

Số: 349/2024-CV-NVLG
V/v Công bố thông tin
Báo cáo tài chính soát xét
6 tháng đầu năm 2024

TP HCM, ngày 26 tháng 9 năm 2024

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM

Tổ chức đăng ký niêm yết : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Tên tiếng Anh : No Va Land Investment Group Corporation
Tên viết tắt : Novaland Group Corp
Địa chỉ trụ sở chính : 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP HCM
Điện thoại : (84) 906 35 38 38
Website : www.novaland.com.vn

Theo yêu cầu công bố thông tin (CBTT) Thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính Hướng dẫn về CBTT trên thị trường chứng khoán ban hành ngày 16/11/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Công ty) kính gửi công văn liên quan đến việc CBTT về Báo cáo tài chính theo khoản 3 và khoản 4, điều 14, chương III:

- Báo cáo tài chính riêng – 6 tháng đầu năm 2024;
- Báo cáo tài chính hợp nhất – 6 tháng đầu năm 2024;
- Công văn giải trình chênh lệch từ 10% trở lên Lợi nhuận sau thuế báo cáo tài chính riêng so với cùng kỳ năm trước;
- Công văn giải trình chênh lệch từ 10% trở lên Lợi nhuận sau thuế báo cáo tài chính hợp nhất so với cùng kỳ năm trước;
- Công văn giải trình chênh lệch từ 5% trở lên Lợi nhuận sau thuế báo cáo tài chính hợp nhất trước và sau soát xét, chuyển từ lãi sang lỗ;
- Công văn giải trình Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2024;
- Công văn giải trình Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2024.

Tài liệu liên quan đến Báo cáo tài chính nêu trên đã được đăng tải đầy đủ tại trang thông tin điện tử của Công ty: Quan hệ Đầu tư - Công bố thông tin - Báo cáo tài chính:

<https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/cong-bo-thong-tin/bao-cao-tai-chinh>

Trân trọng.

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



TỔNG GIÁM ĐỐC

NG TECK YOW

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 352./2024-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 26 tháng 09 năm 2024

V/v: Giải trình kết quả kinh doanh và các vấn đề cần
nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC hợp nhất
soát xét bán niên 2024

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”)
Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (“HOSE”)
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“HNX”)

Tổ chức đăng ký niêm yết : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Tên tiếng Anh : No Va Land Investment Group Corporation
Tên viết tắt : Novaland Group Corp
Địa chỉ trụ sở chính : 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM
Điện thoại : (84) 906 35 38 38
Website : www.novaland.com.vn

Căn cứ Khoản 3 và 4, Điều 14, Chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Tập đoàn” hoặc “Novaland”) xin được giải trình kết quả kinh doanh và các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của báo cáo tài chính (“BCTC”) hợp nhất soát xét bán niên 2024 như sau:

I. Chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN từ 10% tại BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2024 so với cùng kỳ năm trước

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023	Chênh lệch
Lỗ sau thuế TNDN	(7.327.301.204.846)	(1.094.326.310.093)	(6.232.974.894.753)

Nguyên nhân: Lỗ sau thuế TNDN hợp nhất soát xét bán niên 2024 chênh lệch 6.232.974.894.753 đồng so với cùng kỳ năm 2023 chủ yếu là do Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng và chi phí tài chính tăng thêm. Cụ thể như sau:

- Giá vốn hàng bán và chi phí khác tăng lên chủ yếu là do kiểm toán đề nghị trích lập dự phòng tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp và tiền chậm nộp tiền thuê đất, sử dụng đất của dự án 30,106ha Nam Rạch Chiếc, Phường An Phú, TP. Thủ Đức, dự phòng giảm giá hàng tồn kho và chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư.
- Chi phí tài chính tăng thêm chủ yếu là do đánh giá lại chênh lệch tỷ giá các khoản phải trả có số dư gốc ngoại tệ và lỗ từ thanh lý công ty con.

II. Chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN từ 5% tại BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2024 và chuyển từ lãi sang lỗ so với trước khi soát xét

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2024 - sau soát xét	6 tháng đầu năm 2024 - trước soát xét	Chênh lệch
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN	(7.327.301.204.846)	344.640.894.181	(7.671.942.099.027)

Nguyên nhân: Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất soát xét bán niên 2024 chuyển từ lãi sang lỗ so với trước khi soát xét chủ yếu là do thực hiện trích lập dự phòng và điều chỉnh giảm lợi nhuận sau thuế theo yêu cầu thận trọng của đơn vị kiểm toán. Cụ thể như sau:

- Điều chỉnh giảm lợi nhuận sau thuế TNDN 4.358 tỷ đồng do kiểm toán đề nghị trích lập dự phòng tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp và tiền chậm nộp tiền thuê đất, sử dụng đất của dự án 30,106ha Nam Rạch Chiểu, Phường An Phú, TP. Thủ Đức như đã được trình bày tại mục Nợ tiềm tàng trong BCTC các kỳ trước. Đây là khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được tính theo phương án giá đất tại thời điểm tháng 04/2017. Novaland không đồng ý với việc xác định thời điểm tính tiền sử dụng đất là tháng 04/2017 do đây là dự án Novaland được hoán đổi với dự án 30,224ha tại Phường Bình Khánh, TP. Thủ Đức - dự án mà Novaland đã hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng vào năm 2008 và hoán đổi dự án này cho Nhà nước, đồng thời kiến nghị đến Ủy ban Nhân dân TP.HCM cùng các Sở, ngành xem xét xử lý thấu đáo. Việc này đã và đang được các Cơ quan Nhà nước xử lý, cụ thể:
 - + Ngày 27/08/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM đã ban hành văn bản số 8587/STNMT-KTĐ nêu rõ hiện nay Sở Tài nguyên và Môi trường đang phối hợp với các Sở, ngành để xác định thời điểm bàn giao đất thực tế theo thời điểm hoán đổi đất với dự án 30,224ha tại Phường Bình Khánh, TP. Thủ Đức từ năm 2008 làm cơ sở xác định lại giá đất hoán đổi theo ý kiến của Thanh tra Chính phủ tại Báo cáo số 332/BC-TTCTP ngày 09/12/2020.
 - + Ngày 11/09/2024, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân TP.HCM đã có Công văn gửi Cục thuế TP.HCM đề nghị Cục thuế TP.HCM theo thẩm quyền tiếp tục tạm ngưng chưa áp dụng các biện pháp cưỡng chế thực hiện các quyết định hành chính về quản lý thuế đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của khu 30,106ha Nam Rạch Chiểu, Phường An Phú, TP. Thủ Đức để chờ kết quả giải quyết về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định.
 - + Ngày 16 và 17/09/2024, Cục thuế TP.HCM và Cục thuế TP. Thủ Đức đã ban hành Quyết định chấm dứt hiệu lực quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế để chờ kết quả giải quyết về tiền sử dụng đất tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan có thẩm quyền theo quy định căn cứ theo Công văn của Ủy ban Nhân dân TP.HCM.
- Điều chỉnh giảm lợi nhuận sau thuế TNDN 3.046 tỷ đồng do kiểm toán đề nghị điều chỉnh giảm doanh thu hoạt động tài chính 2.991 tỷ đồng và thu nhập khác 55 tỷ đồng từ phạt vi phạm hợp đồng phát sinh trong kỳ nhưng chưa thu được bằng tiền tại ngày 30/6/2024, các khoản này sẽ được ghi nhận khi hoàn tất thu tiền. Tại ngày phát hành BCTC, các khoản này đã được thu hồi hoàn tất.
- Còn lại 268 tỷ đồng là khoản điều chỉnh giảm do trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và điều chỉnh tăng giảm các khoản chi phí khác.

III. Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2024

Đơn vị kiểm toán độc lập lưu ý người đọc đến Thuyết minh 2.2 của BCTC hợp nhất. Theo đó, BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2024 của Tập đoàn được lập trên cơ sở Tập đoàn có thể thực hiện một số các giả định tại Thuyết minh 2.2 ("Giả định hoạt động liên tục"). Đây là ý kiến được đơn vị kiểm toán độc lập đưa ra trên quan điểm thận trọng trong các BCTC kiểm toán được phát hành từ năm 2022 cho đến thời điểm hiện tại. Trên thực tế, trong suốt giai đoạn này Novaland vẫn tiếp tục hoạt động và tái cấu trúc toàn diện.

Tại BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2024, nhiều kết quả đạt được trong các Giả định hoạt động liên tục đã được đơn vị kiểm toán độc lập ghi nhận:

- (i) **Đàm phán với các bên cho vay và trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và lãi khi đến hạn:** Tập đoàn đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 17.336 tỷ đồng. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Tập đoàn thời gian để khắc phục.
- (ii) **Thanh lý tài sản theo mức giá bán dự kiến:** Trong kế hoạch thanh lý tài sản với tổng số tiền là 25.439 tỷ đồng:
 - a. Một tài sản đã được Tập đoàn bán thành công và thu về 1.000 tỷ đồng;
 - b. Tập đoàn đã ký các hợp đồng nguyên tắc cho việc bán 7 tài sản với tổng giá trị 12.363 tỷ đồng;
 - c. Tập đoàn đã ký các biên bản ghi nhớ cho việc bán 3 tài sản với tổng giá trị 9.100 tỷ đồng;
 - d. Tập đoàn đã nhận được các thư đề nghị không ràng buộc từ người mua cho việc bán 3 tài sản với tổng giá trị 1.982 tỷ đồng.



- (iii) **Thu tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được thuộc các dự án đang triển khai khi hoàn thiện các thủ tục pháp lý:** Tập đoàn đang phối hợp chặt chẽ với Chính phủ và chính quyền địa phương để giải quyết các trở ngại pháp lý của các dự án này, và kỳ vọng sẽ đạt được các mốc pháp lý nhất định vào năm 2024 cho mục tiêu bán hàng trong 12 tháng tiếp theo.
- (iv) **Nhận được tín dụng bổ sung từ các ngân hàng:** Ban Tổng Giám đốc tin tưởng Tập đoàn sẽ tiếp tục giải ngân được thêm hạn mức tín dụng mới với số tiền 12.468 tỷ đồng trong 12 tháng tiếp theo.
- (v) **Nhận được sự hỗ trợ về tài chính từ các cổ đông lớn khác khi cần thiết:** Các cổ đông lớn của Tập đoàn đã có văn bản xác nhận tiếp tục đồng hành và hỗ trợ để 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.
- (vi) **Các giải pháp khác,** trong đó có nội dung Cục thuế TP.HCM và Cục thuế TP. Thủ Đức đã ban hành Quyết định chấm dứt hiệu lực quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế để chờ kết quả giải quyết về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan có thẩm quyền đối với Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 ("C21") như đã trình bày ở trên. Đây là cơ sở để Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn không phải thanh toán 6.707 tỷ đồng tiền thuê đất và tiền sử dụng đất trong 12 tháng tiếp theo. Nội dung về nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất liên quan đến C21 cũng đã được Tập đoàn trình bày minh bạch tại mục Nợ tiềm tàng trong BCTC các kỳ trước.

Novaland kỳ vọng trên cơ sở các kết quả đã đạt được, cùng với các giải pháp đồng bộ từ Chính phủ và Bộ Ban Ngành các cấp trong việc giải quyết khó khăn chung của thị trường bất động sản, Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn trong 12 tháng tới.

Bằng Công văn này, Novaland kính giải trình lên UBCKNN, HOSE và HNX.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



**NG TECK YOW
TỔNG GIÁM ĐỐC**



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 01a – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 02a – DN/HN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 03a – DN/HN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 09a – DN/HN)	10

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký 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 Ông Ng Teck Yow Ông Phạm Tiến Vân Bà Nguyễn Mỹ Hạnh Ông Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch Thành viên Thành viên độc lập Thành viên độc lập Thành viên độc lập
Ủy ban Kiểm toán	Ông Hoàng Đức Hùng Bà Nguyễn Mỹ Hạnh Ông Phạm Tiến Vân	Chủ tịch Thành viên Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Ng Teck Yow Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính (từ ngày 6 tháng 9 năm 2024)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Ng Teck Yow	Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
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)	

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

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 giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 89. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 26 tháng 9 năm 2024



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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 6 năm 2024, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 26 tháng 9 năm 2024. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 10 đến trang 89.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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



Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đỉnh kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra kết luận ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 2.2 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, cho thấy rằng Tập đoàn đã phát sinh khoản lỗ sau thuế là 7.327 tỷ Đồng và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh là âm 4.127 tỷ Đồng cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: lỗ sau thuế 1.094 tỷ Đồng và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh là âm 1.680 tỷ Đồng). Ngoài ra, tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn đã vi phạm một số cam kết liên quan đến các khoản vay và trái phiếu doanh nghiệp như được trình bày tại Thuyết minh 23 và các công bố thông tin.

Như được trình bày tại Thuyết minh 2.2 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc liệu Tập đoàn có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, (ii) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến, (iii) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được ở các dự án đang triển khai khi hoàn thiện các thủ tục pháp lý, (iv) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng; và cũng phụ thuộc vào việc Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty và các cổ đông lớn khác sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết theo các thư cam kết của họ ký ngày 25 tháng 9 năm 2024 và ngày 21 tháng 9 năm 2024.

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. Tập đoàn có thể có khả năng không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Tập đoàn, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Tập đoàn không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Do đó, Tập đoàn có thể không thu hồi được giá trị tài sản và thanh toán được các khoản nợ phải trả của mình trong điều kiện kinh doanh bình thường.

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

Số hiệu báo cáo soát xét: HCM15893
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 9 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		203.872.418.989.356	191.154.819.021.853
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	2.145.098.581.139	3.412.524.436.724
111	Tiền		846.406.913.286	1.713.759.213.836
112	Các khoản tương đương tiền		1.298.691.667.853	1.698.765.222.888
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		30.708.279.725	43.507.843.256
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	30.708.279.725	43.507.843.256
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		56.081.626.778.458	47.011.035.493.822
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6(a)	2.614.840.296.109	2.837.441.207.038
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	7.718.936.302.884	7.457.550.110.086
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	5.058.550.183.848	6.602.402.331.194
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	40.756.711.001.698	30.139.277.491.282
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(67.411.006.081)	(25.635.645.778)
140	Hàng tồn kho	10(a)	143.902.634.219.746	138.935.271.807.965
141	Hàng tồn kho		144.325.129.433.861	139.096.217.236.865
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(422.495.214.115)	(160.945.428.900)
150	Tài sản ngắn hạn khác		1.712.351.130.288	1.752.479.440.086
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	287.940.967.001	273.503.248.516
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	19(a)	1.162.420.800.354	1.216.505.939.331
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	19(a)	261.989.362.933	262.470.252.239

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 89 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		34.919.619.336.860	50.331.560.521.272
210	Các khoản phải thu dài hạn		19.996.050.074.863	34.560.075.860.276
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	6(b)	86.080.000.000	86.080.000.000
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	176.200.000.000	176.200.000.000
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	19.733.770.074.863	34.297.901.289.784
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	(105.429.508)
220	Tài sản cố định		1.682.124.244.089	2.401.389.820.394
221	Tài sản cố định hữu hình	12	1.618.520.415.615	2.331.565.433.184
222	Nguyên giá		1.973.823.296.230	2.684.512.946.723
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(355.302.880.615)	(352.947.513.539)
227	Tài sản cố định vô hình	13	63.603.828.474	69.824.387.210
228	Nguyên giá		170.305.186.522	170.305.186.522
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(106.701.358.048)	(100.480.799.312)
230	Bất động sản đầu tư	14	5.784.500.978.094	5.543.248.882.224
231	Nguyên giá		6.437.757.862.227	6.114.620.064.517
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(653.256.884.133)	(571.371.182.293)
240	Tài sản dở dang dài hạn		526.277.490.434	528.661.491.035
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	10(b)	181.998.060.395	181.998.060.395
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	344.279.430.039	346.663.430.640
250	Đầu tư tài chính dài hạn		1.724.514.403.989	1.728.050.951.949
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5(b)	1.419.599.489.391	1.423.136.037.351
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(c)	304.914.914.598	304.914.914.598
260	Tài sản dài hạn khác		5.206.152.145.391	5.570.133.515.394
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	1.744.026.708.203	1.689.485.786.703
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36(a)	189.118.245.595	183.870.469.256
269	Lợi thế thương mại	16	3.273.007.191.593	3.696.777.259.435
270	TỔNG TÀI SẢN		238.792.038.326.216	241.486.379.543.125

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 89 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		200.816.681.097.387	196.183.529.500.722
310	Nợ ngắn hạn		100.679.786.456.823	87.282.658.320.119
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	9.095.374.065.019	9.876.727.746.646
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	19.632.916.964.385	19.114.956.528.914
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19(b)	7.570.951.543.685	1.087.318.344.902
314	Phải trả người lao động		14.667.928.131	11.034.456.956
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	20(a)	12.001.919.178.741	9.991.089.269.430
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21(a)	1.311.337.984	1.395.098.660
319	Phải trả ngắn hạn khác	22(a)	21.581.577.736.413	16.238.721.209.989
320	Vay ngắn hạn	23(a)	30.751.091.219.623	30.937.469.509.389
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	25.141.775.493	19.111.447.884
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
330	Nợ dài hạn		100.136.894.640.564	108.900.871.180.603
333	Chi phí phải trả dài hạn	20(b)	2.357.104.201.651	1.459.188.712.055
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21(b)	76.864.727.728	77.625.827.089
337	Phải trả dài hạn khác	22(b)	54.782.905.122.449	66.619.950.911.962
338	Vay dài hạn	23(b)	28.464.201.313.493	26.774.936.365.837
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36(a)	14.204.386.211.679	13.707.696.719.409
342	Dự phòng phải trả dài hạn	24	251.433.063.564	261.472.644.251
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		37.975.357.228.829	45.302.850.042.403
410	Vốn chủ sở hữu		37.975.357.228.829	45.302.850.042.403
411	Vốn góp của chủ sở hữu		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	25, 26	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	26	5.051.601.924.626	5.051.601.924.626
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	26	6.269.921.606.561	13.494.207.570.271
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế của các năm trước		13.494.207.570.271	12.888.775.711.396
421b	- (Lỗ sau thuế)/LNST chưa phân phối kỳ này/năm nay		(7.224.285.963.710)	605.431.858.875
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	7.152.788.317.642	7.255.995.167.506
440	TỔNG NGUỒN VỐN		238.792.038.326.216	241.486.379.543.125


Danh Thúy Ngọc
Người lập

Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởngNg Teck Yow
Tổng Giám đốc
Ngày 26 tháng 9 năm 2024

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 89 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.286.294.629.790	1.666.232.166.087
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.749.219.769)	(8.157.100.000)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.284.545.410.021	1.658.075.066.087
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(4.687.840.569.643)	(1.181.173.358.322)
20	(Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(2.403.295.159.622)	476.901.707.765
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.444.714.401.196	1.685.902.522.518
22	Chi phí tài chính	(3.136.916.305.272)	(1.705.184.766.801)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(149.453.230.029)	(358.300.268.853)
24	Phản lãi trong công ty liên kết	2.103.474.885	3.990.052.897
25	Chi phí bán hàng	(141.830.445.821)	(80.727.141.797)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(700.258.976.482)	(751.632.667.465)
30	Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh	(4.935.483.011.116)	(370.750.292.883)
31	Thu nhập khác	188.989.620.302	26.713.213.540
32	Chi phí khác	(1.935.304.958.707)	(32.736.691.462)
40	Lỗ khác	(1.746.315.338.405)	(6.023.477.922)
50	Tổng lỗ kế toán trước thuế	(6.681.798.349.521)	(376.773.770.805)
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(143.073.082.783)	(141.044.673.279)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(502.429.772.542)	(576.507.866.009)
60	Lỗ sau thuế TNDN	(7.327.301.204.846)	(1.094.326.310.093)
Phân bổ cho:			
61	Cổ đông của Công ty	(7.224.289.123.684)	(1.011.995.295.720)
62	Cổ đông không kiểm soát	(103.012.081.162)	(82.331.014.373)
70	Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	(3.705)	(519)
71	Lỗ suy giảm trên cổ phiếu	(3.705)	(519)



Danh Thúy Ngọc
Người lập



Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởng



Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc
Ngày 26 tháng 9 năm 2024

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 89 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lỗ kế toán trước thuế	(6.681.798.349.521)	(376.773.770.805)
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	581.630.913.184	545.209.768.309
03	Trích lập dự phòng	299.963.999.042	166.461.458.549
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	833.773.781.989	31.462.823.381
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư	498.998.643.122	(350.814.408.376)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	151.220.693.257	384.219.579.479
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	(4.316.210.318.927)	399.765.450.537
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	1.762.170.664.838	(292.050.290.196)
10	Tăng hàng tồn kho	(2.977.123.869.664)	(901.017.223.196)
11	Tăng các khoản phải trả	2.830.990.729.424	1.394.400.307.741
12	Tăng chi phí trả trước	(98.550.910.794)	(204.983.596.803)
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.018.954.797.175)	(2.042.800.002.698)
15	Thuế TNDN đã nộp	(309.086.308.866)	(32.953.478.301)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(4.126.764.811.164)	(1.679.638.832.916)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(2.783.875.522)	(2.598.181.818)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn	4.077.272.727	29.903.087.450
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	(1.063.017.098.166)	(559.340.354.398)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	2.058.799.470.993	823.067.200.737
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	992.608.355.323	23.960.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	138.287.790.545	267.653.256.559
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	2.127.971.915.900	582.645.008.530
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	(3.083.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay	1.642.102.119.624	514.446.780.333
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(910.700.365.236)	(3.982.004.864.175)
36	Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(29.921.306)	-
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	731.368.750.082	(3.467.558.083.842)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(1.267.424.145.182)	(4.564.551.908.228)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	3.412.524.436.724	8.600.170.523.502
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(1.710.403)	28.169
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	2.145.098.581.139	4.035.618.643.443

Các thông tin liên quan đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ được trình bày tại Thuyết minh 39.



Danh Thuy Ngoc
Người lập



Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởng



Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc
Ngày 26 tháng 9 năm 2024

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 89 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

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 góp được trình bày ở Thuyết minh 25.

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn có 995 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.091 nhân viên).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn có 85 công ty con và 7 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 86 công ty con và 7 công ty liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30.6.2024		31.12.2023	
				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	99,99	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, 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 BĐS 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 Kỷ 21	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	98,97	98,97	98,97

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30.6.2024		31.12.2023	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)							
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
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 Ròng	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	99,98	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 Kỳ 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 Đĩnh 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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30.6.2024		31.12.2023	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)							
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 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
47	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
48	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
49	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
50	Công ty TNHH The Forest City	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
51	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
52	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
53	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
54	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30.6.2024		31.12.2023	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)							
55	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
56	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
57	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
58	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
59	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
60	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
61	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
62	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
63	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
64	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
65	Công ty Cổ phần Nova Holiday (i)	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
66	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
67	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
68	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
69	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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30.6.2024		31.12.2023	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)							
70	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
71	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,75	70,00	69,75	70,00
72	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
73	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
74	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
75	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
76	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
77	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
78	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
79	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
80	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,89	99,87	99,89
81	Công ty Cổ phần Đức Tân	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	100,00	99,85	100,00
82	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
83	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
84	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
85	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
86	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy (Thuyết minh 3)	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	-	-	99,98	99,98

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30.6.2024		31.12.2023	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
II - Công ty liên kết							
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh 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 Bền 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

(i) Công ty Cổ phần Nova Holiday đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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

Tập đoàn đã phát sinh khoản lỗ sau thuế là 7.327 tỷ Đồng và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh là âm 4.127 tỷ Đồng cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: lỗ sau thuế là 1.094 tỷ Đồng và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh là âm 1.680 tỷ Đồng). Tác động kết hợp của sự phát triển chậm lại của thị trường bất động sản, 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 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn đã vi phạm một số cam kết đối với hợp đồng vay và trái phiếu như đã nêu ở Thuyết minh số 23 cũng như công bố thông tin.

Tập đoàn đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Tập đoàn có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, (ii) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến, (iii) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán thuộc các dự án đang triển khai khi hoàn thiện các thủ tục pháp lý, và (iv) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng; cũng như phụ thuộc vào việc Chủ tịch Hội đồng Quản trị và các cổ đông lớn khác sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết.

Những điều kiện này 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. Tập đoàn có thể có khả năng không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Tập đoàn, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Tập đoàn không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Do đó, Tập đoàn có thể không thu hồi được giá trị tài sản và thanh toán được các khoản nợ phải trả của mình trong điều kiện kinh doanh bình thường.

Các giả định chính và yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về hoạt động liên tục bao gồm:

- (i) Đàm phán thành công với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, tổng số nợ vay và nợ trái phiếu của Tập đoàn là 59.215 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 57.712 tỷ Đồng) (Thuyết minh 23). Dư nợ này bao gồm 38.396 tỷ Đồng phát hành trái phiếu, 3.150 tỷ Đồng vay định chế tài chính nước ngoài, 7.552 tỷ Đồng vay ngân hàng trong nước, 7.024 tỷ Đồng vay các chủ nợ nước ngoài và 3.035 tỷ Đồng vay các bên khác. Cho đến ngày phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã thanh toán được 650 tỷ Đồng trên dư nợ gốc. Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán việc thanh toán các số dư còn lại như:

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.2 Giá định hoạt động liên tục (tiếp theo)**

- (i) Đàm phán thành công với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn (tiếp theo):
- 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 06/2024/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. Ngoài ra, việc bán tài sản sẽ bao gồm thanh lý các tài sản không hiệu quả và không cốt lõi nhằm tạo ra nguồn tiền để trả nợ ngân hàng.
 - 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. Ngoài ra, người nắm giữ có quyền chuyển đổi trái phiếu của mình thành cổ 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.
 - Các bên cho vay và định chế tài chính quốc tế: Tập đoàn đã vi phạm thời hạn thanh toán cho 6 hợp đồng với tổng số tiền là 8.225 tỷ Đồng. Các bên cho vay chưa có hành động nào đối với Tập đoàn và Ban Tổng Giám đốc đang tiến hành thảo luận tái cấu trúc với các bên cho vay này để duy trì sự ổn định và tránh làm suy yếu thêm vị thế của Tập đoàn và các bên liên quan. Việc trả nợ bằng tiền thu được từ việc bán tài sản và việc trả nợ dự án/khoản nợ được bảo lãnh dự án bằng tiền mặt có được từ các dự án liên quan.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 17.336 tỷ Đồng, 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 23. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Tập đoàn thời gian để khắc phục. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng 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.

Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đang đàm phán với các trái chủ có thời hạn đáo hạn trong vòng 12 tháng sắp tới và các khoản nợ quá hạn để gia hạn thời gian đáo hạn và hoán đổi với bất động sản. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ đạt được các thỏa thuận tương tự với các chủ nợ còn lại.

- (ii) Bán tài sản thành công theo mức giá bán dự kiến

Tập đoàn đã lên kế hoạch bán tài sản với tổng số tiền là 25.439 tỷ Đồng để hoàn thành nghĩa vụ trong khung thời gian đã đề ra. Có 15 tài sản được chào bán trong 6 tháng đầu năm 2024. Một tài sản đã được bán thành công và thu về 1.000 tỷ Đồng. Tập đoàn đã ký các hợp đồng nguyên tắc cho việc bán 7 tài sản với tổng giá trị 12.363 tỷ Đồng. Tập đoàn cũng đã ký các biên bản ghi nhớ cho việc bán 3 tài sản với tổng giá trị 9.100 tỷ Đồng. Tập đoàn đã nhận được các thư đề nghị không ràng buộc từ người mua cho việc bán 3 tài sản với tổng giá trị 1.982 tỷ Đồng. Tập đoàn chưa có bất kỳ thỏa thuận chính thức nào cho việc bán tài sản còn lại với giá trị 994 tỷ Đồng. Ban Tổng Giám đốc đang tích cực tìm kiếm người mua tiềm năng cho những tài sản chưa có thỏa thuận chính thức, và tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ có thể hoàn tất việc bán trong 12 tháng tới.

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

2.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)

- (iii) Thu tiền thành công từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được ở các dự án đang tiến hành khi hoàn thiện các thủ tục pháp lý

Có ba (3) dự án lớn mà Tập đoàn đang gặp trở ngại về mặt thủ tục pháp lý, cụ thể là Novaworld Phan Thiết, Aqua City và Grand Manhattan. Tập đoàn đang phối hợp chặt chẽ với Chính phủ và chính quyền địa phương để giải quyết các trở ngại pháp lý của các dự án này. 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.

- (iv) Nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng

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 kỳ, Tập đoàn đã được giải ngân số tiền là 892 tỷ Đồng (Thuyết minh 23) 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 12.468 tỷ Đồng trong 12 tháng tiếp theo để tài trợ cho các dự án đang triển khai.

- (v) Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty và các cổ đông lớn khác sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết:

Công ty Cổ phần NovaGroup, Công ty Cổ phần Diamond Properties, là các cổ đông lớn của Công ty và Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty, trong các thư cam kết hỗ trợ tài chính ký lần lượt ngày 21 tháng 9 năm 2024 và ngày 25 tháng 9 năm 2024, đã xác nhận cam kết hỗ trợ tài chính để giúp Tập đoàn thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết và để Tập đoàn duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được phê chuẩn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng những cam kết này sẽ được thực hiện kịp thời khi Tập đoàn cần đến sự hỗ trợ tài chính của họ.

- (vi) Các giả định khác:

- Giải phóng tiền gửi đang bị giới hạn sử dụng bởi ngân hàng

Như trình bày tại Thuyết minh 4, tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn có 768 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 853 tỷ Đồng) đang bị ngân hàng cho vay quản lý việc sử dụng đúng mục đích. Số tiền này sẽ được giải tỏa 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 giữa niên độ này, Tập đoàn đã đạt được thỏa thuận với các ngân hàng về việc giải phóng số tiền 120 tỷ Đồng. Số tiền còn lại đang trong quá trình thương thảo và Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ đạt được thỏa thuận với các ngân hàng.

- Số dư phải trả ngắn hạn khác cho bên thứ ba và phải trả Nhà nước sẽ được gia hạn
 - Tập đoàn đã ký thỏa thuận với các bên với số tiền là 6.115 tỷ Đồng về việc 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.

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

2.2 Giá định hoạt động liên tục (tiếp theo)

(vi) Các giả định khác (tiếp theo):

- Số dư phải trả ngắn hạn khác cho bên thứ ba và phải trả Nhà nước sẽ được gia hạn (tiếp theo)
 - Tập đoàn có số dư phải trả Nhà nước liên quan đến tiền sử dụng đất và tiền thuê đất đối với 30,1 ha đất tại dự án Khu dân cư Nam Rạch Chiếc rộng 90 ha thuộc Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức với số tiền là 6.707 tỷ Đồng (Thuyết minh 19). Ngày 11 tháng 9 năm 2024, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Công văn số 5336/UBND-ĐT gửi Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó yêu cầu Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, theo thẩm quyền, tiếp tục tạm dừng thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế liên quan đến tiền sử dụng đất và tiền thuê đất đối với 30,1 ha đất tại dự án Khu Dân cư Nam Rạch Chiếc, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức đến hết tháng 12 năm 2024, để chờ các cơ quan có thẩm quyền giải quyết tiền sử dụng đất và tiền thuê đất theo quy định. Ngày 17 tháng 9 năm 2024, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành quyết định Số 1622/QĐ-CT-CDCC về việc chấm dứt cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn đối với Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 cùng với Thông báo số 14978/TB-CTTPHCM về việc tiếp tục sử dụng hóa đơn của công ty này. Do đó, Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn không phải thanh toán 6.707 tỷ Đồng tiền thuê đất và tiền sử dụng đất phải nộp trong 12 tháng tiếp theo.
 - Các biện pháp cụ thể của Chính phủ nhằm hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản
 - Chính phủ đã ban hành các quy định pháp luật cụ thể như Thông tư số 06/2024/TT-NHNN ngày 18 tháng 6 năm 2024 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. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 8 năm 2024 với kỳ vọng hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản và giúp thị trường trở nên minh bạch hơn;
 - Chính phủ cũng thành lập tổ công tác bao gồm nhiều cơ quan địa phương có liên quan để giúp giải quyết tình trạng pháp lý của các dự án bất động sản, trong đó có dự án của Tập đoàn như Aqua City và NovaWorld Phan Thiết. Ban Tổng Giám đốc tin rằng sự hỗ trợ từ Chính phủ sẽ tiếp tục mạnh mẽ để giúp Tập đoàn hoàn thành các dự án để bán.

Từ các yếu tố nêu trên, Hội đồng Quản trị và 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 phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán 6 tháng từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 30 tháng 6.

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 giữa niên độ là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

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

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 giữa niên độ.

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

2.6 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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 giữa niên độ.

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 kỳ kế toán sáu tháng. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán sáu tháng khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất giữa niên độ phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán sáu tháng của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán sáu tháng 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.

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

2.6 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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 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 giữa niên độ. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**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 kỳ kế toán 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.

2.9 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 ước tính có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ kế toán. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

2.10 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 sơ hạ tầng căn hộ, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan trực tiếp phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kế toán 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.

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

2.10 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 kỳ kế toán.

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 kỳ kế toán.

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

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

(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 giữa niên độ (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 kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán 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 kỳ kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

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

2.12 Cho vay

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

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

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ.
- (ii) Nếu Tập đoàn không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

2 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 kỳ.

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 máy tính	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 giữa niên độ.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

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 kỳ kế toán.

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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ. 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.

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

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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tới ngày đến hạn thanh toán.

2.19 Vay

Vay bao gồm các khoản tiền vay và trái phiếu 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tới ngày đến hạn thanh toán.

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

2.20 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 kỳ kế toán nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán.

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 kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

2.22 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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.

2.23 Doanh thu chưa thực hiện

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

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 giữa niên độ của kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

2.27 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 giữa niên độ khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

2.27 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(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 (2) điều kiện sau:

- 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 từ cổ tức được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn

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 kỳ kế toán tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ kế toán phát sinh.

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

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 bất động sản, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ kế toán, 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 kỳ kế toán 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 thành phẩm bất động sản, 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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 kỳ kế toán sáu tháng hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ kế toán 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 kỳ kế toán hay một kỳ kế toán 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 giữa niên độ và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế 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 giữa niên độ.

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

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

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

3 BÁN CÔNG TY

Bán Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy (Huỳnh Gia Huy)

Ngày 1 tháng 4 năm 2024, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Huỳnh Gia Huy với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.899.620.000 Đồng. Giá chuyển nhượng này không bao gồm giá trị các tài sản tiện ích và các nghĩa vụ nợ tồn đọng. Khoản lỗ 797.448.991.025 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh 32).

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Tiền mặt	635.140.954	18.146.012.066
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	845.771.772.332	1.695.613.201.770
Các khoản tương đương tiền (*)	1.298.691.667.853	1.698.765.222.888
	<u>2.145.098.581.139</u>	<u>3.412.524.436.724</u>

(*) 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 1,4%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, bao gồm trong khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền có 61 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 63 tỷ Đồng) được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh (Thuyết minh 23) và 768 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 853 tỷ Đồng) đang được ngân hàng quản lý để giải ngân theo mục đích sử dụng của từng dự án.

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

	30.6.2024		31.12.2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	28.684.679.725	28.684.679.725	40.346.843.256	40.346.843.256
Trái phiếu (**)	2.023.600.000	2.023.600.000	3.161.000.000	3.161.000.000
	<u>30.708.279.725</u>	<u>30.708.279.725</u>	<u>43.507.843.256</u>	<u>43.507.843.256</u>

(*) Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu trên ba tháng và kỳ hạn còn lại dưới mười hai tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2%/năm đến 6,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 4,2%/năm đến 7,3%/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 2023 là 10,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, bao gồm trong khoản mục tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn có 14 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 14 tỷ Đồng) được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh (Thuyết minh 23) và 100.000.000 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4.000.000.000 Đồng) đang được ngân hàng quản lý để giải ngân theo mục đích sử dụng của từng dự án.

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

	30.6.2024			31.12.2023		
	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	1.419.599.489.391	(*)	-	1.423.136.037.351	(*)	-

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

Tên công ty	Hoạt động chính	30.6.2024			31.12.2023		
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	Kinh doanh bất động sản	580.764.730.587	(*)	-	581.990.289.067	(*)	-
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Kinh doanh bất động sản	387.134.316.030	(*)	-	387.134.653.122	(*)	-
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Kinh doanh bất động sản	369.152.363.205	(*)	-	369.153.308.551	(*)	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	79.457.338.576	(*)	-	81.716.150.623	(*)	-
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Hoạt động bảo vệ cá nhân	2.300.964.935	(*)	-	2.340.154.249	(*)	-
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông	789.776.058	(*)	-	801.481.739	(*)	-
		<u>1.419.599.489.391</u>		<u>-</u>	<u>1.423.136.037.351</u>		<u>-</u>

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2024 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023 VND
Số dư đầu kỳ/năm	1.423.136.037.351	1.582.075.462.089
Lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết	2.103.474.885	(151.539.424.738)
Cổ tức đã nhận	(5.640.022.845)	(7.400.000.000)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>1.419.599.489.391</u>	<u>1.423.136.037.351</u>

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vì các 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.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30.6.2024			31.12.2023		
	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	(*)	-	304.914.914.598	(*)	-

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

Tên công ty	Hoạt động chính	30.6.2024				31.12.2023			
		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	(*)	-	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	7,98	9.000.000.000	(*)	-	7,98	9.000.000.000	(*)	-
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		-		304.914.914.598		-

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vì các 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 CỦA KHÁCH HÀNG

(a) Ngắn hạn

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản		
Bên thứ ba (*)	2.204.737.624.455	2.366.277.401.080
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	28.008.195.237	28.008.195.237
Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác		
Bên thứ ba	382.094.476.417	443.155.610.721
	<u>2.614.840.296.109</u>	<u>2.837.441.207.038</u>

(*) Khoản phải thu từ bán thành phẩm bất động sản chủ yếu là phần phải thu do khách hàng giữ lại chưa thanh toán chờ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ đã mua.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, 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.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán là 10.635.645.778 Đồng.

(b) Dài hạn

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Bên thứ ba	<u>86.080.000.000</u>	<u>86.080.000.000</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm 10% hoặc hơn 10% trên tổng số dư các khoản phải thu dài hạn của khách hàng.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	3.861.448.178.297	3.652.160.940.651
Công ty Cổ phần Nova E&C	845.089.324.394	845.089.324.393
Công ty Cổ phần Nova Evergreen	530.183.415.500	530.449.591.100
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	323.222.166.783	323.182.845.867
Khác	2.158.993.217.910	2.106.667.408.075
	<u>7.718.936.302.884</u>	<u>7.457.550.110.086</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, số dư các khoản trả trước cho người bán đã quá hạn là 161.000.000 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0 Đồng).

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY

(a) Ngắn hạn

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Bên thứ ba	5.040.978.183.848	6.584.830.331.194
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	17.572.000.000	17.572.000.000
	<u>5.058.550.183.848</u>	<u>6.602.402.331.194</u>

Đây là các khoản cho vay tín chấp cho mục đích tài trợ vốn lưu động, có thời gian đáo hạn dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2%/năm đến 18%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,6%/năm đến 18%/năm).

(b) Dài hạn

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Bên thứ ba	176.200.000.000	176.200.000.000
	<u>176.200.000.000</u>	<u>176.200.000.000</u>

Đây là khoản cho vay tín chấp có thời gian đáo hạn từ 24 tháng đến 36 tháng và hưởng lãi suất 4,3%/năm đến 8,85%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4,3%/năm).

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

9 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30.6.2024		31.12.2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu do thanh lý hợp đồng	12.908.283.146.026	-	1.045.315.901.122	-
Hợp tác đầu tư phát triển dự án	11.696.228.315.067	-	5.279.035.000.000	-
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	4.946.302.629.468	-	13.342.821.629.468	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dự án	3.613.928.285.727	-	3.308.265.285.727	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư	2.540.696.576.167	-	2.370.009.440.286	-
Thuế GTGT tạm nộp	1.053.540.648.474	-	1.053.540.648.471	-
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	999.988.000.000	-	-	-
Tạm ứng lãi hợp tác đầu tư	886.081.827.359	-	886.081.827.359	-
Phải thu do hoán đổi bất động sản	496.509.016.349	-	248.601.202.997	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	467.397.339.178	-	1.027.397.339.178	-
Tạm ứng cho các dự án	347.269.758.033	-	347.010.468.313	-
Phải thu khác	800.485.459.850	(15.000.000.000)	1.231.198.748.361	(15.000.000.000)
	<u>40.756.711.001.698</u>	<u>(15.000.000.000)</u>	<u>30.139.277.491.282</u>	<u>(15.000.000.000)</u>

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

	30.6.2024		31.12.2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	40.594.556.552.167	-	29.555.083.588.760	-
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	162.154.449.531	(15.000.000.000)	584.193.902.522	(15.000.000.000)
	<u>40.756.711.001.698</u>	<u>(15.000.000.000)</u>	<u>30.139.277.491.282</u>	<u>(15.000.000.000)</u>

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

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	30.6.2024		31.12.2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	14.568.849.880.000	-	29.046.303.980.759	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	3.270.265.264.000	-	3.270.265.264.000	-
Phải thu do hoán đổi bất động sản	817.542.227.468	-	545.269.234.937	-
Phải thu lãi hợp tác đầu tư	592.652.547.953	-	1.010.255.520.558	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án cho Sở Kế hoạch Đầu tư	199.740.471.108	-	199.301.850.093	-
Đặt cọc cho hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư	81.448.400.000	-	81.448.400.000	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	76.000.000.000	-	76.000.000.000	-
Đặt cọc, ký quỹ khác	50.229.275.000	-	51.015.029.508	(105.429.508)
Phải thu khác	77.042.009.334	-	18.042.009.929	-
	<u>19.733.770.074.863</u>	<u>-</u>	<u>34.297.901.289.784</u>	<u>(105.429.508)</u>

(*) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với các đối tác. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Tập đoàn sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

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

	30.6.2024		31.12.2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	19.582.370.074.863	-	34.146.501.289.784	(105.429.508)
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	151.400.000.000	-	151.400.000.000	-
	<u>19.733.770.074.863</u>	<u>-</u>	<u>34.297.901.289.784</u>	<u>(105.429.508)</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 không có khoản phải thu dài hạn khác nào đã quá hạn thanh toán (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 105.429.508 Đồng).

10 HÀNG TỒN KHO

(a) Hàng tồn kho

	30.6.2024		31.12.2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	135.888.829.468.505	(420.404.976.091)	129.732.731.714.808	(158.855.190.876)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	8.314.949.554.646	(2.090.238.024)	9.238.045.841.836	(2.090.238.024)
Hàng hóa bất động sản	110.945.172.833	-	110.945.172.833	-
Hàng hóa khác	10.405.237.877	-	14.494.507.388	-
	<u>144.325.129.433.861</u>	<u>(422.495.214.115)</u>	<u>139.096.217.236.865</u>	<u>(160.945.428.900)</u>

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2024 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023 VND
Số dư đầu kỳ/năm	(160.945.428.900)	(2.090.238.024)
Tăng dự phòng	(261.549.785.215)	(158.855.190.876)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>(422.495.214.115)</u>	<u>(160.945.428.900)</u>

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các dự án đang trong giai đoạn triển khai.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 219/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 Phở Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 thoả thuận với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để hoàn tất việc chuyển nhượng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 57.869 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 57.199 tỷ Đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 2.992 tỷ Đồng (2023: 6.368 tỷ Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa là từ 3,4%/năm đến 16,5%/năm (2023: từ 3,5%/năm đến 16,5%/năm).

10 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.

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**(a) Ngắn hạn**

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	245.359.551.141	249.438.077.594
Khác	42.581.415.860	24.065.170.922
	<u>287.940.967.001</u>	<u>273.503.248.516</u>

(b) Dài hạn

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	1.635.882.144.576	1.621.037.487.064
Khác	108.144.563.627	68.448.299.639
	<u>1.744.026.708.203</u>	<u>1.689.485.786.703</u>

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2024 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023 VND
Số dư đầu kỳ/năm	1.689.485.786.703	1.575.118.212.493
Mua trong kỳ/năm	131.733.668.068	324.498.448.641
Phân bổ trong kỳ/năm	(58.795.879.532)	(213.970.932.888)
Giảm do bán công ty con	(16.807.007.344)	(1.625.000)
Thanh lý trong kỳ/năm	(1.544.405.147)	(514.856.364)
Chuyển (sang)/từ chi phí trả trước ngắn hạn	(45.454.545)	4.356.539.821
Số dư cuối kỳ/năm	<u>1.744.026.708.203</u>	<u>1.689.485.786.703</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

12 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 2024	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
Chuyển từ hàng tồn kho	6.911.011.641	-	3.179.887.942	-	-	10.090.899.583
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15)	-	-	2.290.909.092	-	-	2.290.909.092
Giảm do thanh lý công ty con	(704.377.641.762)	-	(390.000.000)	(41.243.770)	-	(704.808.885.532)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(17.714.993.636)	(547.580.000)	-	(18.262.573.636)
Phân loại lại	10.229.512.515	867.702.879	(8.956.521.607)	(1.318.402.879)	(822.290.908)	-
	<u>1.528.806.321.871</u>	<u>51.408.503.157</u>	<u>320.004.163.774</u>	<u>72.446.471.064</u>	<u>1.157.836.364</u>	<u>1.973.823.296.230</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024						
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	(147.012.301.266)	(25.302.844.828)	(119.856.347.536)	(59.888.173.696)	(887.846.213)	(352.947.513.539)
Khấu hao trong kỳ	(26.108.505.857)	(1.940.318.997)	(14.824.045.761)	(1.296.280.678)	(97.150.000)	(44.266.301.293)
Giảm do thanh lý công ty con	34.299.541.054	-	216.666.666	41.243.770	-	34.557.451.490
Thanh lý, nhượng bán	-	-	6.805.902.727	547.580.000	-	7.353.482.727
Phân loại lại	-	(263.680.591)	(239.834.848)	263.680.591	239.834.848	-
	<u>(138.821.266.069)</u>	<u>(27.506.844.416)</u>	<u>(127.897.658.752)</u>	<u>(60.331.950.013)</u>	<u>(745.161.365)</u>	<u>(355.302.880.615)</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024						
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	<u>2.069.031.138.211</u>	<u>25.237.955.450</u>	<u>221.738.534.447</u>	<u>14.465.524.017</u>	<u>1.092.281.059</u>	<u>2.331.565.433.184</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>1.389.985.055.802</u>	<u>23.901.658.741</u>	<u>192.106.505.022</u>	<u>12.114.521.051</u>	<u>412.674.999</u>	<u>1.618.520.415.615</u>

12 TSCĐ HỮU HÌNH (tiếp theo)

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 87 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 88 tỷ Đồng).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, TSCĐ hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 418 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 423 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 23).

13 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 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	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 2024	-	(30.000.000)	(100.450.799.312)	(100.480.799.312)
Khấu hao trong kỳ	-	-	(6.220.558.736)	(6.220.558.736)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	-	(30.000.000)	(106.671.358.048)	(106.701.358.048)
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	57.754.517.947	-	12.069.869.263	69.824.387.210
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	57.754.517.947	-	5.849.310.527	63.603.828.474

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 96 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 25 tỷ Đồng). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, TSCĐ vô hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 56 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 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 – Hội sở (Thuyết minh 23).

14 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 2024	75.092.806.364	6.004.992.356.256	34.534.901.897	6.114.620.064.517
Chuyển từ hàng tồn kho	-	429.121.915.357	-	429.121.915.357
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(95.281.911.580)	-	(95.281.911.580)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(10.414.647.192)	-	(10.414.647.192)
Khác	-	(287.558.875)	-	(287.558.875)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>75.092.806.364</u>	<u>6.328.130.153.966</u>	<u>34.534.901.897</u>	<u>6.437.757.862.227</u>
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	-	(569.068.855.499)	(2.302.326.794)	(571.371.182.293)
Khấu hao trong kỳ	-	(106.510.612.763)	(863.372.550)	(107.373.985.313)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	24.629.815.680	-	24.629.815.680
Giảm do thanh lý công ty con	-	570.908.917	-	570.908.917
Giảm khác	-	287.558.876	-	287.558.876
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>-</u>	<u>(650.091.184.789)</u>	<u>(3.165.699.344)</u>	<u>(653.256.884.133)</u>
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	<u>75.092.806.364</u>	<u>5.435.923.500.757</u>	<u>32.232.575.103</u>	<u>5.543.248.882.224</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>75.092.806.364</u>	<u>5.678.038.969.177</u>	<u>31.369.202.553</u>	<u>5.784.500.978.094</u>

Đây chủ yếu là các bất động sản nắm giữ để cho thuê. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, bất động sản đầu tư của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 1.130 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.218 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 23).

Trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, doanh thu và giá vốn phát sinh từ bất động sản đầu tư nắm giữ được trình bày ở Thuyết minh 38.

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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.

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Mua sắm TSCĐ	273.844.026.675	276.526.255.767
Thi công nhà mẫu	54.070.601.745	54.070.601.745
Cải tạo văn phòng	6.749.849.613	6.451.621.122
Khác	9.614.952.006	9.614.952.006
	<u>344.279.430.039</u>	<u>346.663.430.640</u>

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2024 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023 VND
Số dư đầu kỳ/năm	346.663.430.640	390.960.770.085
Tăng trong kỳ/năm	1.694.725.062	22.562.718.647
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 12)	(2.290.909.092)	(20.201.605.960)
Chuyển sang hàng tồn kho	(730.149.429)	(37.380.148.759)
Chuyển sang TSCĐ vô hình	-	(3.943.422.500)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(581.400.278)
Khác	(1.057.667.142)	(4.753.480.595)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>344.279.430.039</u>	<u>346.663.430.640</u>

16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2024 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023 VND
Số dư đầu kỳ/năm	3.696.777.259.435	4.544.317.395.119
Phân bổ trong kỳ/năm (Thuyết minh 34)	(423.770.067.842)	(847.540.135.684)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>3.273.007.191.593</u>	<u>3.696.777.259.435</u>

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2024	31.12.2023
	VND	VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	1.202.645.928.695	1.305.177.583.908
Công ty TNHH Henry Enterprise Group	619.680.395.588	619.680.395.588
Khác	7.270.683.554.441	7.949.404.492.855
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	2.364.186.295	2.465.274.295
	<u>9.095.374.065.019</u>	<u>9.876.727.746.646</u>

18 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 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, không có đối tượng nào chiếm 10% hoặc hơn 10% tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN (PHẢI THU)/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Số phát sinh trong kỳ VND	Cán trừ trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Giảm do thanh lý công ty con VND	Tại ngày 30.6.2024 VND
(a) Phải thu						
Thuế GTGT được khấu trừ	(1.216.505.939.331)	(94.533.447.209)	148.618.586.186	-	-	(1.162.420.800.354)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(257.006.036.482)	(1.337.465.572)	1.486.836.382	(540.637.414)	896.155.717	(256.501.147.369)
Thuế TNDN nộp thừa	(5.167.307.118)	(3.277.970)	29.654.216	-	-	(5.140.930.872)
Thuế khác	(296.908.639)	(90.884.588)	48.521.793	(8.052.366)	39.108	(347.284.692)
	<u>(1.478.976.191.570)</u>	<u>(95.965.075.339)</u>	<u>150.183.598.577</u>	<u>(548.689.780)</u>	<u>896.194.825</u>	<u>(1.424.410.163.287)</u>
(b) Phải nộp						
Tiền sử dụng đất	33.670.934.393	5.109.333.721.944	-	(20.245.006.377)	-	5.122.759.649.960
Tiền phạt thuế	18.524.531.370	1.580.874.061.741	-	(2.904.772.495)	(2.707.765.862)	1.593.786.054.754
Thuế TNDN hiện hành	680.559.362.275	143.272.082.783	(1.516.490.598)	(308.545.671.452)	(16.065.929.582)	497.703.353.426
Thuế GTGT hàng bán nội địa	315.749.991.241	227.153.666.245	(148.618.586.186)	(89.430.852.708)	(1.263.209.287)	303.591.009.305
Thuế khác	24.388.559.161	1.961.997.616	-	(2.057.777.470)	(3.391.679)	24.289.387.628
Thuế nhà thầu	8.512.072.555	27.116.326.619	-	(13.288.971.449)	(221.326.607)	22.118.101.118
Thuế thu nhập cá nhân	5.912.893.907	33.323.929.979	(48.521.793)	(32.170.536.701)	(313.777.898)	6.703.987.494
	<u>1.087.318.344.902</u>	<u>7.123.035.786.927</u>	<u>(150.183.598.577)</u>	<u>(468.643.588.652)</u>	<u>(20.575.400.915)</u>	<u>7.570.951.543.685</u>

19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN (PHẢI THU)/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 đất đối với khu đất tại 30,1 ha thuộc dự án khu dân cư Nam Rạch Chiếc, Phường An Phú, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án Lakeview City" hoặc "khu đất 30,1ha Nam Rạch Chiếc") giữa Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 ("Thế kỷ 21") - một công ty con thuộc Tập đoàn, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("UBND TP HCM") và Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ("CT TP HCM").

Theo đó, UBND TP HCM 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 thuộc dự án khu dân cư và du lịch - văn hóa – giải trí (thuộc khu dân cư 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 TP HCM phê duyệt Quyết định số 1812/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2017 chấp thuận cho Thế kỷ 21 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 TP HCM cùng ngày 8 tháng 1 năm 2021, tổng số tiền thuê đất và số tiền sử dụng đất mà Thế kỷ 21 phải nộp là 5.175.976.075.423 Đồng.

Theo Văn bản số 1122/UBND-ĐTMT ngày 20 tháng 2 năm 2008 của UBND TP HCM đã thống nhất chủ trương hoán đổi khu đất Bình Khánh và khu đất Nam Rạch Chiếc. Theo đó, Ban Giám đốc của Tập đoàn tin rằng đủ cơ sở 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 TP HCM và CT TP HCM, yêu cầu hủy bỏ Quyết định 4777, Thông báo 268 và Thông báo 269. Đến ngày 8 tháng 9 năm 2023, CT TP HCM đã có Quyết định số 2601/QĐ-CT-CDCC về việc chấm dứt hiệu lực quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn đối với Thế kỷ 21. Tuy nhiên, đến ngày 23 tháng 5 năm 2024, CT TP HCM ban hành Quyết định số 1003/QĐ-CT-CC về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn đối với Thế kỷ 21 để thi thành Thông báo số 71567/TB-CCT-KDT ngày 11 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thuế Thành phố Thủ Đức với số tiền là 6.707.482.810.333 Đồng, trong đó bao gồm:

- Đất được nhà nước giao: 4.614.066.020.250 Đồng;
- Tiền cho thuê mặt đất, mặt nước: 511.910.055.173 Đồng;
- Thuế khác: 240.197.400 Đồng; và
- Tiền chậm nộp: 1.581.266.537.510 Đồng

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM đã ban hành văn bản số 8587/STNMT- KTD nêu rõ hiện nay Sở Tài nguyên và Môi trường đang phối hợp với các Sở, ngành để xác định thời điểm bàn giao đất thực tế theo thời điểm hoán đổi đất với dự án 30,2ha tại Phường Bình Khánh, Quận 2 từ năm 2008 làm cơ sở xác định lại giá đất hoán đổi theo ý kiến của Thanh tra Chính phủ tại Báo cáo số 332/BC-TTCTP ngày 9 tháng 12 năm 2020.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024, UBND TP HCM đã có Công văn số 5336/UBND-ĐT gửi CT TP HCM trong đó yêu cầu CT TP HCM, theo thẩm quyền, tiếp tục tạm ngưng chưa áp dụng biện pháp cưỡng chế thực hiện các quyết định hành chính về quản lý thuế đối với tiền sử dụng đất và tiền thuê đất của khu đất 30,1ha thuộc dự án Khu Dân cư Nam Rạch Chiếc 90ha, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức đến hết tháng 12 năm 2024, để chờ kết quả giải quyết về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã nhận được quyết định Số 1622/QĐ-CT-CDCC ngày 17 tháng 9 năm 2024 về việc chấm dứt hiệu lực Quyết định số 1003/QĐ-CT-CC về cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn đối với Thế kỷ 21 từ CT TP HCM nhưng chưa nhận được kết luận về nghĩa vụ đối với khoản tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất phải nộp của Dự án Lakeview City từ các cơ quan có thẩm quyền.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

20 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

(a) Ngắn hạn

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Chi phí lãi vay từ bên thứ ba	6.263.055.954.167	4.761.903.861.063
Chi phí xây dựng	3.460.181.189.999	3.542.318.059.656
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	1.582.854.322.746	1.119.287.926.726
Chi phí cam kết thuê	365.565.330.958	347.751.677.408
Chi phí lãi vay từ bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	23.962.617.290	20.428.370.194
Khác	306.299.763.581	199.399.374.383
	<u>12.001.919.178.741</u>	<u>9.991.089.269.430</u>

(b) Dài hạn

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	999.776.289.865	635.165.966.578
Chi phí lãi vay	918.204.750.228	325.492.695.891
Chi phí cam kết thuê	439.123.161.558	498.530.049.586
	<u>2.357.104.201.651</u>	<u>1.459.188.712.055</u>

21 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

(a) Ngắn hạn

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê bất động sản	155.613.846	311.227.692
Khác	1.155.724.138	1.083.870.968
	<u>1.311.337.984</u>	<u>1.395.098.660</u>

(b) Dài hạn

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê bất động sản	<u>76.864.727.728</u>	<u>77.625.827.089</u>

22 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	11.577.667.167.777	7.287.939.000.000
Nhận hỗ trợ tài chính (Thuyết minh 40(b))	2.529.263.722.867	2.040.700.124.290
Nhận ký quỹ (i)	2.468.204.582.818	2.601.792.545.705
Phải trả do nhận chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	1.841.015.124.858	1.841.015.124.858
Đặt cọc mua bất động sản	1.048.842.969.261	1.042.042.457.286
Phải trả từ đặt cọc, ứng trước hợp đồng đã thanh lý	255.595.000.000	-
Phải trả khác	1.860.989.168.832	1.425.231.957.850
	<u>21.581.577.736.413</u>	<u>16.238.721.209.989</u>

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

Số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Bên thứ ba	19.052.314.013.546	14.198.021.085.699
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	2.529.263.722.867	2.040.700.124.290
	<u>21.581.577.736.413</u>	<u>16.238.721.209.989</u>

(b) Dài hạn

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	53.308.850.815.621	65.275.371.682.702
Nhận ký quỹ (**)	952.683.000.000	969.352.500.000
Phải trả do hoán đổi bất động sản	459.266.840.431	371.652.262.863
Khác	62.104.466.397	3.574.466.397
	<u>54.782.905.122.449</u>	<u>66.619.950.911.962</u>

(*) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư từ các bên thứ ba cho một số dự án. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 trong đó bao gồm các dự án bất động sản nghỉ dưỡng và bất động sản nhà ở với giá trị lần lượt là 27.128 tỷ Đồng và 37.759 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.

23 VAY

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Nhận tiền vay VND	(Trả tiền vay)/ phân bổ chi phí phát hành trái phiếu VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Đến hạn thanh toán VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 30.6.2024 VND	Số có khả năng trả nợ VND
(a) Ngắn hạn								
Phát hành trái phiếu (*)	19.648.073.728.323	-	(276.855.787.153)	-	4.537.699.300.000	(8.040.020.342.476)	15.868.896.898.694	15.868.896.898.694
Vay bên thứ ba (**)	8.237.834.196.469	164.898.698.630	(400.763.114.569)	248.152.280.000	1.808.784.000.000	-	10.058.906.060.530	10.058.906.060.530
Vay ngân hàng (***)	3.128.847.833.951	-	(314.769.606.420)	126.839.834.477	1.907.214.043.902	-	4.848.132.105.910	4.848.132.105.910
Vay bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	58.540.271.569	-	-	-	-	-	58.540.271.569	58.540.271.569
Chi phí phát hành trái phiếu	(135.826.520.923)	-	62.290.438.308	-	(9.848.034.465)	-	(83.384.117.080)	(83.384.117.080)
	<u>30.937.469.509.389</u>	<u>164.898.698.630</u>	<u>(930.098.069.834)</u>	<u>374.992.114.477</u>	<u>8.243.849.309.437</u>	<u>(8.040.020.342.476)</u>	<u>30.751.091.219.623</u>	<u>30.751.091.219.623</u>
(b) Dài hạn								
Phát hành trái phiếu (*)	18.978.289.359.119	-	(3.442.900.000)	314.425.800.000	(4.537.699.300.000)	8.040.020.342.476	22.791.593.301.595	22.791.593.301.595
Vay ngân hàng (***)	6.277.838.607.137	1.477.203.420.994	-	6.017.143.158	(1.907.214.043.902)	-	5.853.845.127.387	5.853.845.127.387
Vay bên thứ ba (**)	1.758.240.000.000	-	-	50.544.000.000	(1.808.784.000.000)	-	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(239.431.600.419)	-	48.346.450.465	-	9.848.034.465	-	(181.237.115.489)	(181.237.115.489)
	<u>26.774.936.365.837</u>	<u>1.477.203.420.994</u>	<u>44.903.550.465</u>	<u>370.986.943.158</u>	<u>(8.243.849.309.437)</u>	<u>8.040.020.342.476</u>	<u>28.464.201.313.493</u>	<u>28.464.201.313.493</u>

23 VAY (tiếp theo)

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Phát hành trái phiếu ngắn hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (i)	3.428.000.000.000	3.428.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (ii)	1.990.324.724.391	2.021.134.200.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank (iii)	1.180.000.000.000	5.220.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (iv)	1.440.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (v)	955.687.651.027	975.080.186.059
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (vi)	882.491.324.923	901.566.355.219
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (vii)	864.003.400.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (viii)	800.000.000.000	600.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (ix)	758.862.012.409	774.657.418.449
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (x)	694.402.065.664	732.142.600.832
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xi)	649.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xii)	478.792.194.825	483.936.338.279
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xiii)	449.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xiv)	279.812.799.568	282.503.939.839
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xv)	278.980.419.051	286.595.420.014
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xvi)	225.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xvii)	149.012.929.787	150.610.133.030
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) (xviii)	116.603.132.786	130.700.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xix)	101.352.992.726	104.192.900.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xx)	84.895.900.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xxi)	36.875.351.537	155.754.236.602
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxii)	23.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiii)	1.000.000.000	1.200.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (iii)	-	1.780.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiv)	-	610.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxv)	-	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxvi)	-	390.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxvii)	-	120.000.000.000
	15.868.896.898.694	19.648.073.728.323

23 VAY (tiếp theo)

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Phát hành trái phiếu dài hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (xxviii)	7.606.237.800.000	7.291.812.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank (iii)	4.040.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (iii)	1.780.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiv)	1.650.000.000.000	1.040.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (xxix)	1.300.000.000.000	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxvi)	1.300.000.000.000	910.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xvii)	1.290.655.501.595	1.290.635.159.119
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxv)	1.000.000.000.000	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxx)	999.800.000.000	999.800.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xiii)	650.000.000.000	1.099.900.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (viii)	600.000.000.000	800.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxxii)	249.900.000.000	249.900.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxvii)	200.000.000.000	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (xxxii)	125.000.000.000	125.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (iv)	-	1.440.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (vii)	-	864.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xi)	-	649.900.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xvi)	-	225.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xx)	-	88.338.800.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxii)	-	23.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiii)	-	1.000.000.000
	22.791.593.301.595	18.978.289.359.119

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

23 VAY (tiếp theo)

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

STT	Đại lý phát hành/ tổ chức tư vấn	Mã trái phiếu	Loại	Ngày đáo hạn ban đầu	Ngày đáo hạn	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị đang lưu hành theo mệnh giá	Lãi suất phát hành	Kỳ trả lãi	Mục đích phát hành	Hình thức bảo đảm
(i)	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	NVLH2232001	Trái phiếu chuyển đổi	19-05-2032		5.543.000.000.000	3.291.000.000.000	10,00%	Định kỳ 6 tháng	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 Công ty.	Cổ phần của Công ty
		NVLH2232002				231.000.000.000	137.000.000.000	8,00%			
(ii)	Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt	NTDCH2227001	Trái phiếu	05-09-2027	15-03-2023	2.300.000.000.000	1.990.324.724.391	10,50%	Định kỳ 6 tháng	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 Công ty.	1. Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền tài sản phát sinh bao gồm các khoản phải thu của dự án 2. Hợp đồng tiền gửi
(iii)	Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	NVL2020-01-350	Trái phiếu	26-06-2023	26-06-2025	350.000.000.000	350.000.000.000	11,00%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào các dự án của Công ty.	1. Quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất dự án 2. Phần vốn góp của các công ty chủ đầu tư dự án
		NVL2020-01-370	Trái phiếu	26-06-2023	30-06-2025	370.000.000.000	370.000.000.000	11,00%	Định kỳ 6 tháng		
		NVL2020-01-460	Trái phiếu	26-06-2023	30-06-2025	460.000.000.000	460.000.000.000	11,00%	Định kỳ 6 tháng		

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

23 VAY (tiếp theo)

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

STT	Đại lý phát hành/ tổ chức tư vấn	Mã trái phiếu	Loại	Ngày đáo hạn ban đầu	Ngày đáo hạn	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị đang lưu hành theo mệnh giá	Lãi suất phát hành	Kỳ trả lãi	Mục đích phát hành	Hình thức bảo đảm
(iii)	Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank (tiếp theo)	NVL2020-01-400	Trái phiếu	22-07-2024	22-07-2025	400.000.000.000	400.000.000.000	11,00%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn	1. Quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất dự án 2. Phần vốn góp của các công ty chủ đầu tư dự án
		NVL2020-01-440	Trái phiếu	29-07-2024	29-07-2025	440.000.000.000	440.000.000.000	11,00%			
		NVL2020-02-100	Trái phiếu	17-08-2024	17-08-2025	100.000.000.000	100.000.000.000	11,00%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn	1. Quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất dự án 2. Phần vốn góp của các công ty chủ đầu tư dự án 3. Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào dự án 4. Quyền tài sản phát sinh từ dự án
		NVL2020-02-150	Trái phiếu	18-08-2024	18-08-2025	150.000.000.000	150.000.000.000	11,00%			
		NVL2020-02-200	Trái phiếu	22-08-2024	22-08-2025	200.000.000.000	200.000.000.000	11,00%			
		NVL2020-02-250	Trái phiếu	20-08-2024	20-08-2025	250.000.000.000	250.000.000.000	11,00%			
		NVL2020-03-140	Trái phiếu	26-08-2024	26-08-2025	140.000.000.000	140.000.000.000	11,00%			
		NVL2020-03-190	Trái phiếu	25-08-2024	25-08-2025	190.000.000.000	190.000.000.000	11,00%			
		NVL2020-03-240	Trái phiếu	28-08-2024	28-08-2025	240.000.000.000	240.000.000.000	11,00%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn	1. Quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất dự án 2. Phần vốn góp của các công ty chủ đầu tư dự án 3. Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào dự án
		NVL2020-03-290	Trái phiếu	31-08-2024	31-08-2025	290.000.000.000	290.000.000.000	11,00%			
		NVL2020-03-340	Trái phiếu	31-08-2024	31-08-2025	340.000.000.000	340.000.000.000	11,00%			
		NVL2020-03-390	Trái phiếu	31-08-2024	31-08-2025	390.000.000.000	390.000.000.000	11,00%			
		NVL2020-03-440	Trái phiếu	31-08-2024	31-08-2025	440.000.000.000	440.000.000.000	11,00%			
		NVL2020-03-470	Trái phiếu	31-08-2024	31-08-2025	470.000.000.000	470.000.000.000	11,00%			

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

23 VAY (tiếp theo)

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

STT	Đại lý phát hành/ tổ chức tư vấn	Mã trái phiếu	Loại	Ngày đáo hạn ban đầu	Ngày đáo hạn	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị đang lưu hành theo mệnh giá	Lãi suất phát hành	Kỳ trả lãi	Mục đích phát hành	Hình thức bảo đảm
		NVL2020-01-480	Trái phiếu	20-07-2024	20-07-2025	480.000.000.000	480.000.000.000	11,00%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn	1. Quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất dự án 2. Phần vốn góp của các công ty chủ đầu tư dự án
		NVL2020-01-500	Trái phiếu	20-07-2024	20-07-2025	500.000.000.000	500.000.000.000	11,00%			
(iii)	Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	NVL2020-02-450	Trái phiếu	14-08-2024	14-08-2025	450.000.000.000	450.000.000.000	11,00%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn	1. Quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất dự án 2. Phần vốn góp của các công ty chủ đầu tư dự án 3. Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào dự án 4. Quyền tài sản phát sinh từ dự án
		NVL2020-02-350	Trái phiếu	28-08-2024	28-08-2025	350.000.000.000	350.000.000.000	11,00%			
(iv)	Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong	VLDCH2225001	Trái phiếu	14-01-2025		1.600.000.000.000	1.440.000.000.000	10,00%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để đầu tư vào một dự án của Tập đoàn	1. Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền tài sản phát sinh bao gồm các khoản phải thu của dự án 2. Cổ phần của công ty chủ đầu tư dự án 3. Quyền tài sản từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào dự án.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

23 VAY (tiếp theo)

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

STT	Đại lý phát hành/ tổ chức tư vấn	Mã trái phiếu	Loại	Ngày đáo hạn ban đầu	Ngày đáo hạn	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị đang lưu hành theo mệnh giá	Lãi suất phát hành	Kỳ trả lãi	Mục đích phát hành	Hình thức bảo đảm
(v)	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	NSRCH2223001	Trái phiếu	17-09-2023		1.000.000.000.000	955.687.651.027	10,50%	Định kỳ 3 tháng	Dùng để bổ sung 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. Dùng để bổ sung 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.	Cổ phần của Công ty
(vi)	Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	NVLH2123011	Trái phiếu	01-09-2023		1.000.000.000.000	882.491.324.923	10,50%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung 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. Dùng để bổ sung 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.	Cổ phần của Công ty
(vii)	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	NVLH2123010	Trái phiếu	17-03-2023	17-03-2025	1.000.000.000.000	864.003.400.000	11,50%	Định kỳ, 6 tháng	Dùng để bổ sung 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.	Cổ phần của Công ty
(viii)	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	TPACH2025004	Trái phiếu	22-06-2025	22-06-2025	800.000.000.000	800.000.000.000	10,00%	Định kỳ 3 tháng	Tài trợ cho một dự án của Tập đoàn	1. Phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án 2. Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền tài sản phát sinh bao gồm các khoản phải thu của dự án
		TPACH2024003	Trái phiếu	22-06-2024	22-06-2026	600.000.000.000	600.000.000.000	10,00%	Định kỳ 3 tháng	Tài trợ cho một dự án của Tập đoàn	1. Phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án 2. Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền tài sản phát sinh bao gồm các khoản phải thu của dự án

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

23 VAY (tiếp theo)

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

STT	Đại lý phát hành/ tổ chức tư vấn	Mã trái phiếu	Loại	Ngày đáo hạn ban đầu	Ngày đáo hạn	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị đang lưu hành theo mệnh giá	Lãi suất phát hành	Kỳ trả lãi	Mục đích phát hành	Hình thức bảo đảm
(ix)	Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	NVLH2123009	Trái phiếu	12-02-2023		1.000.000.000.000	758.862.012.409	10,50%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung 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.	Cổ phần của Công ty
(x)	Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	NVLH2123014	Trái phiếu	18-05-2023		1.000.000.000.000	694.402.065.664	10,50%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung 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.	Cổ phần của Công ty
(xi)	Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	Novaland. Bond.2019	Trái phiếu	28-06-2023	28-06-2025	1.300.000.000.000	649.900.000.000	11,75%	Định kỳ 3 tháng	Dùng để bổ sung vốn hoạt động của tổ chức phát hành.	1. Cổ phần của Công ty 2. Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền tài sản phát sinh bao gồm các khoản phải thu của dự án 3. Phần vốn góp/cổ phần của các công ty chủ đầu tư dự án
(xii)	Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	NVLH2224005	Trái phiếu	16-02-2024		500.000.000.000	478.792.194.825	10,50%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung 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.	Cổ phần của Công ty

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

23 VAY (tiếp theo)

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

STT	Đại lý phát hành/ tổ chức tư vấn	Mã trái phiếu	Loại	Ngày đáo hạn ban đầu	Ngày đáo hạn	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị đang lưu hành theo mệnh giá	Lãi suất phát hành	Kỳ trả lãi	Mục đích phát hành	Hình thức bảo đảm
(xiii)	Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	Nova Final Solution. Bond.2019	Trái phiếu	13-03-2024	13-03-2025	449.900.000.000	1.350.000.000.000	12,50%	Định kỳ 3 tháng	Dùng để bổ sung vốn hoạt động của tổ chức phát hành.	1. Cổ phần của Công ty 2. Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền tài sản phát sinh bao gồm các khoản phải thu của dự án
			Trái phiếu	13-03-2024	13-03-2026	650.000.000.000					
(xiv)	Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	NVLH2223007	Trái phiếu	31-03-2023		625.700.000.000	279.812.799.568	9,50%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung 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.	Cổ phần của Công ty
(xv)	Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	NVLH2123006	Trái phiếu	29-06-2023		300.000.000.000	278.980.419.051	10,50%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung 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.	Cổ phần của Công ty
(xvi)	Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	NVLH2124002	Trái phiếu	26-04-2024	10-03-2025	250.000.000.000	225.000.000.000	10,50%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung 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.	Cổ phần của Công ty

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

23 VAY (tiếp theo)

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

STT	Đại lý phát hành/ tổ chức tư vấn	Mã trái phiếu	Loại	Ngày đáo hạn ban đầu	Ngày đáo hạn	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị đang lưu hành theo mệnh giá	Lãi suất phát hành	Kỳ trả lãi	Mục đích phát hành	Hình thức bảo đảm
(xvii)	Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	NVLH2224006	Trái phiếu	15-03-2024		1.500.000.000.000	149.012.929.787	10,50%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung 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.	Cổ phần của Công ty
			Trái phiếu	15-03-2024	15-03-2026		1.290.655.501.595	10,50%	Định kỳ 6 tháng		
(xviii)	Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset	NVLH2123007	Trái phiếu	23-07-2023		137.600.000.000	116.603.132.786	11,00%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung 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.	Cổ phần của Công ty
(xix)	Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	NVLH2123003	Trái phiếu	20-04-2023		220.000.000.000	101.352.992.726	10,50%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung 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.	Cổ phần của Công ty
(xx)	Công ty TNHH Chứng khoán Yuantu	NVLH2123013	Trái phiếu	28-03-2023	16-03-2025	430.700.000.000	84.895.900.000	10,50%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung 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.	Cổ phần của Công ty
(xxi)	Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	NVLH2223008	Trái phiếu	30-09-2023		157.300.000.000	36.875.351.537	9,80%	Định kỳ 6 tháng	Dùng để bổ sung 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.	Cổ phần của Công ty

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

23 VAY (tiếp theo)

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

STT	Đại lý phát hành/tổ chức tư vấn	Mã trái phiếu	Loại	Ngày đáo hạn ban đầu	Ngày đáo hạn	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị đang lưu hành theo mệnh giá	Lãi suất phát hành	Kỳ trả lãi	Mục đích phát hành	Hình thức bảo đảm
(xxii)	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	NVJCH2025001	Trái phiếu	23-06-2025		657.000.000.000	23.000.000.000	10,00%	Định kỳ 3 tháng	Tài trợ cho một dự án của Tập đoàn	1. Cổ phần của công ty chủ đầu tư dự án 2. Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền tài sản phát sinh bao gồm các khoản phải thu của dự án
(xxiii)	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	LHRCH2025005	Trái phiếu	23-06-2025		107.700.000.000	1.000.000.000	10,50%	Định kỳ 3 tháng	Tài trợ cho một dự án của Tập đoàn	1. Phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án 2. Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền tài sản phát sinh bao gồm các khoản phải thu của dự án
(xxiv)	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	NVJCH2023003	Trái phiếu	28-08-2023	28-08-2025	245.000.000.000	245.000.000.000	10,00%			1. Cổ phần của công ty chủ đầu tư dự án
		NVJCH2023005	Trái phiếu	28-08-2023	28-08-2027	610.000.000.000	460.000.000.000	10,00%	Định kỳ 6 tháng	Tài trợ cho một dự án của Tập đoàn	2. Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền tài sản phát sinh bao gồm các khoản phải thu của dự án
		NVJCH2026006	Trái phiếu	28-08-2023	28-08-2026	335.000.000.000	335.000.000.000	10,00%			1. Phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án
		NVJCH2024004	Trái phiếu	28-08-2024	28-08-2026	610.000.000.000	610.000.000.000	10,00%			2. Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền tài sản phát sinh bao gồm các khoản phải thu của dự án
(xxv)	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	TPACH2125001	Trái phiếu	17-09-2025	17-09-2025	500.000.000.000	500.000.000.000	10,00%	Định kỳ 3 tháng	Tài trợ cho một dự án của Tập đoàn	1. Phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án 2. Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền tài sản phát sinh bao gồm các khoản phải thu của dự án
		TPACH2124002	Trái phiếu	17-09-2024	17-09-2026	500.000.000.000	500.000.000.000	10,00%	Định kỳ 3 tháng	Tài trợ cho một dự án của Tập đoàn	1. Phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án 2. Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền tài sản phát sinh bao gồm các khoản phải thu của dự án

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

23 VAY (tiếp theo)

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

STT	Đại lý phát hành/ tổ chức tư vấn	Mã trái phiếu	Loại	Ngày đáo hạn ban đầu	Ngày đáo hạn	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị đang lưu hành theo mệnh giá	Lãi suất phát hành	Kỳ trả lãi	Mục đích phát hành	Hình thức bảo đảm
			Trái phiếu		30-12-2025		65.000.000.000	10,00%	Định kỳ 3 tháng		
			Trái phiếu		30-12-2026		455.000.000.000	10,00%	Định kỳ 3 tháng		
			Trái phiếu		30-12-2027		130.000.000.000	10,00%	Định kỳ 3 tháng		
(xxvi)	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	GDUCH2131001	Trái phiếu		30-12-2028	1.300.000.000.000	195.000.000.000	10,00%	Định kỳ 3 tháng	Tài trợ cho một dự án của Tập đoàn	1. Phần vốn góp của Tập đoàn và cá nhân đầu tư dự án 2. Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền tài sản phát sinh bao gồm các khoản phải thu của dự án
			Trái phiếu		30-12-2029		195.000.000.000	10,00%	Định kỳ 3 tháng		
			Trái phiếu		30-12-2030		195.000.000.000	10,00%	Định kỳ 3 tháng		
			Trái phiếu		30-12-2031		65.000.000.000	10,00%	Định kỳ 3 tháng		
(xxvii)	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	Luckyhouse. Bond2020.02	Trái phiếu	28-08-2024	28-08-2026	200.000.000.000	120.000.000.000	10,00%	Định kỳ 3 tháng	Dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và đầu tư vào các dự án của Tập đoàn	1. Phần vốn góp của công ty chủ đầu tư dự án 2. Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền tài sản phát sinh bao gồm các khoản phải thu của dự án
		Luckyhouse. Bond2020.03	Trái phiếu	28-08-2025	28-08-2026	200.000.000.000	80.000.000.000	10,00%	Định kỳ 3 tháng		
(xxviii)	Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore		Trái phiếu chuyển đổi	16-07-2026	30-06-2027	300.000.000 Đô la Mỹ	7.606.237.800.000	5,25%	Định kỳ 6 tháng	Tài trợ thêm nguồn lực cho đầu tư và phát triển dự án của Tập đoàn và thanh toán các khoản phí và chi phí liên quan đến việc phát hành trái phiếu	Không có tài sản đảm bảo

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

23 VAY (tiếp theo)

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

STT	Đại lý phát hành/ tổ chức tư vấn	Mã trái phiếu	Loại	Ngày đáo hạn ban đầu	Ngày đáo hạn	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị đang lưu hành theo mệnh giá	Lãi suất phát hành	Kỳ trả lãi	Mục đích phát hành	Hình thức bảo đảm
(xxix)	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	NVLB2123012	Trái phiếu phát hành đại chúng	20-07-2023	20-07-2025	1.300.000.000.000	1.300.000.000.000	9,50%	Định kỳ 3 tháng	Tài trợ cho các dự án của Tập đoàn	1. Cổ phần của Công ty 2. Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền tài sản phát sinh bao gồm các khoản phải thu của dự án
(xxx)	Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	UNICH2124001	Trái phiếu	14-10-2024	14-10-2026	416.000.000.000	415.900.000.000	12,50%	Định kỳ 3 tháng	Dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành	Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu tài sản bao gồm các khoản phải thu của dự án
		UNICH2124002	Trái phiếu	04-11-2024	04-11-2026	584.000.000.000	583.900.000.000	12,50%	Định kỳ 3 tháng		
(xxxii)	Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	ThaiBinh. Bond.2019	Trái phiếu	26-12-2023	26-12-2025	500.000.000.000	249.900.000.000	12,50%	Định kỳ 3 tháng	Dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành	1. Cổ phần của Công ty 2. Quyền sử dụng đất và/hoặc quyền tài sản phát sinh bao gồm các khoản phải thu của dự án 3. Phần vốn góp của các công ty chủ đầu tư dự án
(xxxii)	Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công	GPRCH2123001	Trái phiếu	13-08-2023	13-08-2025	250.000.000.000	125.000.000.000	10,50%	Định kỳ 3 tháng	Dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc đầu tư vào các dự án của Tập đoàn	Cổ phần của Công ty

23 VAY (tiếp theo)

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Vay ngắn hạn		
Credit Opportunities III Pte. Limited (i)	2.445.408.000.000	586.080.000.000
Seatown Private Credit Master Fund (ii)	2.235.510.480.000	2.143.099.200.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	1.401.015.000.000	1.343.100.000.000
Stark1st Co. Ltd. (iv)	942.501.000.000	1.221.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (v)	125.405.263.143	163.398.377.712
Khác (v)	2.909.066.317.387	2.781.156.618.757
	<u>10.058.906.060.530</u>	<u>8.237.834.196.469</u>
Vay dài hạn		
Credit Opportunities III Pte. Limited (i)	-	1.758.240.000.000

- (i) 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 25); khoản phải thu và bảo lãnh liên quan tài sản khác đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu, tài khoản và tài sản khác 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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các điều khoản để được thỏa thuận gia hạn chưa được đáp ứng và cũng tại ngày này, thời hạn hoãn nợ theo thỏa thuận hoãn nợ thứ hai đã hết hạn, theo đó bên cho vay tiếp tục bảo lưu quyền thực hiện bất kỳ quyền và/hoặc biện pháp khắc phục nào theo thỏa thuận cho vay.
- (ii) 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. Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với toàn bộ số dư của khoản vay này.

23 VAY (tiếp theo)

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

- (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 Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 25). Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với số tiền 420.304.500.000 Đồng thuộc khoản vay này.
- (iv) 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 25) và các bên bảo đảm. Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với toàn bộ số dư của khoản vay này.
- (v) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn còn lại từ 5 tháng tới 12 tháng, chịu lãi suất từ 3,6%/năm đến 13,5%/năm và không có tài sản đảm bảo. Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã thanh toán tổng cộng 556.444.810.819 Đồng dư nợ gốc của các khoản vay này.

23 VAY (tiếp theo)

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Vay ngắn hạn		
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore (i)	1.854.572.279.235	1.777.908.179.599
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (ii)	1.500.000.000.000	542.800.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (iii)	483.987.000.000	195.360.000.000
Maybank International Labuan Branch (iii)	483.987.000.000	195.360.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (iv)	327.510.003.639	139.542.854.352
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (v)	75.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (vi)	46.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (vii)	31.206.081.616	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (iii)	20.700.000.000	9.200.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viii)	10.879.421.490	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	7.637.500.000	7.637.500.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (ix)	6.352.819.930	-
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Hội sở (iv)	100.000.000	100.000.000
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited - Chi nhánh Singapore	-	138.339.300.000
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC Việt Nam	-	122.600.000.000
	4.848.132.105.910	3.128.847.833.951

23 VAY (tiếp theo)

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng		
- Chi nhánh Hồ Chí Minh (ix)	1.264.211.166.022	1.212.131.840.089
Ngân hàng TMCP Quân Đội		
- Chi nhánh Bắc Sài Gòn (x)	935.300.000.000	935.300.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng		
- Chi nhánh Hồ Chí Minh (xi)	885.000.000.000	600.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội		
- Chi nhánh Bắc Sài Gòn (v)	750.000.000.000	825.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (vi)	723.800.000.000	770.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội		
- Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viii)	533.091.652.793	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng		
- Chi nhánh Hồ Chí Minh (xii)	300.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (vii)	187.236.489.675	154.061.002.354
Ngân hàng TMCP Quân Đội		
- Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xiii)	154.691.464.718	49.537.186.986
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xiv)	120.264.354.179	-
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM		
- Hội sở (iv)	250.000.000	300.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (ii)	-	957.200.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (iii)	-	293.040.000.000
Maybank International Labuan Branch (iii)	-	293.040.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (iv)	-	174.428.577.708
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam		
- Chi nhánh 1 (iii)	-	13.800.000.000
	<u>5.853.845.127.387</u>	<u>6.277.838.607.137</u>

23 VAY (tiếp theo)

(***) Chi tiết số dư cuối kỳ/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 30 tháng 6 năm 2024, 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 30 tháng 6 năm 2024 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 23,5 tỷ 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 (Thuyết minh 4).

Các khoản vay này đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

- (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 sản 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 10); toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ việc khai thác dự án.

23 VAY (tiếp theo)

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

(iii) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 41 triệu 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 triệu 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 tỷ 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 12). 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, kỳ thanh toán gốc đầu tiên là vào ngày 30 tháng 9 năm 2025.

(iv) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20 triệu 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 triệu 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.

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, khoản vay này được phân loại lại là vay ngắn hạn do điều khoản vi phạm chéo theo thỏa thuận hợp đồng.

- 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 Công ty. 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).

23 VAY (tiếp theo)

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

- (v) 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 10).
- (vi) 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 khế ước 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 30 tháng 6 năm 2024, dư nợ của khoản vay là 770.000.000.000 Đồng.
- (vii) 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 khế ước 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 30 tháng 6 năm 2024, dư nợ của khoản vay là 218.442.571.291 Đồng.
- (viii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 6.000.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa bảy mươi hai (72) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa mười tám (18) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,55%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một 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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay đã được giải ngân 543.971.074.283 Đồng.

23 VAY (tiếp theo)

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

(ix) 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 30 tháng 6 năm 2024 là 1.270.563.985.952 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 70.563.985.952 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, 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 một dự án của Tập đoàn. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai của một phần dự án tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh 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.

(x) 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 một 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.

(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 3 năm 2027. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay 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 3-4%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên của từng khế ước nhận nợ. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào một dự án của Tập đoàn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con; 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.

23 VAY (tiếp theo)

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

- (xii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 300.000.000.000 đồng, có thời hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 7 năm 2025. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10,6%/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 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,6%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của các cổ đông trong công ty con; quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ khu cao tầng thuộc một dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh; các tài khoản phải thu liên quan đến dự án này và quyền tài sản phát sinh từ các quyền sử dụng đất của các thửa đất tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (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 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay đã được giải ngân 154.691.464.718 Đồng.
- (xiv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 350.000.000.000 Đồng, có thời hạn tối đa ba mươi bảy (37) 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%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ cao nhất kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và bảo lãnh thanh toán từ Công ty. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay đã được giải ngân 120.264.354.179 Đồng.

24 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.

25 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	30.6.2024		31.12.2023	
	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 VND	Cổ phiếu ưu đãi VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023; ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.950.104.538	-	1.950.104.538

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, một phần cổ phiếu phổ thông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Công ty (Thuyết minh 23).

(c) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Chi tiết vốn điều lệ đã được góp tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 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

26 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần thường 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 2023	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)
Thoái vốn 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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	(7.224.289.123.684)	(103.012.081.162)	(7.327.301.204.846)
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	(29.921.306)	(29.921.306)
Thoái vốn công ty con	-	-	-	(161.687.422)	(161.687.422)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	3.159.974	(3.159.974)	-
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	6.269.921.606.561	7.152.788.317.642	37.975.357.228.829

27 LỖ TRÊN CỔ PHIẾU

(a) LỖ CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024	30.6.2023
Lỗ thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	(7.224.289.123.684)	(1.011.995.295.720)
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Lỗ tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>(7.224.289.123.684)</u>	<u>(1.011.995.295.720)</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	1.950.104.538	1.950.104.538
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)	<u>1.950.104.538</u>	<u>1.950.104.538</u>
Lỗ cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>(3.705)</u>	<u>(519)</u>

27 LỖ TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(b) Lỗ suy giảm trên cổ phiếu

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024	30.6.2023
Lỗ thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	(7.224.289.123.684)	(1.011.995.295.720)
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Lỗ tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND)	<u>(7.224.289.123.684)</u>	<u>(1.011.995.295.720)</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	1.950.104.538	1.950.104.538
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)	<u>1.950.104.538</u>	<u>1.950.104.538</u>
Lỗ suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>(3.705)</u>	<u>(519)</u>

(*) 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 23) 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 kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có cổ phiếu tiềm năng nhưng không có tác động suy giảm.

28 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngoại tệ các loại

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 6.237 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 6.247 Đô la Mỹ).

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.892.873.269.066	1.388.319.689.088
Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	313.034.522.673	222.941.131.748
Doanh thu cho thuê tài sản	80.386.838.051	54.971.345.251
	<u>2.286.294.629.790</u>	<u>1.666.232.166.087</u>
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	-	(8.157.100.000)
Chiết khấu thương mại	(1.749.219.769)	-
	<u>(1.749.219.769)</u>	<u>(8.157.100.000)</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	1.891.124.049.297	1.380.162.589.088
Doanh thu thuần dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	313.034.522.673	222.941.131.748
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	80.386.838.051	54.971.345.251
	<u>2.284.545.410.021</u>	<u>1.658.075.066.087</u>

30 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	4.175.688.828.425	789.832.479.246
Giá vốn dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	196.845.050.092	185.157.293.474
Giá vốn cho thuê tài sản	53.756.905.911	47.328.394.726
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	261.549.785.215	158.855.190.876
	<u>4.687.840.569.643</u>	<u>1.181.173.358.322</u>

31 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	876.769.927.627	1.303.800.302.701
Lãi từ chuyển nhượng vốn	274.997.250.000	-
Lãi tiền cho vay	270.796.056.394	211.918.681.771
Lãi tiền gửi ngân hàng	21.033.060.523	130.456.285.026
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	509.468.857	13.927.693.713
Khác	608.637.795	25.799.559.307
	<u>1.444.714.401.196</u>	<u>1.685.902.522.518</u>

32 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.335.205.609.251	1.201.031.761.321
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	834.283.250.846	45.390.517.094
Lỗ từ thoái vốn công ty con (Thuyết minh 3)	797.448.991.025	-
Chi phí lãi vay	149.453.230.029	358.300.268.853
Chi phí liên quan đến khoản vay	14.390.420.877	12.848.211.997
Chi phí phát hành trái phiếu	1.767.463.228	25.919.310.626
Chi phí khác	4.367.340.016	61.694.696.910
	<u>3.136.916.305.272</u>	<u>1.705.184.766.801</u>

33 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	89.806.315.359	53.623.303.793
Chi phí nhân viên	28.359.845.653	11.625.599.457
Chi phí chương trình bán hàng	10.738.359.468	6.631.334.899
Chi phí khác	12.925.925.341	8.846.903.648
	<u>141.830.445.821</u>	<u>80.727.141.797</u>

34 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 16)	423.770.067.842	423.770.067.842
Chi phí nhân viên quản lý	103.440.851.151	126.108.425.321
Chi phí dịch vụ mua ngoài	67.802.619.890	131.322.004.209
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	41.775.360.303	-
Chi phí khác	63.470.077.296	70.432.170.093
	<u>700.258.976.482</u>	<u>751.632.667.465</u>

35 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
Thu nhập khác		
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng (*)	169.491.370.687	9.465.915.887
Lãi thuần do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	3.909.118.307	4.540.971.873
Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ	1.311.890.613	4.374.523.474
Khác	14.277.240.695	8.331.802.306
	<u>188.989.620.302</u>	<u>26.713.213.540</u>

(*) Thu tiền từ vi phạm hợp đồng chủ yếu bao gồm các khoản phạt do thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư.

Chi phí khác		
Phạt chậm nộp thuế	1.588.779.756.269	18.496.344.111
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	329.207.467.527	5.256.922.311
Phạt vi phạm hành chính	16.030.000.001	-
Khác	1.287.734.910	8.983.425.040
	<u>1.935.304.958.707</u>	<u>32.736.691.462</u>

36 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 giữa niên độ 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 2024 và 2023 là 20%.

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

Biến động gộp của thuế TNDN hoãn lại như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024	30.6.2023
	VND	VND
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)
Số dư đầu kỳ	(13.523.826.250.153)	(12.463.986.899.666)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh 36(b))	(502.429.772.542)	(576.507.866.009)
Phát sinh do thoái vốn công ty con	10.988.056.611	-
Số dư cuối kỳ	<u>(14.015.267.966.084)</u>	<u>(13.040.494.765.675)</u>
Trong đó		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	189.118.245.595	156.591.912.023
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	<u>(14.204.386.211.679)</u>	<u>(13.197.086.677.698)</u>

36 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:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
Lỗi kế toán trước thuế	(6.681.798.349.521)	(376.773.770.805)
Thuế tính ở thuế suất 20%	(1.336.359.669.904)	(75.354.754.161)
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	84.754.013.568	84.754.013.568
Chi phí không được khấu trừ	320.743.177.236	6.820.387.300
Chi phí lãi vay không được khấu trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	315.029.786.726	449.684.063.683
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	(42.086.180.401)	(51.256.789.846)
Lỗi tính thuế không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	1.334.624.591.403	301.284.664.604
Chênh lệch lỗ từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	(30.130.277.795)	-
Phần lỗ trong công ty liên kết	(420.694.977)	(798.010.579)
Dự phòng (thừa)/thiếu của các năm trước	(651.890.531)	2.418.964.719
Chi phí thuế TNDN (*)	645.502.855.325	717.552.539.288
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:		
Thuế TNDN - hiện hành	143.073.082.783	141.044.673.279
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 36(a))	502.429.772.542	576.507.866.009
Chi phí thuế TNDN (*)	645.502.855.325	717.552.539.288

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

37 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong kỳ từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024	30.6.2023
	VND	VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	10.268.191.882.113	4.821.171.418.310
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	581.630.913.184	545.209.768.309
Chi phí nhân công	268.477.518.504	352.122.772.193
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	261.549.785.215	158.855.190.876
Chi phí dịch vụ mua ngoài	75.743.562.079	128.960.183.596
Các chi phí khác bằng tiền	64.895.795.844	67.827.000.694
	<u>11.520.489.456.939</u>	<u>6.074.146.333.978</u>

38 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:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.06.2024			
	Chuyển nhượng bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác VND	Cho thuê tài sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	1.891.124.049.297	313.034.522.673	80.386.838.051	2.284.545.410.021
Giá vốn	(4.437.238.613.640)	(196.845.050.092)	(53.756.905.911)	(4.687.840.569.643)
Lợi nhuận gộp	<u>(2.546.114.564.343)</u>	<u>116.189.472.581</u>	<u>26.629.932.140</u>	<u>(2.403.295.159.622)</u>
	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.06.2023			
	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	1.380.162.589.088	222.941.131.748	54.971.345.251	1.658.075.066.087
Giá vốn	(948.687.670.122)	(185.157.293.474)	(47.328.394.726)	(1.181.173.358.322)
Lợi nhuận gộp	<u>431.474.918.966</u>	<u>37.783.838.274</u>	<u>7.642.950.525</u>	<u>476.901.707.765</u>

38 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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.

39 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Các giao dịch không bằng tiền trọng yếu ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ

	<u>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</u>	
	<u>30.6.2024</u>	<u>30.6.2023</u>
	VND	VND
Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay	85.131.042.906	-
Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay	54.936.483.524	-

40 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, 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 Bền 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	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
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 kỳ, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	<u>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</u>	
	<u>30.6.2024</u>	<u>30.6.2023</u>
	VND	VND
i) Cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	-	17.272.000.000
ii) Chi phí lãi vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	3.506.423.535	3.483.520.948

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024	30.6.2023
	VND	VND
iii) Nhận hỗ trợ tài chính		
Công ty Cổ phần NovaGroup	404.909.975.619	400.397.187.779
Công ty Cổ phần Diamond Properties	164.176.168.157	73.788.549.501
	<u>569.086.143.776</u>	<u>474.185.737.280</u>

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	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2024	
		Tiền lương VND	Thù lao VND
Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	600.000.000
Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập HĐQT	-	300.000.000
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT	-	300.000.000
Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	-	300.000.000
Ông Ng Teck Yow	Thành viên HĐQT	-	60.000.000
Ông Ng Teck Yow	Tổng Giám đốc	2.476.190.476	-
Ông Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	296.208.000	-
Bà Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng	185.450.857	-
Ông Dương Văn Bắc	Giám Đốc Tài chính	1.428.571.429	-

Họ và tên	Chức danh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2023	
		Tiền lương VND	Thù lao VND
Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	500.000.000
Ông Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	-	100.000.000
Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT	-	20.000.000
Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	-	30.000.000
Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập HĐQT	-	300.000.000
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT	-	300.000.000
Bà Đỗ Thị Phương Lan	Thành viên	-	15.755.693
Ông Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên	-	15.755.693
Ông Ng Teck Yow	Tổng Giám đốc	767.238.095	-
Ông Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc	591.360.000	-
Bà Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng giám đốc	146.298.435	-
Bà Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng giám đốc	228.556.800	-
Ông Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	531.432.000	-
Ông Nguyễn Đức Dũng	Giám Đốc Tài chính	799.085.714	-

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

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6(a))		
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	3.585.825.237	3.585.825.237
	<u>28.008.195.237</u>	<u>28.008.195.237</u>
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	17.572.000.000
	<u>17.572.000.000</u>	<u>17.572.000.000</u>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))		
Phải thu từ hợp tác đầu tư phát triển dự án		
Công ty CP Thương Mại Đầu Tư BĐS 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	33.750.000.000	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	3.134.340.492	2.003.816.328
Khác		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	36.450.109.039	30.810.086.194
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	3.820.000.000	392.380.000.000
	<u>162.154.449.531</u>	<u>584.193.902.522</u>
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	75.400.000.000
	<u>75.400.000.000</u>	<u>75.400.000.000</u>
	<u>151.400.000.000</u>	<u>151.400.000.000</u>

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

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17)		
Công ty Cổ phần NovaGroup	1.485.887.095	1.485.887.095
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	878.299.200	979.387.200
	<u>2.364.186.295</u>	<u>2.465.274.295</u>

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 20(a))

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	23.921.289.620	20.414.866.085
Công ty CP Thương Mại Đầu Tư BĐS Phú Trí	41.327.670	13.504.109
	<u>23.962.617.290</u>	<u>20.428.370.194</u>

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 22(a))

Phải trả do nhận hỗ trợ tài chính		
Công ty Cổ phần NovaGroup	2.445.612.101.337	2.039.387.325.718
Công ty Cổ phần Diamond Properties	83.651.621.530	1.312.798.572
	<u>2.529.263.722.867</u>	<u>2.040.700.124.290</u>

Vay ngắn hạn (Thuyết minh 23)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	57.640.271.569	57.640.271.569
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	900.000.000	900.000.000
	<u>58.540.271.569</u>	<u>58.540.271.569</u>

41 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:

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Dưới 1 năm	22.542.325.300	31.716.357.977
Từ 1 đến 5 năm	1.055.264.850	8.053.296.750
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>23.597.590.150</u>	<u>39.769.654.727</u>

41 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**(a) Cam kết thuê hoạt động (tiếp theo)****(ii) Tập đoàn là bên cho thuê**

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Dưới 1 năm	64.437.217.328	63.761.958.545
Từ 1 đến 5 năm	149.078.265.336	139.277.015.470
Trên 5 năm	536.750.122.782	415.455.098.037
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	<u>750.265.605.446</u>	<u>618.494.072.052</u>

(b) Cam kết vốn

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Chi phí xây dựng dự án	33.328.864.337.802	33.806.878.334.411
Chi phí mua TSCĐ	25.952.736.049	2.263.143.049
	<u>33.354.817.073.851</u>	<u>33.809.141.477.460</u>

(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 Thung lũng Đại Dương trong trường hợp thiếu nguồn đầu tư.

42 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 28/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 5 tháng 7 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc phương án tái cấu trúc với Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore có hiệu lực từ ngày 5 tháng 7 năm 2024. Theo đó khoản nợ gốc ban đầu tại ngày hiệu lực sửa đổi là 320.935.280 Đô la Mỹ và giá chuyển đổi ban đầu tại ngày hiệu lực sửa đổi là 40.000 Đồng/cổ phần, theo tỷ giá hối đoái giữa đồng Việt Nam và Đô la Mỹ được ấn định bằng 24.960 VND/USD. Tỷ lệ chuyển đổi tại ngày hiệu lực sửa đổi 134.135 cổ phần/trái phiếu.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 26 tháng 9 năm 2024.



Danh Thúy Ngọc
Người lập



Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởng

Ng Teck Yow
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

