 3 ngày 22 tháng 11 năm 2022	2.707.290.000	20.304.710.000	-	-	23.012.000.000
Mua mới công ty con	-	-	-	1.233.005.169.641	1.233.005.169.641
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	(465.140.008)	(465.140.008)
Tăng vốn công ty con	-	-	-	57.899.290.000	57.899.290.000
Thoái vốn công ty con	-	-	-	(41.414.282.033)	(41.414.282.033)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	19.180.215.075	(30.327.215.075)	(11.147.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	12.888.775.711.396	7.376.307.364.143	44.817.730.380.165
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	605.578.220.113	(119.713.695.215)	485.864.524.898
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	(31.383.642)	(31.383.642)
Giảm vốn công ty con	-	-	-	(15.000.000)	(15.000.000)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	(698.479.018)	(698.479.018)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	(146.361.238)	146.361.238	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	13.494.207.570.271	7.255.995.167.506	45.302.850.042.403

29. Lãi trên cổ phiếu

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2023	31.12.2022
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	605.578.220.113	2.162.071.222.708
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	605.578.220.113	2.162.071.222.708
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	1.950.104.538	1.944.807.389
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	1.950.104.538	1.944.807.389
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	311	1.112

29. Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2023	31.12.2022
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	605.578.220.113	2.162.071.222.708
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND)	605.578.220.113	2.162.071.222.708
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	1.950.104.538	1.944.807.389
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	1.950.104.538	1.944.807.389
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	311	1.112

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

Các khoản trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh 25) có thể có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong tương lai nhưng không được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu vì chúng có tác dụng suy giảm ngược cho kỳ hiện tại hoặc các kỳ được trình bày.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có cổ phiếu tiềm năng nhưng không có tác động suy giảm.

30. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất

Ngoại tệ các loại

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 6.247 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 346.342 Đô la Mỹ).

31. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	2023 VND	2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.102.993.406.949	9.222.556.020.675
Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	505.530.057.448	1.759.567.399.232
Doanh thu cho thuê tài sản	161.426.865.884	168.605.466.789
	4.769.950.330.281	11.150.728.886.696
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	(8.157.100.000)	(14.739.992.585)
Chiết khấu thương mại	(4.891.016.461)	(1.671.012.601)
Giảm giá hàng bán	-	(87.403.785)
	(13.048.116.461)	(16.498.408.971)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	4.089.945.290.488	9.206.145.015.489
Doanh thu thuần dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	505.530.057.448	1.759.567.399.232
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	161.426.865.884	168.518.063.004
	4.756.902.213.820	11.134.230.477.725

32. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2023 VND	2022 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.886.302.716.552	5.224.442.081.259
Giá vốn dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	385.617.657.794	1.523.553.534.915
Giá vốn cho thuê tài sản	162.774.190.167	134.745.907.169
	3.434.694.564.513	6.882.741.523.343

33. Doanh thu hoạt động tài chính

	2023 VND	2022 VND
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	3.225.835.034.637	2.319.581.387.396
Lãi từ thoái vốn công ty con và công ty liên kết	566.483.414.624	1.524.669.195.339
Lãi tiền cho vay	659.824.369.810	726.549.879.658
Lãi mua bán chứng khoán	414.841.460.000	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	175.577.973.412	361.453.442.261
Lãi do chênh lệch tỷ giá	7.077.514.041	36.317.344.319
Doanh thu hoạt động tài chính khác	78.490.361.352	36.224.032.910
	5.128.130.127.876	5.004.795.281.883

34. Chi phí tài chính

	2023 VND	2022 VND
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	2.250.770.352.609	2.467.928.757.006
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	559.354.385.383	528.605.952.879
Chi phí lãi vay	327.706.664.781	844.309.872.037
Chi phí phát hành trái phiếu	29.368.587.137	109.733.005.376
Chi phí liên quan đến khoản vay (*)	26.222.372.905	72.844.609.154
Chiết khấu thanh toán cho người mua	2.894.029.937	37.246.029.852
(Hoàn nhập)/Chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	(2.626.472.657)	52.737.772.247
Chi phí khác	50.318.335.475	35.116.228.044
	3.244.008.255.570	4.148.522.226.595

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

35. Chi phí bán hàng

	2023 VND	2022 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	184.333.698.786	537.768.868.402
Chi phí nhân viên	49.493.241.472	5.337.266.824
Chi phí chương trình bán hàng	23.292.359.052	370.964.919.985
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.743.229.538	3.821.578.157
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.064.314.048	26.362.098
Chi phí khác	30.048.213.917	42.212.283.490
	291.975.056.813	960.131.278.956

36. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2023 VND	2022 VND
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 17)	847.540.135.684	843.115.373.971
Chi phí nhân viên quản lý	247.977.675.639	47.640.463.453
Chi phí dịch vụ mua ngoài	207.052.534.873	538.327.123.387
Chi phí khấu hao TSCĐ	21.585.509.100	9.209.892.949
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	15.186.000.000	-
Thuế, phí và lệ phí	3.262.844.008	2.992.499.817
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.186.530.982	6.290.179.963
Chi phí vật liệu quản lý	601.252.366	2.481.290.170
Chi phí khác	145.833.606.510	86.153.571.965
	1.490.226.089.162	1.536.210.395.675

37. Thu nhập và chi phí khác

	2023 VND	2022 VND
Thu nhập khác		
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng (*)	1.035.902.481.477	383.319.203.653
Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định	16.517.287.644	9.244.955.796
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	1.269.807.885.843
Khác	22.613.764.354	6.411.969.200
	1.075.033.533.475	1.668.784.014.492
Chi phí khác		
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	275.554.924.889	255.902.548.420
Bị phạt thuế, truy nộp thuế	45.817.664.303	8.810.229.242
Khác	27.368.203.633	37.047.752.694
	348.740.792.825	301.760.530.356

(*) Thu tiền từ vi phạm hợp đồng chủ yếu bao gồm các khoản phạt do thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư.

38. Thuế thu nhập doanh nghiệp

(a) Thuế TNDN hoãn lại

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

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

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả năm 2023 và 2022 là 20%.

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

Biến động gộp của thuế TNDN hoãn lại như sau:

	2023 VND	2022 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	152.077.405.395	157.628.010.757
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(12.616.064.305.061)	(11.335.537.857.006)
Số dư đầu năm	(12.463.986.899.666)	(11.177.909.846.249)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 38(b))	(1.104.816.315.770)	(1.021.826.971.234)
Phát sinh do thoái vốn công ty con	44.976.965.283	208.121.832.027
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong năm	-	(472.371.914.210)
Số dư cuối năm	(13.523.826.250.153)	(12.463.986.899.666)
Trong đó		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	183.870.469.256	152.077.405.395
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(13.707.696.719.409)	(12.616.064.305.061)

38. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

(b) Thuế TNDN

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

	2023 VND	2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.998.881.691.550	3.982.066.348.032
Thuế tính ở thuế suất 20%	399.776.338.310	796.413.269.606
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	169.508.027.137	168.623.074.794
Chi phí không được khấu trừ	25.080.032.299	3.298.767.395
Chi phí lãi vay không được khấu trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	891.343.178.110	630.975.850.172
Sử dụng lỗ tính thuế	(241.536.864.355)	(162.368.876.103)
Lỗ tính thuế không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	349.930.171.694	426.390.596.465
Chênh lệch (lỗ)/lãi từ việc chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con	(114.881.878.263)	197.599.074.297
Phần lỗ/(lãi) trong công ty liên kết	30.307.884.948	(724.505.771)
Lãi từ giao dịch mua rẻ công ty con trong năm	-	(253.961.577.169)
Thuế TNDN được miễn giảm	-	(17.096.231)
Dự phòng thiếu/(thừa) của các năm trước	3.490.276.772	(5.692.440.019)
Chi phí thuế TNDN (*)	1.513.017.166.652	1.800.536.137.436
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế TNDN - hiện hành	408.200.850.882	778.709.166.202
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 38(a))	1.104.816.315.770	1.021.826.971.234
	1.513.017.166.652	1.800.536.137.436

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

39. Chi phí kinh doanh theo yếu tố

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

	2023 VND	2022 VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	11.477.657.923.572	36.377.685.080.328
Chi phí dịch vụ mua ngoài	344.294.171.742	1.356.250.490.268
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	1.106.459.385.516	1.042.643.771.146
Chi phí nhân công	555.037.713.221	769.889.529.143
Khác	182.996.761.831	213.124.268.480
	13.666.445.955.882	39.759.593.139.365

40. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31.12.2023				
	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác VND	Cho thuê tài sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	4.089.945.290.488	505.530.057.448	161.426.865.884	4.756.902.213.820
Giá vốn	(2.886.302.716.552)	(385.617.657.794)	(162.774.190.167)	(3.434.694.564.513)
Lợi nhuận gộp	1.203.642.573.936	119.912.399.654	(1.347.324.283)	1.322.207.649.307

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31.12.2022				
	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác VND	Cho thuê tài sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	9.206.145.015.489	1.759.567.399.232	168.518.063.004	11.134.230.477.725
Giá vốn	(5.224.442.081.259)	(1.523.553.534.915)	(134.745.907.169)	(6.882.741.523.343)
Lợi nhuận gộp	3.981.702.934.230	236.013.864.317	33.772.155.835	4.251.488.954.382

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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

41. Thuyết minh cho các khoản mục trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Các giao dịch không bằng tiền trọng yếu ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	2023 VND	2022 VND
Thanh toán gốc vay bằng chuyển nhượng trái phiếu	2.346.000.000.000	-
Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay	311.158.542.093	-
Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay	46.061.999.949	-
Mua công ty con bằng các khoản phải trả	-	10.000.000.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để hoán đổi nợ	-	32.216.800.000

42. Thuyết minh về các bên liên quan

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

Tên	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần NovaGroup	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Diamond Properties	Cổ đông lớn
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 liên kết
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại đầu tư Phú Trí	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bùi Cao Nhật Quân	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	2023 VND	2022 VND
i) Doanh thu bán hàng		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	-	34.593.768.062
ii) Mua dịch vụ		
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	-	9.430.960.000
iii) Nhận hỗ trợ tài chính		
Công ty Cổ phần NovaGroup	1.043.982.919.985	995.404.405.733
Công ty Cổ phần Diamond Properties	1.312.798.572	-
	1.045.295.718.557	995.404.405.733

42. Thuyết minh về các bên liên quan (tiếp theo)

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

iv) Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và tiền lương Ban Tổng Giám đốc và những nhân sự quản lý chủ chốt khác

Họ và tên	Chức danh	2023	
		Tiền lương VND	Thù lao VND
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	1.100.000.000
Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	-	100.000.000
Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT	-	20.000.000
Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	-	30.000.000
Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	-	211.363.636
Đỗ Thị Phương Lan	Thành viên	-	15.755.693
Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên	-	15.755.693
Ng Teck Yow	Thành viên	-	60.434.783
Ng Teck Yow	Tổng Giám đốc	3.287.238.095	-
Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc	591.360.000	-
Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	146.298.435	-
Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng Giám đốc	228.556.800	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	1.050.711.965	-
Nguyễn Đức Dũng	Giám đốc Tài chính	799.085.714	-
Dương Văn Bắc	Giám đốc Tài chính	1.638.260.870	-

Họ và tên	Chức danh	2022	
		Tiền lương VND	Thù lao VND
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	61.290.323
Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	-	1.144.838.710
Nguyễn Ngọc Huyền	Thành viên HĐQT	-	30.000.000
Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	-	120.000.000
Nguyễn Đức Dũng	Thành viên HĐQT	-	30.000.000
Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Lê Quốc Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	-	300.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc	4.081.980.826	-
Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc	409.090.909	-
Hoàng Thu Châu	Phó Tổng Giám đốc	272.727.273	-
Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	2.065.259.901	-
Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng Giám đốc	2.896.718.481	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	996.717.273	-
Nguyễn Đức Dũng	Giám đốc Tài chính	2.363.272.727	-

42. Thuyết minh về các bên liên quan (tiếp theo)

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	24.422.370.000	24.422.370.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	3.541.365.174	3.541.365.174
	27.963.735.174	27.963.735.174
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8(a))		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	17.572.000.000	300.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))		
Phải thu từ hợp tác đầu tư phát triển dự án		
Công ty Cổ phần Thương mại đầu tư Phú Trí	70.000.000.000	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	74.000.000.000	74.000.000.000
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	2.003.816.328	191.780.000
Khác		
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	392.380.000.000	388.560.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	30.810.086.194	33.815.948.264
	584.193.902.522	581.567.728.264
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))		
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất		
Ông Bùi Cao Nhật Quân	76.000.000.000	76.000.000.000
Phải thu từ hợp tác đầu tư phát triển dự án		
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	75.400.000.000	-
	151.400.000.000	76.000.000.000

42. Thuyết minh về các bên liên quan (tiếp theo)

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 18)		
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	878.299.200	1.206.748.800
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 24(a))		
Phải trả do nhận hỗ trợ tài chính		
Công ty Cổ phần NovaGroup	2.039.387.325.718	995.467.405.733
Công ty Cổ phần Diamond Properties	1.312.798.572	-
	2.040.700.124.290	995.467.405.733
Vay (Thuyết minh 25)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	57.640.271.569	57.386.546.869

43. Các cam kết

(a) Cam kết thuê hoạt động

(i) Tập đoàn là bên đi thuê

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Dưới 1 năm	31.716.357.977	29.462.522.135
Từ 1 đến 5 năm	8.053.296.750	29.901.476.497
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	39.769.654.727	59.363.998.632

(ii) Tập đoàn là bên cho thuê

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Dưới 1 năm	63.761.958.545	61.873.454.316
Từ 1 đến 5 năm	139.277.015.470	124.114.806.010
Trên 5 năm	415.455.098.037	448.105.172.194
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	618.494.072.052	634.093.432.520

43. Các cam kết (tiếp theo)

(b) Cam kết vốn

Các cam kết về chi tiêu tạo lập TSCĐ, dự án đã ký hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí xây dựng dự án	33.806.878.334.411	32.552.672.681.648
Chi mua TSCĐ	2.263.143.049	-
	33.809.141.477.460	32.552.672.681.648

(c) Cam kết khác

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 87/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29 tháng 12 năm 2023, Công ty cam kết thực hiện cam kết vô điều kiện, không hủy ngang nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận. Trong trường hợp Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận không thực hiện và/hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội theo quy định tại các văn kiện tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội và Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận; dùng mọi nguồn lực đảm bảo khả năng hoạt động liên tục, bao gồm nhưng không giới hạn việc thanh lý các tài sản để bổ sung nguồn vốn hoạt động; không giảm tỷ lệ sở hữu vốn trực tiếp và/hoặc gián tiếp tại Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận xuống thấp hơn 75% trong suốt thời gian Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội cấp khoản vay cho Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận; hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận triển khai dự án Tổ hợp khu du lịch Trung lũng Đại Dương trong trường hợp thiếu nguồn đầu tư.

44. Nợ tiềm tàng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có nghĩa vụ liên quan đến khoản tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất phải nộp do khác biệt thời điểm định giá khu đất tại Dự án Lakeview City, Phường An Phú, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án Lakeview" hoặc "khu đất 30,1ha Nam Rạch Chiếc") giữa Công ty TNHH Thế kỷ 21, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("UBND TPHCM") và Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ("CT TPHCM").

Theo đó, UBND TPHCM ban hành Quyết định số 4777/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2020 ("Quyết định 4777") phê duyệt phương án giá đất đối với khu đất 30,1ha Nam Rạch Chiếc để Tập đoàn thực hiện nghĩa vụ tài chính với thời điểm định giá khu đất tại thời điểm tháng 4 năm 2017, tức thời điểm UBND TPHCM phê duyệt Quyết định số 1812/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2017 chấp thuận cho Tập đoàn sử dụng khu đất nói trên. Theo Thông báo số 268/TB-CTTPHCM ("Thông báo 268") và Thông báo số 269/TB-CTTPHCM ("Thông báo 269") ban hành bởi CT TPHCM cùng ngày 8 tháng 1 năm 2021, tổng số tiền thuê đất và số tiền sử dụng đất mà Tập đoàn phải nộp là 5.175.976.075.423 Đồng.

Theo Văn bản số 1122/UBND-ĐTMT ngày 20 tháng 2 năm 2008 của UBND TPHCM đã thống nhất chủ trương hoán đổi khu đất Bình Khánh và khu đất Nam Rạch Chiếc. Theo đó, Tập đoàn xác định thời điểm định giá khu đất để nộp tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất tại ngày của chủ trương hoán đổi đất năm 2008. Tập đoàn đã gửi Đơn khiếu nại ngày 19 tháng 2 năm 2021 đến UBND TPHCM và CT TPHCM, yêu cầu hủy bỏ Quyết định 4777, Thông báo 268 và Thông báo 269. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các cơ quan Nhà nước đang tiến hành xử lý và rà soát lại.

Tập đoàn chưa đánh giá được khả năng về giảm sút lợi ích kinh tế từ nghĩa vụ tiềm tàng này, và do đó Tập đoàn chưa ghi nhận dự phòng thuế đất và thuế sử dụng đất phải nộp trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

45. Các sự kiện phát sinh sau ngày báo cáo tài chính hợp nhất

(a) Nghị quyết số 01/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17 tháng 1 năm 2024 thông qua việc điều chỉnh giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi trong phương án phát hành Cổ phiếu đã được thông qua tại Nghị quyết 87 ngày 7 tháng 7 năm 2021, cụ thể như sau:

- Giá chuyển đổi: 77.000 VND/cổ phiếu, theo tỷ giá cố định tại thời điểm chuyển đổi là 23.012 VND/USD và được điều chỉnh theo từng thời điểm theo các sự kiện điều chỉnh giá chuyển đổi.
- Tỷ lệ chuyển đổi: 59.771 Cổ phiếu/Trái phiếu

(b) Nghị quyết số 02/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17 tháng 1 năm 2024 phê duyệt việc điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung phương án phát hành trái phiếu của Tập đoàn đã được Hội đồng Quản trị thông qua tại Nghị quyết số 114 liên quan đến gói trái phiếu NVL2123013 do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 3 năm 2023.

Chi tiết phương án phát hành trái phiếu điều chỉnh như sau:

- Ngày phát hành: ngày 28 tháng 9 năm 2021;
- Ngày đáo hạn: ngày 16 tháng 3 năm 2025;
- Kỳ hạn trái phiếu: 41 tháng 16 ngày kể từ ngày phát hành;
- Ngày thanh toán lãi: toàn bộ tổng tiền lãi trong kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh sẽ được thanh toán vào ngày đáo hạn ngày 16 tháng 3 năm 2025;
- Thời gian áp dụng phương án thanh toán lãi trái phiếu sẽ bao gồm kỳ trả lãi tính từ và không bao gồm ngày 28/9/2022 cho đến nhưng không bao gồm ngày đáo hạn ngày 16 tháng 3 năm 2025.

(c) Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 5/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25 tháng 1 năm 2024 thông qua việc Công ty cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside toàn bộ dư nợ gốc, lãi và phí phát sinh (nếu có) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB") trong trường hợp Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside vi phạm các nghĩa vụ tài chính và/hoặc vi phạm cam kết với MSB theo hợp đồng cho vay, mà Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside không có khả năng thanh toán đầy đủ cho MSB hoặc sau khi đã xử lý tài sản đảm bảo nhưng vẫn chưa hoàn tất các nghĩa vụ của Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside với MSB theo hợp đồng cho vay.


Thông tin về khoản vay của Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside tại MSB theo Hợp Đồng Cho Vay như sau:


- Số tiền cho vay tối đa: 350.000.000.000 Đồng;
- Mục đích vay vốn: thanh toán cho các chi phí đầu tư, xây dựng, vận hành và phát triển Dự án Khu nhà ở Phước Kiển (lô G và lô E) tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè (tên thương mại: Dự án Sunrise Riverside).


Nghĩa vụ thanh toán này sẽ hết hiệu lực khi thuộc một trong các trường hợp sau, theo các hồ sơ, chứng từ thực tế:

- Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ tài chính và/hoặc cam kết với MSB theo Hợp Đồng Cho Vay; hoặc
- Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside toàn bộ dư nợ gốc, lãi và phí phát sinh (nếu có) tại MSB theo Hợp Đồng Cho Vay.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 30 tháng 3 năm 2024.







Danh Thúy Ngọc
Người lập

Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng

Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN RIÊNG NĂM 2023 (VAS) TÓM TẮT

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG				
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.871.589.237.332	7.767.430.674.491
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	415.429.744.623	623.235.019.009
111	Tiền		315.378.887.849	253.186.314.202
112	Các khoản tương đương tiền		100.050.856.774	370.048.704.807
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	54.596.090.321
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	-	54.596.090.321
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		2.059.113.390.491	4.703.917.364.983
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	158.088.875.679	159.042.109.718
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	346.452.545.721	347.107.714.333
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	1.569.571.969.091	4.197.767.540.932
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7(a)	(15.000.000.000)	-
140	Hàng tồn kho		2.346.955.373.399	2.342.256.134.937
141	Hàng tồn kho	8	2.346.955.373.399	2.342.256.134.937
150	Tài sản ngắn hạn khác		50.090.728.819	43.426.065.241
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	9(a)	28.062.781.070	37.523.270.735
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16(a)	18.362.698.412	2.237.545.169
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16(a)	3.665.249.337	3.665.249.337
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		84.337.061.234.601	86.471.592.448.027
210	Các khoản phải thu dài hạn		7.692.095.985.784	9.448.005.657.784
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	7.692.095.985.784	9.448.005.657.784
220	Tài sản cố định		537.876.148.834	562.282.359.107

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)				
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
221	Tài sản cố định hữu hình	10(a)	468.103.180.090	479.229.418.391
222	Nguyên giá		610.947.910.869	611.474.361.373
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(142.844.730.779)	(132.244.942.982)
227	Tài sản cố định vô hình	10(b)	69.772.968.744	83.052.940.716
228	Nguyên giá		169.887.346.122	165.943.923.622
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(100.114.377.378)	(82.890.982.906)
230	Bất động sản đầu tư	11	334.191.850.357	340.284.658.536
231	Nguyên giá		387.467.333.888	387.467.333.888
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(53.275.483.531)	(47.182.675.352)
240	Tài sản dở dang dài hạn		188.449.681.517	198.657.647.668
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12	181.998.060.395	181.998.060.395
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	6.451.621.122	16.659.587.273
250	Đầu tư tài chính dài hạn		75.580.899.016.143	75.917.831.642.977
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	75.817.539.582.977	75.817.539.582.977
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	75.392.060.000	75.392.060.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	24.900.000.000	24.900.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(b)	(336.932.626.834)	-
260	Tài sản dài hạn khác		3.548.551.966	4.530.481.955
261	Chi phí trả trước dài hạn	9(b)	2.572.678.394	3.554.608.383
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		975.873.572	975.873.572
270	TỔNG TÀI SẢN		89.208.650.471.933	94.239.023.122.518

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		66.567.709.263.379	67.728.811.179.192
310	Nợ ngắn hạn		27.624.447.836.357	21.655.413.463.861
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	349.175.664.317	228.412.202.057
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	315.418.485.515	334.899.278.397
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16(b)	8.884.201.572	27.595.101.289
314	Phải trả người lao động		1.700.195.200	-
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	3.171.864.296.792	1.833.059.530.393
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.372.105.236	1.372.105.240
319	Phải trả ngắn hạn khác	19(a)	2.981.377.570.196	1.398.364.185.526
320	Vay ngắn hạn	20(a)	20.789.820.610.180	17.826.876.353.610
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
330	Nợ dài hạn		38.943.261.427.022	46.073.397.715.331
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	57.514.077.976	58.886.183.212
337	Phải trả dài hạn khác	19(b)	23.419.119.798.205	21.517.277.979.471
338	Vay dài hạn	20(b)	15.459.511.205.583	24.491.030.742.890
342	Dự phòng phải trả dài hạn		7.116.345.258	6.202.809.758
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		22.640.941.208.554	26.510.211.943.326
410	Vốn chủ sở hữu		22.640.941.208.554	26.510.211.943.326
411	Vốn góp của chủ sở hữu	21, 22	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	22	5.051.601.924.626	5.051.601.924.626
421	(Lỗ sau thuế lũy kế)/lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	22	(1.911.706.096.072)	1.957.564.638.700
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		1.957.564.638.700	2.571.151.059.258
421b	- Lỗ sau thuế của năm nay		(3.869.270.734.772)	(613.586.420.558)
440	TỔNG NGUỒN VỐN		89.208.650.471.933	94.239.023.122.518

Đỗ Phương Thùy
Người lập

Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	222.006.658.989	1.039.685.478.188
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	222.006.658.989	1.039.685.478.188
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(191.719.776.293)	(857.690.208.751)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.286.882.696	181.995.269.437
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.199.904.775.197	4.835.355.982.315
22	Chi phí tài chính	(5.377.151.371.782)	(5.561.010.931.330)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(4.065.675.739.090)	(4.003.206.713.991)
25	Chi phí bán hàng	(7.694.523.522)	(9.244.455.367)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(96.029.877.309)	(73.499.900.871)
30	Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh	(4.250.684.114.720)	(626.404.035.816)
31	Thu nhập khác	383.256.155.557	13.739.821.545
32	Chi phí khác	(1.842.775.609)	(922.206.287)
40	Lợi nhuận khác	381.413.379.948	12.817.615.258
50	Tổng lỗ kế toán trước thuế	(3.869.270.734.772)	(613.586.420.558)
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	-	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
60	Lỗ sau thuế TNDN	(3.869.270.734.772)	(613.586.420.558)

Đỗ Phương Thùy
Người lập

Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2024

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lỗ kế toán trước thuế	(3.869.270.734.772)	(613.586.420.558)
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	40.192.116.680	48.083.126.672
03	Các khoản dự phòng	351.932.626.834	-
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	480.168.323.002	398.764.578.775
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(52.843.290.652)	(3.633.749.513.944)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	4.310.662.947.974	4.366.143.785.121
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	1.260.841.989.066	565.655.556.066
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	4.226.399.996.099	(4.482.289.592.171)
10	Tăng hàng tồn kho	(4.699.238.462)	(584.126.684)
11	Tăng các khoản phải trả	569.646.542.216	2.322.173.583.373
12	Giảm chi phí trả trước	10.442.419.654	22.579.559.834
14	Tiền lãi vay đã trả	(2.230.293.300.372)	(3.286.628.408.015)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	3.832.338.408.201	(4.859.093.427.597)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(3.195.331.894)	(30.924.842.571)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	4.948.000.000	954.545.455
24	Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn	54.596.090.321	15.818.959.233
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(19.238.607.500.000)

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	8.841.065.500.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	193.852.868.109	2.125.416.011.904
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	250.201.626.536	(8.286.277.325.979)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	-	193.042.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	455.140.000.000	21.430.536.024.259
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(4.745.488.070.966)	(10.242.795.808.769)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(4.290.348.070.966)	11.380.782.215.490
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(207.808.036.229)	(1.764.588.538.086)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	623.235.019.009	2.387.919.600.559
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	2.761.843	(96.043.464)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	415.429.744.623	623.235.019.009

Các thông tin liên quan đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được trình bày tại Thuyết minh 33.

Đỗ Phương Thùy
Người lập

Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2024

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

1 PHÒNG TÀI CHÍNH - BỘ PHẬN QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Địa chỉ	Tòa nhà văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
Email	ir@novaland.com.vn
Điện thoại	(+84) 906 353 838

2 PHÒNG TRUYỀN THÔNG TẬP ĐOÀN

Địa chỉ	Tòa nhà văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
Email	info@novaland.com.vn
Điện thoại	(+84) 906 353 838

3 PHÒNG CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG

Địa chỉ	Tòa nhà văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
Email	chamsockhachhang@novaland.com.vn
Điện thoại	1900 63 6666

4 PHÒNG CUNG ỨNG

Địa chỉ	Tòa nhà văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
Email	procurement@novaland.com.vn
Điện thoại	(+84) 906 353 838

HỆ THỐNG GIỚI THIỆU VÀ GIAO DỊCH SẢN PHẨM NOVALAND

TP.HCM

1	VĂN PHÒNG CHÍNH	Tòa nhà văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	1900 63 6666
2	NOVA GALLERY	2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, P. Đa Kao, Q.1, TP.HCM	1900 63 6666

BÀ RỊA - VŨNG TÀU

1	TRUNG TÂM BDS NOVAWORLD HO TRAM	Đường ven biển Ấp Bình Hải, X. Bình Châu, H. Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	1900 63 6666
---	---------------------------------	--	--------------

ĐỒNG NAI

1	TRUNG TÂM BDS AQUA CITY	Khu đô thị Aqua City, X. Long Hưng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	1900 63 6666
---	-------------------------	---	--------------

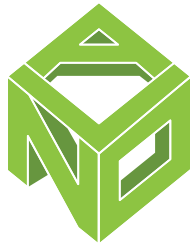
BÌNH THUẬN

1	TRUNG TÂM BDS NOVAWORLD PHAN THIET	X. Tiến Thành, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	1900 63 6666
---	------------------------------------	--	--------------

HÀ NỘI





1	NOVALAND GALLERY	25 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội	1900 63 6666
---	------------------	--	--------------





TẬP ĐOÀN NOVALAND



-  Tòa nhà Văn phòng Novaland
65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
-  1900 63 66 66
-  info@novaland.com.vn
-  www.novaland.com.vn