

Số: 100/2024-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 31 tháng 3 năm 2024

V/v: Công bố thông tin Báo cáo tài chính
năm 2023 đã được kiểm toán

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước (“UBCKNN”)

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“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 theo khoản 3 và khoản 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 CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Novaland” hoặc “Tập đoàn”) kính gửi công văn liên quan đến việc CBTT về Báo cáo tài chính, bao gồm các tài liệu sau:

- Báo cáo tài chính riêng năm 2023 đã được kiểm toán;
- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán;
- Công văn giải trình chênh lệch từ 5% trở lên Lợi nhuận sau thuế báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 trước và sau kiểm toán;
- Công văn giải trình chênh lệch từ 10% trở lên Lợi nhuận sau thuế báo cáo tài chính riêng năm 2023 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 năm 2023 so với cùng kỳ năm trước;
- Công văn giải trình Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023.

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 CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

TỔNG GIÁM ĐỐC



NG TECK YOW

Số: 106/2024-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 31 tháng 3 năm 2024

V/v: Công bố thông tin Báo cáo tài chính
năm 2023 đã được kiểm toán

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước (“UBCKNN”)

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“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 theo khoản 3 và khoản 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 CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Novaland” hoặc “Tập đoàn”) kính gửi công văn liên quan đến việc CBTT về Báo cáo tài chính, bao gồm các tài liệu sau:

- Công văn giải trình Các vấn đề cần nhận mạnh trên ý kiến kiểm toán của Báo cáo tài chính riêng năm 2023.

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 CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA



Số: 103/2024-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2024

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên
LNST báo cáo tài chính riêng so với
cùng kỳ năm trước

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Mã chứng khoán: NVL
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM
- Điện thoại: (08) 3 521 0553 Fax (08) 377 52 999

Căn cứ theo khoản 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 CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Novaland” hoặc “Tập đoàn”) xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

DVT: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN	(3.869.270.734.772)	(613.586.420.558)	(3.255.684.314.214)	530,60%

Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023 giảm so với cùng kỳ năm 2022 là do ảnh hưởng của các yếu tố sau:

Hạng mục	Giá trị (đồng)	% tăng/ (giảm)	Giải thích
Tổng chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023 so với năm 2022	-3.255.684.314.214		
<i>Trong đó:</i>			
1. Chênh lệch giảm doanh thu tài chính:	-3.635.451.207.118	-75%	
- Chênh lệch giảm cổ tức nhận được	-1.895.533.218.000		(i)
- Chênh lệch giảm doanh thu chuyển nhượng vốn	-1.675.962.000.000		(ii)
- Chênh lệch doanh thu tài chính khác	-63.955.989.118		
2. Chênh lệch khác	379.766.892.904		

Trong đó:

- (i) Trong năm 2022, các công ty thành viên thực hiện việc chia cổ tức về cho Tập đoàn là 1.895.533.218.000 đồng. Trong năm 2023, các công ty thành viên cần ưu tiên nguồn lực cho các hoạt động kinh doanh, triển khai dự án nên tạm thời chưa thực hiện phân phối lợi nhuận về công ty mẹ.
- (ii) Năm 2022, Novaland có phát sinh các giao dịch chuyển nhượng vốn tại Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Khánh An, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn và Công ty TNHH đầu tư Địa ốc Thành Nhơn. Năm 2023, Tập đoàn không phát sinh giao dịch chuyển nhượng vốn. Tất cả các giao dịch này đều được thực hiện công bố thông tin đầy đủ theo quy định hiện hành.

Bằng công văn này Novaland kính giải trình lên HOSE và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
TỔNG GIÁM ĐỐC**



NG TECK YOW

Số: 107/2024-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 31 tháng 3 năm 2024

V/v: Giải trình "Các vấn đề cần nhấn mạnh
trên ý kiến kiểm toán của Báo cáo tài
chính riêng năm 2023."

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước ("UBCKNN")

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE")

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX")

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Mã chứng khoán: NVL
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM
- Điện thoại: (08) 3 521 0553 Fax: (08) 377 52 999

Nhằm làm rõ một số nội dung trên Báo cáo kiểm toán độc lập cho Báo cáo tài chính riêng lẻ ("Báo cáo kiểm toán") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Novaland" hoặc "Tập đoàn") phát hành ngày 31 tháng 03 năm 2024, Tập đoàn Novaland xin có một số ý kiến giải trình như sau:

Về ý kiến của Đơn vị kiểm toán độc lập lưu ý người đọc đến Thuyết minh 2.2 của báo cáo tài chính riêng, trong đó nêu các giả định về hoạt động liên tục của Tập đoàn phụ thuộc vào khả năng Tập đoàn có thể thanh toán hoặc tái cấu trúc lại các khoản nợ vay và trái phiếu sắp đáo hạn, cũng như thực hiện các giải pháp khác tạo ra dòng tiền để tài trợ cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn: Novaland đang tiếp tục triển khai nhiều giải pháp để có thể tạo ra đủ dòng tiền để tài trợ cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, đồng thời thanh toán hoặc tái cấu trúc các khoản nợ phải trả, trong đó bao gồm:

- Tái cấu trúc khoản nợ vay và nợ trái phiếu;
- Thực hiện các thỏa thuận tái cấu trúc với các bên cho vay;
- Và nhiều biện pháp khác (tiếp nhận hỗ trợ tài chính từ cổ đông lớn, chuyển nhượng tài sản...).

Nhằm giải quyết khó khăn chung của thị trường, trong năm 2023 Chính Phủ và Bộ Ban Ngành các cấp đã liên tiếp thực hiện hàng loạt biện pháp hỗ trợ, ban hành các chính sách cụ thể nhằm thúc đẩy sự phục hồi thị trường bất động sản. Với sự quan tâm sâu sát từ các cơ quan chức năng, các dự án Novaland đang đầu tư dự kiến sẽ dần được tháo gỡ vướng mắc pháp lý. Đây là cơ sở tiền đề quan trọng để Novaland tiếp tục triển khai, thúc đẩy hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.



Novaland kỳ vọng với các giải pháp đồng bộ nêu trên, 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 HOSE, HNX và UBCKNN.

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
TỔNG GIÁM ĐỐC



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01 – DN)	6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	11

11/2023

11/2023

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	Chủ tịch (từ ngày 3 tháng 2 năm 2023)
	Ông Bùi Xuân Huy	Chủ tịch (cho đến ngày 2 tháng 2 năm 2023)
	Ông Ng Teck Yow	Thành viên (từ ngày 22 tháng 6 năm 2023)
	Bà Đỗ Thị Phương Lan	Thành viên (từ ngày 4 tháng 5 năm 2023 cho đến ngày 22 tháng 6 năm 2023)
	Ông Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên (từ ngày 4 tháng 5 năm 2023 cho đến ngày 22 tháng 6 năm 2023)
	Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên (từ ngày 3 tháng 2 năm 2023 cho đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)
	Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên (cho đến ngày 23 tháng 3 năm 2023)
	Ông Bùi Thành Nhơn	Thành viên (từ ngày 2 tháng 2 năm 2023 cho đến ngày 3 tháng 2 năm 2023)
	Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập (từ ngày 16 tháng 8 năm 2023)
	Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập
	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập
Ủy ban Kiểm toán	Ông Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch (từ ngày 25 tháng 8 năm 2023)
	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Chủ tịch (cho đến ngày 25 tháng 8 năm 2023)
	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên (từ ngày 25 tháng 8 năm 2023)
	Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Ng Teck Yow	Tổng Giám đốc (từ ngày 17 tháng 3 năm 2023)
	Ông Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc (cho đến ngày 16 tháng 3 năm 2023)
	Bà Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc (cho đến ngày 2 tháng 2 năm 2023)
	Bà Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng Giám đốc (cho đến ngày 2 tháng 2 năm 2023)

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật

Ông Bùi Thành Nhơn

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
(từ ngày 8 tháng 2 năm 2023)

Ông Ng Teck Yow

Tổng Giám đốc
(từ ngày 25 tháng 8 năm 2023)

Ông Nguyễn Ngọc Huyền

Tổng Giám đốc
(cho đến ngày 7 tháng 2 năm 2023)

Trụ sở chính

313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Chi nhánh

65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

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 Công ty đối với báo cáo tài chính riêng

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

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Công ty 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 riêng của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 6 đến trang 75. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2023, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 30 tháng 3 năm 2024. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 6 đến trang 75.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên


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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 2.2 của báo cáo tài chính riêng cho thấy Công ty đã phát sinh khoản lỗ thuần là 3.869.270.734.772 Đồng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, và cũng tại ngày này, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 1.911.706.096.072 Đồng và nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 22.752.858.599.025 Đồng, kèm theo đó ảnh hưởng đáng kể của thị trường bất động sản, tình thanh khoản và khả năng huy động vốn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Giả định về hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng Công ty có thể thanh toán hoặc tái cấu trúc lại các khoản nợ vay và trái phiếu sắp đáo hạn, cũng như thực hiện các giải pháp khác tạo ra dòng tiền để tài trợ cho hoạt động kinh doanh của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh 2.2. Những điều kiện này, cùng những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh 2.2, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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




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



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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM15389
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.871.589.237.332	7.767.430.674.491
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	415.429.744.623	623.235.019.009
111	Tiền		315.378.887.849	253.186.314.202
112	Các khoản tương đương tiền		100.050.856.774	370.048.704.807
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	54.596.090.321
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	-	54.596.090.321
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		2.059.113.390.491	4.703.917.364.983
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	158.088.875.679	159.042.109.718
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	346.452.545.721	347.107.714.333
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	1.569.571.969.091	4.197.767.540.932
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7(a)	(15.000.000.000)	-
140	Hàng tồn kho		2.346.955.373.399	2.342.256.134.937
141	Hàng tồn kho	8	2.346.955.373.399	2.342.256.134.937
150	Tài sản ngắn hạn khác		50.090.728.819	43.426.065.241
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	9(a)	28.062.781.070	37.523.270.735
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16(a)	18.362.698.412	2.237.545.169
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16(a)	3.665.249.337	3.665.249.337

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		84.337.061.234.601	86.471.592.448.027
210	Các khoản phải thu dài hạn		7.692.095.985.784	9.448.005.657.784
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	7.692.095.985.784	9.448.005.657.784
220	Tài sản cố định		537.876.148.834	562.282.359.107
221	Tài sản cố định hữu hình	10(a)	468.103.180.090	479.229.418.391
222	Nguyên giá		610.947.910.869	611.474.361.373
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(142.844.730.779)	(132.244.942.982)
227	Tài sản cố định vô hình	10(b)	69.772.968.744	83.052.940.716
228	Nguyên giá		169.887.346.122	165.943.923.622
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(100.114.377.378)	(82.890.982.906)
230	Bất động sản đầu tư	11	334.191.850.357	340.284.658.536
231	Nguyên giá		387.467.333.888	387.467.333.888
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(53.275.483.531)	(47.182.675.352)
240	Tài sản dở dang dài hạn		188.449.681.517	198.657.647.668
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12	181.998.060.395	181.998.060.395
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	6.451.621.122	16.659.587.273
250	Đầu tư tài chính dài hạn		75.580.899.016.143	75.917.831.642.977
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	75.817.539.582.977	75.817.539.582.977
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	75.392.060.000	75.392.060.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	24.900.000.000	24.900.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(b)	(336.932.626.834)	-
260	Tài sản dài hạn khác		3.548.551.966	4.530.481.955
261	Chi phí trả trước dài hạn	9(b)	2.572.678.394	3.554.608.383
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		975.873.572	975.873.572
270	TỔNG TÀI SẢN		89.208.650.471.933	94.239.023.122.518

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		66.567.709.263.379	67.728.811.179.192
310	Nợ ngắn hạn		27.624.447.836.357	21.655.413.463.861
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	349.175.664.317	228.412.202.057
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	315.418.485.515	334.899.278.397
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16(b)	8.884.201.572	27.595.101.289
314	Phải trả người lao động		1.700.195.200	-
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	3.171.864.296.792	1.833.059.530.393
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.372.105.236	1.372.105.240
319	Phải trả ngắn hạn khác	19(a)	2.981.377.570.196	1.398.364.185.526
320	Vay ngắn hạn	20(a)	20.789.820.610.180	17.826.876.353.610
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
330	Nợ dài hạn		38.943.261.427.022	46.073.397.715.331
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	57.514.077.976	58.886.183.212
337	Phải trả dài hạn khác	19(b)	23.419.119.798.205	21.517.277.979.471
338	Vay dài hạn	20(b)	15.459.511.205.583	24.491.030.742.890
342	Dự phòng phải trả dài hạn		7.116.345.258	6.202.809.758
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		22.640.941.208.554	26.510.211.943.326
410	Vốn chủ sở hữu		22.640.941.208.554	26.510.211.943.326
411	Vốn góp của chủ sở hữu	21, 22	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	22	5.051.601.924.626	5.051.601.924.626
421	(Lỗ sau thuế lũy kế)/lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	22	(1.911.706.096.072)	1.957.564.638.700
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		1.957.564.638.700	2.571.151.059.258
421b	- Lỗ sau thuế của năm nay		(3.869.270.734.772)	(613.586.420.558)
440	TỔNG NGUỒN VỐN		89.208.650.471.933	94.239.023.122.518


Đỗ Phương Thủy
Người lập

Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởngNg Teck Yow
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	222.006.658.989	1.039.685.478.188
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	222.006.658.989	1.039.685.478.188
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(191.719.776.293)	(857.690.208.751)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.286.882.696	181.995.269.437
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.199.904.775.197	4.835.355.982.315
22	Chi phí tài chính	(5.377.151.371.782)	(5.561.010.931.330)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(4.065.675.739.090)	(4.003.206.713.991)
25	Chi phí bán hàng	(7.694.523.522)	(9.244.455.367)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(96.029.877.309)	(73.499.900.871)
30	Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh	(4.250.684.114.720)	(626.404.035.816)
31	Thu nhập khác	383.256.155.557	13.739.821.545
32	Chi phí khác	(1.842.775.609)	(922.206.287)
40	Lợi nhuận khác	381.413.379.948	12.817.615.258
50	Tổng lỗ kế toán trước thuế	(3.869.270.734.772)	(613.586.420.558)
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	30	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30	-
60	Lỗ sau thuế TNDN	(3.869.270.734.772)	(613.586.420.558)

Đỗ Phương Thủy
Người lập

Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



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


0157
CÔNG
TNH
VC (VIỆ
T.P.H

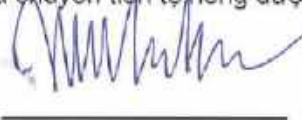
Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lỗ kế toán trước thuế	(3.869.270.734.772)	(613.586.420.558)
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	31 40.192.116.680	48.083.126.672
03	Các khoản dự phòng	351.932.626.834	-
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	480.168.323.002	398.764.578.775
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(52.843.290.652)	(3.633.749.513.944)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	4.310.662.947.974	4.366.143.785.121
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	1.260.841.989.066	565.655.556.066
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	4.226.399.996.099	(4.482.289.592.171)
10	Tăng hàng tồn kho	(4.699.238.462)	(584.126.684)
11	Tăng các khoản phải trả	569.646.542.216	2.322.173.583.373
12	Giảm chi phí trả trước	10.442.419.654	22.579.559.834
14	Tiền lãi vay đã trả	(2.230.293.300.372)	(3.286.628.408.015)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	3.832.338.408.201	(4.859.093.427.597)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(3.195.331.894)	(30.924.842.571)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	4.948.000.000	954.545.455
24	Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn	54.596.090.321	15.818.959.233
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(19.238.607.500.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	8.841.085.500.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	193.852.868.109	2.125.416.011.904
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	250.201.626.536	(8.286.277.325.979)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	-	193.042.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	20 455.140.000.000	21.430.536.024.259
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(4.745.488.070.966)	(10.242.795.808.769)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(4.290.348.070.966)	11.380.782.215.490
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(207.808.036.229)	(1.764.588.538.086)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3 623.235.019.009	2.387.919.600.559
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	2.761.843	(96.043.464)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3 415.429.744.623	623.235.019.009

Các thông tin liên quan đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được trình bày tại Thuyết minh 33.


Đỗ Phương Thủy
Người lập


Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



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

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 054350 ngày 18 tháng 9 năm 1992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp 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 doanh nghiệp như trên.

Chủ sở hữu của Công ty và chi tiết vốn điều lệ đã được góp được trình bày ở Thuyết minh 21.

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 31 công ty con trực tiếp và 2 công ty liên kết trực tiếp như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác. Ngoài ra, Công ty có 55 công ty con gián tiếp và 5 công ty liên kết gián tiếp. Chi tiết như sau:

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

Mẫu số B 09 – DN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31.12.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biếu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biếu quyết %
	Công ty con gián tiếp:						
1	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
2	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
3	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng nhà ở	99,85	99,88	99,85	99,88
4	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
5	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
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thành	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
8	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
9	Công ty Cổ phần Nova Richstar	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
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 TNHH Bất động sản Gia Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
12	Công ty TNHH Mega Tie	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
13	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
14	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vương	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
15	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
16	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
17	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
18	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
19	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
20	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
21	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
22	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
23	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
24	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
25	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90

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

Mẫu số B 09 – DN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31.12.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
	Công ty con gián tiếp: (tiếp theo)						
26	Công ty TNHH The Forest City	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
27	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
28	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
29	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
30	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
31	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
32	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
33	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
34	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
35	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	69,98	70,00	69,98	70,00
36	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
37	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
38	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỳ Hoàng Kim	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
39	Công ty Cổ phần Nova Holiday	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
40	Công ty Cổ phần Big Ben Holiday	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	99,99	100,00	99,99
41	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
42	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
43	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
44	Công ty Cổ phần Thành Mỹ Lợi	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,75	70,00	69,75	70,00
45	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

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

Mẫu số B 09 – DN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31.12.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty con gián tiếp: (tiếp theo)							
46	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
47	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
48	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Tỉnh Bình Thuận	Xây dựng khu du lịch đã ngoại	99,37	99,99	99,37	99,99
49	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,97	99,99	69,97	99,99
50	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
51	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
52	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
53	Công ty Cổ phần Đức Tân	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99	99,99	99,99	99,99
54	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,50	99,50	99,50	99,50
55	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	-	-	100,00	100,00
56	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,99	99,99	99,99	99,99
Công ty liên kết gián tiếp:							
1	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
2	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	24,00	24,00	24,00	24,00
3	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
4	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
5	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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 35 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 137 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Giả định hoạt động liên tục

Sự tác động kết hợp của việc thiếu hụt dòng tiền, các nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả, và các hạn chế về khả năng huy động vốn trên thị trường tài chính đã gia tăng áp lực thanh khoản trong ngắn hạn cho Công ty. Công ty đã phát sinh khoản lỗ thuần là 3.869.270.734.772 Đồng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, và cũng tại ngày này, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 1.911.706.096.072 Đồng và nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 22.752.858.599.025 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 13.887.982.789.370 Đồng) và lỗ lũy kế là 1.911.706.096.072 Đồng. Ngoài ra, tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng, Công ty đã vi phạm một số cam kết đối với hợp đồng vay và trái phiếu như như đã công bố thông tin. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn có thể ảnh hưởng trọng yếu đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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

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

2.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số nợ vay và nợ trái phiếu của Công ty là 36.249.331.815.763 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 42.317.907.096.500 Đồng) (Thuyết minh 20). Cho đến ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thanh toán được 550.462.964.941 tỷ Đồng trên dư nợ gốc. Công ty đang đàm phán một số khoản nợ vay như sau:

- Ngân hàng trong nước: cơ cấu lại thời hạn trả gốc, lãi hoặc giãn nợ đối với các khoản vay trong nước không vượt quá 12 tháng theo quy định tại Thông tư số 02/2023/TT-NHNN do Ngân hàng Nhà nước ban hành; tái đầu tư tái cấp vốn cho các khoản nợ ngân hàng trong nước 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 Công ty.
- Trái phiếu bán lẻ và trái phiếu đại chúng: đề xuất các điều khoản tái cơ cấu trái phiếu theo Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do Chính phủ Việt Nam ban hành tháng 3 năm 2023 bao gồm: gia hạn thời gian đáo hạn thêm hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu và lãi suất áp dụng 11,5%/năm (20% trả định kỳ vào ngày trả lãi và 80% trả khi đáo hạn) nhằm ổn định tình hình và tái cơ cấu các khoản trái phiếu. Công ty 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 quốc tế: tham gia thảo luận tái cơ cấu với các chủ nợ quốc tế để duy trì sự ổn định. Việc trả nợ bằng cách sử dụng số tiền thu được từ việc bán tài sản và việc trả nợ được bảo lãnh cho dự án/dự án bằng cách sử dụng tiền mặt có sẵn từ dự án cơ bản, được chuyển đổi thành vốn chủ sở hữu.

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

Công ty đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và đang trong quá trình thực hiện các điều kiện tiên quyết để phương án tái cấu trúc có hiệu lực như trình bày ở Thuyết minh 20. 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.

(iii) Bán tài sản

Công ty sẽ bán một số hàng tồn kho với số tiền dự kiến là 2.870 tỷ Đồng để thanh toán các khoản nợ đến hạn trả trong khoảng thời gian quy định theo điều khoản hợp đồng. Ngoài ra, Công ty đã nhận được thư quan tâm nhưng chưa có điều khoản ràng buộc từ nhà đầu tư về việc bán quyền phát triển một số dự án với giá trị dự kiến là 5.700 tỷ Đồng. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty sẽ hoàn tất việc bán tài sản này trong vòng 12 tháng tiếp theo.

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

2.2 Giá định hoạt động liên tục (tiếp theo)

(iv) Các biện pháp cụ thể của Chính phủ nhằm hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản

Chính phủ đã ban hành các chính sách cụ thể để hỗ trợ thị trường bất động sản vượt qua khó khăn và phục hồi thị trường. Đặc biệt Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023 và Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23 tháng 4 năm 2023 tạo điều kiện cho Công ty có khuôn khổ để đàm phán với các bên cho vay và trái chủ nhằm giảm bớt áp lực thanh khoản trong ngắn hạn, chi tiết như sau:

- Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023 nhằm tháo gỡ các vướng mắc liên quan đến trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn trong năm 2023 và 2024 giúp các doanh nghiệp có thời gian để tái cấu trúc nợ;
- Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23 tháng 4 năm 2023 cho phép cơ cấu lại thời hạn trả nợ không vượt quá 12 tháng và được giữ nguyên nhóm nợ hiện tại;
- Thông tư 03/2023/TT-NHNN ngày 23 tháng 4 năm 2023 cho phép tổ chức tín dụng được mua lại trái phiếu doanh nghiệp chưa niêm yết mà tổ chức tín dụng đã bán, được kỳ vọng sẽ giúp gỡ nút thắt thanh khoản trên thị trường;
- Nghị quyết số 33/NQ-CP ban hành ngày 11 tháng 3 năm 2023 nhằm hoàn thiện thể chế gỡ khó thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội;
- Quyết định số 950/QĐ-NHNN và số 951/QĐ-NHNN ban hành bởi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam giảm 0,5% lãi suất trần một năm từ ngày 23 tháng 5 năm 2023;
- Ngày 27 tháng 3 năm 2023, Ngân hàng Nhà nước lấy ý kiến dự thảo sửa đổi Thông tư 16/2021/TT-NHNN được kỳ vọng giúp hỗ trợ thanh khoản và giúp doanh nghiệp có nguồn vốn hoạt động;
- Công văn số 2427/VPCP-CN ngày 11 tháng 4 năm 2023 ký bởi Văn phòng Chính phủ, gửi Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên Môi trường thành lập tổ công tác làm việc với Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai và Tỉnh Bình Thuận để giải quyết vướng mắc các dự án của Công ty tại các khu vực này;
- Các dự án vướng mắc về pháp lý đang được Chính phủ và chính quyền địa phương khẩn trương xem xét tháo gỡ;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 1 năm 2024 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 sẽ góp phần gỡ vướng về pháp lý, rút ngắn đã phục hồi thị trường bất động sản.

(v) Hỗ trợ tài chính từ cổ đông lớn

Công ty nhận được sự cam kết hỗ trợ tài chính của Công ty Cổ phần NovaGroup, cổ đông lớn của Công ty, cam kết tiếp tục đồng hành và hỗ trợ để góp phần giúp Công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết trong hoạt động kinh doanh để duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày của báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Từ các yếu tố nêu trên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính riêng này. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp.



2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.3 Năm tài chính**

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

2.6 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.

2.7 Các khoản phải thu

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

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

2.8 Hàng tồn kho

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Đầu tư tài chính****(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng đến ngày đáo hạn.

(b) Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

2.9 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được 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 tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết.

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

2.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. Nếu 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 đóng tiền của BCC.

- (i) Nếu Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty sẽ ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí liên quan đến BCC, sau đó phân bổ tỷ lệ doanh thu và chi phí cho các bên tham gia BCC trong năm.
- (ii) Nếu Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

2.11 Tài sản cố định ("TSCĐ")

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.11 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***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, thiết bị	3 – 20 năm
Phương tiện vận tải	4 – 8 năm
Thiết bị quản lý	3 – 8 năm
Phần mềm, bản quyền	3 – 7 năm
TSCĐ khác	2 – 3 năm

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp, và tiền sử dụng đất đã trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước ngày hiệu lực của luật đất đai 2003 (tức là ngày 1 tháng 7 năm 2004) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Thanh lý

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

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 lắp đặt hoặc 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 Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.12 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 riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 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 Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm tài chính.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong thời gian sử dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của bất động sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 – 50 năm

Quyền sử dụng đất được ghi nhận theo nguyên giá và không khấu hao.

Thanh lý

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

2.14 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc 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 sản xuất 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; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất 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.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất không được ghi nhận vào TSCĐ vô hình theo chính sách kế toán tại thuyết minh 2.11 thì ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê trả trước.

2.15 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

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

2.16 Vay

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

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

2.17 Chi phí phải trả

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

2.18 Các khoản dự phòng

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

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

2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi năm tài chính theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân theo hợp đồng lao động của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày kết thúc năm tài chính này.

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

2.20 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.21 Trái phiếu chuyển đổi

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

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực. 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 Công ty 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.

2.22 Vốn chủ sở hữu

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

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

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do Công ty phát hành tại thời điểm báo cáo. Việc hạch toán cấu phần vốn chủ sở hữu của trái phiếu chuyển đổi phù hợp với chính sách kế toán tại Thuyết minh 2.21.

(Lỗ sau thuế lũy kế)/ LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lỗ, lãi) sau thuế TNDN của Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.23 Phân chia lợi nhuận

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

LNST TNDN có thể được chia cho các nhà 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.

Công ty trích lập các quỹ sau:

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST TNDN của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Quỹ được sử dụng để khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.24 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty 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 riêng khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

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

(c) Thu nhập lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện:

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

(d) Thu nhập từ cổ tức

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

2.25 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.26 Chi phí tài chính

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

2.27 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm và cung cấp dịch vụ.

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

2.28 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 Công ty.

2.29 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

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

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

2.30 Các bên liên quan

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

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

2.31 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc 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 Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.32 Ước tính kế toán trọng yếu**

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2023 VND	2022 VND
Tiền mặt	173.823.680	38.181.710
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	315.205.064.169	253.148.132.492
Các khoản tương đương tiền (*)	100.050.856.774	370.048.704.807
	<u>415.429.744.623</u>	<u>623.235.019.009</u>

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, hưởng lãi suất từ 1,9%/năm đến 3,5%/năm (năm 2022: từ 4,6%/năm đến 4,75%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, không có các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 370 tỷ Đồng).

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

	2023		2022	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	54.596.090.321	54.596.090.321

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

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác

	2023			2022		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con (i)	75.817.539.582.977	(*)	(336.932.626.834)	75.817.539.582.977	(*)	-
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	75.392.060.000	(*)	-	75.392.060.000	(*)	-
Đầu tư vào đơn vị khác (iii)	24.900.000.000	(*)	-	24.900.000.000	(*)	-
	<u>75.917.831.642.977</u>		<u>(336.932.626.834)</u>	<u>75.917.831.642.977</u>		<u>-</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác (tiếp theo)

(i) Đầu tư vào công ty con

STT	Tên	Địa điểm	Ngành nghề	2023		2022		Giá trị		Dư phòng VND		
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền quyết %		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
1	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	20.115.509.210.000	(*)	20.115.509.210.000	(*)	-		
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	7.821.622.500.000	(*)	7.821.622.500.000	(*)	-		
3	Công ty Cổ phần Địa Ốc No Va Mỹ Đình	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	7.550.594.000.000	(*)	7.550.594.000.000	(*)	-		
4	Công ty TNHH Bất động sản Khai Hưng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	97,76%	97,76%	6.920.965.000.000	(*)	6.920.965.000.000	(*)	-		
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc No Va	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,09%	99,97%	5.470.700.000.000	(*)	5.470.700.000.000	(*)	-		
6	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	100,00%	3.739.999.500.000	(*)	3.739.999.500.000	(*)	-		
7	Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	3.527.393.300.000	(*)	3.527.393.300.000	(*)	-		
8	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	3.140.639.200.000	(*)	3.140.639.200.000	(*)	-		
9	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,98%	2.629.500.000.000	(*)	2.629.500.000.000	(*)	-		
10	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	2.204.600.000.000	(*)	2.204.600.000.000	(*)	-		
11	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley (**)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	72,62%	72,62%	2.000.000.000.000	(*)	2.000.000.000.000	(*)	-		
12	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tương Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	100,00%	1.925.665.604.000	(*)	1.925.665.604.000	(*)	-		
13	Công ty TNHH Bất động sản Bạch Hạc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77%	99,77%	1.910.786.560.000	(*)	1.910.786.560.000	(*)	-		
14	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%	1.632.498.000.000	(*)	1.632.498.000.000	(*)	-		

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

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác (tiếp theo)

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

STT	Tên	Địa điểm	Ngành nghề	2023				2022					
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	
15	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77%	99,77%	938.201.410.000	(*)	-	99,77%	99,77%	938.201.410.000	(*)	-
16	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97%	99,97%	789.981.000.000	(*)	-	99,97%	99,97%	789.981.000.000	(*)	-
17	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn (***)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	42,42%	42,42%	732.869.100.000	(*)	(171.725.592.301)	42,42%	42,42%	732.869.100.000	(*)	-
18	Công ty TNHH Nova Saseco	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	528.310.550.000	(*)	-	99,99%	99,99%	528.310.550.000	(*)	-
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,70%	92,70%	374.918.018.977	(*)	-	92,70%	92,70%	374.918.018.977	(*)	-
20	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90%	99,90%	368.707.530.000	(*)	-	99,90%	99,90%	368.707.530.000	(*)	-
21	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%	290.190.000.000	(*)	-	51,00%	51,00%	290.190.000.000	(*)	-
22	Công ty TNHH Nova Segal	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	73,00%	73,00%	267.910.000.000	(*)	-	73,00%	73,00%	267.910.000.000	(*)	-
23	Công ty TNHH Nova An Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,27%	92,27%	234.500.000.000	(*)	(166.207.034.533)	92,27%	92,27%	234.500.000.000	(*)	-
24	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60%	98,60%	211.998.000.000	(*)	-	98,60%	98,60%	211.998.000.000	(*)	-
25	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02%	94,02%	173.000.000.000	(*)	-	94,02%	94,02%	173.000.000.000	(*)	-
26	Công ty TNHH Nova Property Management	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	138.986.100.000	(*)	-	99,99%	99,99%	138.986.100.000	(*)	-
27	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	99.995.000.000	(*)	-	100,00%	100,00%	99.995.000.000	(*)	-
28	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00%	51,00%	51.000.000.000	(*)	-	51,00%	51,00%	51.000.000.000	(*)	-
29	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	20.000.000.000	(*)	-	100,00%	100,00%	20.000.000.000	(*)	-

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

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác (tiếp theo)

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

STT	Tên	Địa điểm	Ngành nghề	2023		2022		Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND						
30	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	10.000.000.000 (*)	(*)	-	100,00%	100,00%	10.000.000.000	(*)	-
31	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên (***)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	0,01%	0,01%	510.000.000 (*)	(*)	-	0,01%	0,01%	510.000.000	(*)	-
											75.817.539.582.977		
											(336.932.626.854)		
											75.817.539.582.977		

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng 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.

(**) Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 78/2023-NQ.HĐQT-NVLC ngày 23 tháng 11 năm 2023, Quyết nghị đã thông qua việc sử dụng toàn bộ phần góp vốn của Công ty là 2.000.000.000.000 Đồng với tỷ lệ 72,62% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley để đảm bảo cho nghĩa vụ khoản vay của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley. Mục đích của khoản vay này là tài trợ, bù đắp chi phí phát triển Dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City.

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

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty đối với các công ty con này chỉ thể hiện phần sở hữu của Công ty, không tính đến phần sở hữu thông qua các công ty con khác trong cùng Tập đoàn.

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

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác (tiếp theo)

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết

STT	Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề	2023			2022				
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bè Thành	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	-	25,00	60.600.000.000	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	14.792.060.000	(*)	-	33,31	14.792.060.000	(*)	-
					<u>75.392.060.000</u>		<u>-</u>		<u>75.392.060.000</u>		<u>-</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng 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.

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

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác (tiếp theo)

(iii) Đầu tư vào đơn vị khác

STT	Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề	2023			2022				
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Hồng Nụ City	Tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh bất động sản	15,00	15.000.000.000	(*)	-	15,00	15.000.000.000	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Mekong Smart City	Tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh bất động sản	7,98	9.000.000.000	(*)	-	7,98	9.000.000.000	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Giáo Dục PTN	TP. Hồ Chí Minh	Giáo dục	9,00	450.000.000	(*)	-	9,00	450.000.000	(*)	-
4	Công ty Cổ phần Nova Education Group	TP. Hồ Chí Minh	Giáo dục	9,00	450.000.000	(*)	-	9,00	450.000.000	(*)	-
					<u>24.900.000.000</u>		<u>-</u>		<u>24.900.000.000</u>		<u>-</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng 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.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2023 VND	2022 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc An Phú An	50.036.324.000	65.840.000.000
Chi nhánh Cần Thơ - Công ty TNHH Đầu tư 0709	1.803.156.566	43.375.576.260
Khác	42.677.310.893	25.404.163.458
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	63.572.084.220	24.422.370.000
	<u>158.088.875.679</u>	<u>159.042.109.718</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2023 VND	2022 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (*)	323.182.845.867	323.182.845.867
Khác	23.269.699.854	23.924.868.466
	<u>346.452.545.721</u>	<u>347.107.714.333</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư này thể hiện các chi phí đất và lệ phí liên quan được ứng trước để thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án.

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

Mẫu số B 09 – DN

7 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2023		2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	1.017.404.295.518	-	3.817.404.295.518	-
Phải thu lại hợp tác đầu tư	376.820.563.422	-	59.094.314.521	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	53.872.482.000	-	192.451.397.000	-
Đặt cọc, ký quỹ	47.710.979.097	-	47.495.479.097	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng	30.810.086.194	-	33.815.948.266	-
Tạm ứng	429.253.307	-	2.741.984.144	-
Lãi tiền gửi ngân hàng phải thu	15.650.575	-	4.625.232.725	-
Khác	42.508.658.978	(15.000.000.000)	40.138.889.661	-
	<u>1.569.571.969.091</u>	<u>(15.000.000.000)</u>	<u>4.197.767.540.932</u>	<u>-</u>

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

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

	2023		2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	1.089.842.005.723	-	3.953.273.363.914	-
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	479.729.963.368	(15.000.000.000)	244.494.177.018	-
	<u>1.569.571.969.091</u>	<u>(15.000.000.000)</u>	<u>4.197.767.540.932</u>	<u>-</u>

7 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**(b) Dài hạn (tiếp theo)**

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

	2023		2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	3.068.495.985.784	-	3.824.405.657.784	-
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	4.623.600.000.000	-	5.623.600.000.000	-
	<u>7.692.095.985.784</u>	<u>-</u>	<u>9.448.005.657.784</u>	<u>-</u>

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

	2023 VND	2022 VND
Công ty Cổ phần Mũi Yển	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang	<u>1.250.000.000.000</u>	<u>2.005.700.000.000</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có khoản phải thu dài hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 HÀNG TỒN KHO

	2023		2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.219.091.044.194	-	2.218.973.778.565	-
Hàng hóa bất động sản	110.945.172.833	-	104.743.200.000	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	13.206.372.783	-	13.206.372.783	-
Hàng hóa khác	3.712.783.589	-	5.332.783.589	-
	<u>2.346.955.373.399</u>	<u>-</u>	<u>2.342.256.134.937</u>	<u>-</u>

8 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

- (i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các dự án đang trong giai đoạn triển khai.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại khu vực này là Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán, trả nợ và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến khoản huy động vốn bằng trái phiếu và khoản cấp tín dụng tại ngân hàng của một công ty con của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư hàng tồn kho đã bao gồm chi phí phát triển dự án The Botanica với số tiền 621.470.267.544 Đồng. Theo Thỏa thuận hợp tác Số 819/NVLG-SVC /2014/TTHT ngày 10 tháng 7 năm 2014, Công ty và Công ty Cổ phần dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ký thỏa thuận hợp tác liên quan đến chuyển nhượng dự án The Botanica tại số 104, Đường Phổ Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, tại ngày lập báo cáo tài chính riêng 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.

- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư của bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu thể hiện giá trị của các dự án:

- Dự án Lucky Dragon tọa lạc tại Số 359 Đường Đỗ Xuân Hợp, Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án Orchard Garden tọa lạc tại Số 128 Đường Hồng Hà, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh; và
- Dự án Tropic Garden 2 tọa lạc tại Số 49, Đường số 66, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho.

9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**(a) Ngắn hạn**

	2023 VND	2022 VND
Chi phí phân bổ theo doanh thu bất động sản	22.809.236.147	20.296.923.755
Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ	3.084.088.081	4.714.099.043
Khác	2.169.456.842	12.512.247.937
	<u>28.062.781.070</u>	<u>37.523.270.735</u>

(b) Dài hạn

	2023 VND	2022 VND
Chi phí cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	777.635.000	450.488.285
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	579.920.906	579.920.906
Công cụ, dụng cụ	152.891.528	1.157.240.898
Khác	1.062.230.960	1.366.958.294
	<u>2.572.678.394</u>	<u>3.554.608.383</u>

Biến động về chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn trong năm tài chính như sau:

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	41.077.879.118	56.814.473.952
Tăng	13.453.497.773	128.895.340.471
Phân bổ trong năm	(23.895.917.427)	(144.631.935.305)
Số dư cuối năm	<u>30.635.459.464</u>	<u>41.077.879.118</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

10	TÀI SẢN CÓ ĐỊNH (“TSCĐ”)	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
(a)	TSCĐ hữu hình						
	Nguyên giá						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	517.090.349.225	18.832.891.670	23.304.882.709	52.147.237.769	99.000.000	611.474.361.373
	Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 13)	4.996.405.960	-	-	-	-	4.996.405.960
	Mua trong năm	-	-	3.072.531.894	-	-	3.072.531.894
	Thanh lý, nhượng bán	-	-	(8.320.346.966)	-	-	(8.320.346.966)
	Xóa sổ	-	-	-	(275.041.392)	-	(275.041.392)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	522.086.755.185	18.832.891.670	18.057.067.537	51.872.196.377	99.000.000	610.947.910.869
	Giá trị khấu hao lũy kế						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	(57.747.449.944)	(8.424.095.603)	(20.222.705.241)	(45.751.692.194)	(99.000.000)	(132.244.942.982)
	Khấu hao trong năm	(11.287.048.818)	(1.053.263.527)	(458.495.414)	(4.077.106.270)	-	(16.875.914.029)
	Thanh lý, nhượng bán	-	-	6.001.084.840	-	-	6.001.084.840
	Xóa sổ	-	-	-	275.041.392	-	275.041.392
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	(69.034.498.762)	(9.477.359.130)	(14.680.115.815)	(49.553.757.072)	(99.000.000)	(142.844.730.779)
	Giá trị còn lại						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	459.342.899.281	10.408.796.067	3.082.177.468	6.395.545.575	-	479.229.418.391
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	453.052.256.423	9.355.532.540	3.376.951.822	2.318.439.305	-	468.103.180.090

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (“TSCĐ”) (tiếp theo)**(a) TSCĐ hữu hình (tiếp theo)**

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình của công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 75 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 68 tỷ Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, TSCĐ hữu hình của Công ty với tổng giá trị còn lại là 423 tỷ Đồng đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 20) (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 430 tỷ Đồng).

(b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm, bán quyền VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	57.754.517.947	108.189.405.675	165.943.923.622
Chuyển từ xây dựng cơ bản dờ dang (Thuyết minh 13)	-	3.943.422.500	3.943.422.500
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	57.754.517.947	112.132.828.175	169.887.346.122
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	-	(82.890.982.906)	(82.890.982.906)
Khấu hao trong năm	-	(17.223.394.472)	(17.223.394.472)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(100.114.377.378)	(100.114.377.378)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	57.754.517.947	25.298.422.769	83.052.940.716
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	57.754.517.947	12.018.450.797	69.772.968.744

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 30 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 19 tỷ Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, quyền sử dụng đất của Công ty với nguyên giá là 34 tỷ Đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay của Deutsche Investitions und Entwicklungsgesellschaft mbH và Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hội sở (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 56 tỷ Đồng) (Thuyết minh 20).

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẪM GIỮ ĐỂ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2023	312.374.527.525	75.092.806.363	387.467.333.888
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	(47.182.675.352)	-	(47.182.675.352)
Khấu hao trong năm	(6.092.808.179)	-	(6.092.808.179)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	(53.275.483.531)	-	(53.275.483.531)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	265.191.852.173	75.092.806.363	340.284.658.536
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	259.099.043.994	75.092.806.363	334.191.850.357

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, doanh thu và giá vốn phát sinh từ bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được trình bày ở Thuyết minh 32.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư của Công ty không được xác định bởi vì không có một giao dịch gần đây trong thị trường cho bất động sản tương tự nằm cùng khu vực. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

12 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒ DANG DÀI HẠN

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

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

Chi tiết chi phí xây dựng cơ bản dở dang theo từng dự án như sau:

	2023 VND	2022 VND
Phần mềm	6.451.621.122	10.035.661.750
Phi sửa chữa văn phòng	-	6.378.725.523
Khác	-	245.200.000
	6.451.621.122	16.659.587.273

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)

Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm tài chính như sau:

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	16.659.587.273	25.157.498.695
Tăng trong năm	122.800.000	24.689.084.371
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 10(a))	(4.996.405.960)	(21.486.995.160)
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 10(b))	(3.943.422.500)	(447.000.000)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(6.842.965.000)
Khác	(1.390.937.691)	(4.410.035.633)
Số dư cuối năm	<u>6.451.621.122</u>	<u>16.659.587.273</u>

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2023		2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba (*)	<u>349.175.664.317</u>	<u>349.175.664.317</u>	<u>228.412.202.057</u>	<u>228.412.202.057</u>

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

	2023 VND	2022 VND
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	<u>155.677.500.000</u>	<u>151.278.750.000</u>

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Số (phải thu)/ phải nộp trong năm VND	Cán trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31.12.2023 VND
(a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	(2.237.545.169)	(38.306.270.799)	22.181.117.556	-	(18.362.698.412)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(3.398.844.983)	-	-	-	(3.398.844.983)
Thuế TNDN nộp thừa	(266.404.354)	-	-	-	(266.404.354)
	<u>(5.902.794.506)</u>	<u>(38.306.270.799)</u>	<u>22.181.117.556</u>	<u>-</u>	<u>(22.027.947.749)</u>
(b) Phải nộp					
Thuế nhà thầu	24.658.114.711	56.767.964.320	-	(74.935.522.977)	6.490.556.054
Thuế thu nhập cá nhân	2.936.986.578	15.450.177.445	-	(17.144.090.025)	1.243.073.998
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	22.181.117.556	(22.181.117.556)	-	-
Khác	-	5.841.583.970	-	(4.691.012.450)	1.150.571.520
	<u>27.595.101.289</u>	<u>100.240.843.291</u>	<u>(22.181.117.556)</u>	<u>(96.770.625.452)</u>	<u>8.884.201.572</u>

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2023 VND	2022 VND
Chi phí lãi vay	3.021.762.780.279	1.529.387.841.997
Chi phí xây dựng	128.698.344.782	128.690.568.417
Khác	21.403.171.731	174.981.119.979
	<u>3.171.864.296.792</u>	<u>1.833.059.530.393</u>

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

	2023 VND	2022 VND
Bên thứ ba		
The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London	471.131.551.289	243.769.126.242
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	298.559.528.530	186.614.174.121
Dallas Vietnam Gamma Ltd	301.272.853.725	270.641.506.849
Seatown Private Credit Master Fund	291.735.870.167	213.457.146.297
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	49.622.822.669	250.364.383.562
Khác	1.759.541.670.412	668.213.193.322
	<u>3.171.864.296.792</u>	<u>1.833.059.530.393</u>

18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

	2023 VND	2022 VND
Cho thuê bãi đỗ xe (Thuyết minh 34(b))	<u>57.514.077.976</u>	<u>58.886.183.212</u>

19 PHẢI TRẢ KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	2023	2022
	VND	VND
Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên đảm bảo (i)	2.085.276.608.351	995.404.405.733
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (ii)	388.820.357.740	388.820.357.740
Nhận tạm ứng hoàn vốn	299.920.651.995	-
Phải trả từ hoán đổi tài sản để trả nợ gốc và lãi vay	154.380.102.633	-
Phải trả từ việc cản trừ công nợ	28.327.740.590	-
Nhận ký quỹ, đặt cọc	1.095.000.000	1.085.000.000
Quỹ bảo tri phải trả	157.496.254	157.501.973
Khác	23.399.612.633	12.896.920.080
	<u>2.981.377.570.196</u>	<u>1.398.364.185.526</u>

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

	2023	2022
	VND	VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Tư vấn Bất động sản BI VI	388.820.357.740	388.820.357.740
Khác	221.197.034.083	14.139.422.053
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	2.371.360.178.373	995.404.405.733
	<u>2.981.377.570.196</u>	<u>1.398.364.185.526</u>

- (i) Số dư thể hiện số tiền phải trả cho các bên đảm bảo, đã thực hiện thế chấp cổ phiếu cho các khoản vay có bảo đảm để Công ty thực hiện nghĩa vụ thanh toán.
- (ii) Đây là khoản tiền nhận đặt cọc liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

19 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	2023 VND	2022 VND
Hợp tác đầu tư, phát triển dự án (*)	22.276.682.373.996	21.517.181.413.971
Phải trả từ hợp đồng chuyển nhượng vốn góp (**)	1.142.340.858.709	-
Khác	96.565.500	96.565.500
	<u>23.419.119.798.205</u>	<u>21.517.277.979.471</u>

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

(**) Theo Biên bản xác định giá trị trái phiếu được mua lại ngày 22 tháng 9 năm 2023 giữa Công ty và Công ty Cổ phần The Prince Residence, Công ty thực hiện mua lại 2.252 Trái phiếu chuyển đổi và 94 Trái phiếu không chuyển đổi với tổng dư nợ gốc và số dư lãi trái phiếu tính đến ngày 22 tháng 9 năm 2023 lần lượt là 2.346.000.000.000 Đồng và 85.140.858.709 Đồng. Số dư thể hiện giá trị còn lại phải trả cho Công ty Cổ phần The Prince Residence sau khi Công ty thực hiện thanh toán 1.288.800.000.000 Đồng trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

	2023 VND	2022 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Novareal	16.909.090.000.000	15.239.060.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova	1.737.952.647.969	3.014.221.413.971
Khác	696.736.291.527	330.996.565.500
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	4.075.340.858.709	2.933.000.000.000
	<u>23.419.119.798.205</u>	<u>21.517.277.979.471</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

20 VAY

(a) Vay ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Nhận tiền vay VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Phân loại lại VND	Trả nợ vay/ phần bỏ chi phí phát hành trái phiếu VND	Tại ngày 31.12.2023 VND
Phát hành trái phiếu (**)	14.513.023.400.000	-	-	3.928.000.000.000	(2.751.632.066.970)	(1.258.731.990.766)	14.430.659.342.264
Vay bên thứ ba (**)	2.481.195.535.830	-	130.589.400.000	3.396.732.364.170	-	(355.238.100.000)	5.653.279.200.000
Vay ngân hàng (***)	895.026.818.318	-	18.891.707.064	794.379.998.644	-	(907.796.369.674)	800.502.154.352
Vay bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	-	23.140.000.000	-	-	-	(23.140.000.000)	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(62.369.400.538)	-	-	(102.518.507.775)	-	70.267.821.877	(94.620.086.436)
	17.826.876.353.610	23.140.000.000	149.481.107.064	8.016.593.855.039	(2.751.632.066.970)	(2.474.638.638.563)	20.789.820.610.180

(b) Vay dài hạn

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Nhận tiền vay VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Phân loại lại VND	Trả nợ vay/ phần bỏ chi phí phát hành trái phiếu VND	Tại ngày 31.12.2023 VND
Phát hành trái phiếu (**)	15.109.776.000.000	-	206.034.000.000	(3.928.000.000.000)	2.751.632.066.970	(2.429.754.707.951)	11.709.689.359.119
Vay bên thứ ba (**)	5.086.317.354.170	-	68.655.000.000	(3.396.732.364.170)	-	-	1.758.240.000.000
Vay ngân hàng (***)	4.722.500.004.745	-	21.488.571.606	(794.379.998.644)	-	(2.239.700.000.000)	1.709.908.577.708
Vay bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	-	432.000.000.000	-	-	-	-	432.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(427.564.626.026)	-	-	102.518.507.775	-	174.719.367.007	(150.326.731.244)
	24.491.030.742.890	432.000.000.000	296.177.571.606	(8.016.593.855.039)	2.751.632.066.970	(4.494.735.320.844)	15.459.511.205.563

20 VAY (tiếp theo)

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

	2023 VND	2022 VND
Trái phiếu ngắn hạn		
Trái phiếu có đại lý phát hành/ tổ chức tư vấn là:		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (i)	7.000.000.000.000	7.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xvii)	2.274.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xvii)	1.154.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (ii)	901.566.355.219	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (iii)	774.657.418.449	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (iv)	732.142.600.832	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (v)	483.936.338.279	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (vi)	286.595.420.014	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (vii)	282.503.939.839	625.700.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (viii)	155.754.236.602	157.300.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (ix)	150.610.133.030	-
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) (x)	130.700.000.000	137.600.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xi)	104.192.900.000	220.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (xii)	-	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xiii)	-	864.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xiv)	-	650.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán YuanTa (xv)	-	258.420.000.000
	14.430.659.342.264	14.513.023.400.000

20 VAY (tiếp theo)

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

	2023 VND	2022 VND
Trái phiếu dài hạn		
Trái phiếu có đại lý phát hành/ tổ chức tư vấn là:		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (xvi)	7.291.812.000.000	7.085.778.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (xii)	1.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (ix)	1.290.635.159.119	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xiii)	864.003.400.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xiv)	649.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (xviii)	225.000.000.000	250.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán YuanTa (xv)	88.338.800.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xvii)	-	4.620.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (xvii)	-	1.154.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (v)	-	500.000.000.000
	11.709.689.359.119	15.109.778.000.000

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS tư vấn và làm đại diện người sở hữu trái phiếu, gồm hai mươi một (21) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng và đáo hạn vào năm 2023.

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

Theo các Nghị quyết số 460/2023/NG-VPBANKS ngày 27 tháng 6 năm 2023, Nghị quyết số 02/2023/NQ-NSHTP-VPS ngày 22 tháng 6 năm 2023, Nghị quyết số 01/2023/NQ-NSHTP-VPS ngày 22 tháng 6 năm 2023, Nghị quyết số 02A/2023/NQ-NSHTP-VPS ngày 27 tháng 6 năm 2023 và Nghị quyết số 02B/2023/NQ-NSHTP-VPS ngày 27 tháng 6 năm 2023, người sở hữu trái phiếu đã đồng ý thay đổi kỳ hạn trái phiếu từ 36 tháng sang 48 tháng. Theo đó, ngày đáo hạn mới là từ tháng 6 đến tháng 6 năm 2024. Công ty đã công bố thông tin bất thường về việc chậm thanh toán lãi của mã trái phiếu này do chưa thu xếp kịp nguồn thanh toán vào ngày 23 tháng 1 năm 2024.

20 VAY (tiếp theo)

- (*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau: (tiếp theo)
- (ii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào ngày 1 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 21). Công ty tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính riêng, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 17.182.313.558 Đồng.
- (iii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí ("PSI") làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào ngày 12 tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 21). Theo thông báo số 807/TB-CKDK ngày 29 tháng 5 năm 2023, PSI đã tuyên bố sự kiện vi phạm không thanh toán đối với gói trái phiếu này và tiến hành xử lý tài sản đảm bảo là cổ phiếu của Công ty. Công ty tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính riêng, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 8.604.287.525 Đồng.
- (iv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do PSI làm đại lý phát hành và đại diện người sở hữu trái phiếu, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 21). PSI đã tuyên bố sự kiện vi phạm chéo đối với gói trái phiếu này và tiến hành xử lý tài sản đảm bảo. Công ty tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính riêng, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 19.073.371.690 Đồng.
- (v) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500.000.000.000 Đồng, đã đáo hạn vào ngày 16 tháng 2 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 21). Công ty đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc lãi của lô trái phiếu do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán. Công ty tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính riêng, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 5.144.143.454 Đồng.
- (vi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300.000.000.000 Đồng, đã đáo hạn vào ngày 29 tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 21). Công ty đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc lãi của lô trái phiếu do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán. Công ty tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính riêng, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 3.670.414.243 Đồng.

20 VAY (tiếp theo)

- (*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau: (tiếp theo)
- (vii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 Đồng/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625.700.000.000 Đồng, thời hạn 12 tháng, đã đáo hạn vào ngày 31 tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 21) và quyền sử dụng đất tại Phan Thiết (Thuyết minh 8). Công ty đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc lãi của lô trái phiếu do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán. Sau ngày lập báo cáo tài chính riêng, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 2.691.140.271 Đồng.
- (viii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 Đồng/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157.300.000.000 Đồng, thời hạn 18 tháng, đã đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 21) và các quyền sử dụng đất tại Phan Thiết (Thuyết minh 8). Công ty đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc lãi của lô trái phiếu do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán. Công ty tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính riêng, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 118.878.885.065 Đồng.
- (ix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn ban đầu vào tháng 3 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 21). Theo Nghị quyết người sở hữu trái phiếu số 1772A/CKDK-TV2 ngày 26 tháng 10 năm 2023, 89,55% người sở hữu trái phiếu đã đồng ý gia hạn kỳ hạn trái phiếu đến ngày 15 tháng 3 năm 2026 với lãi suất kỳ gia hạn cố định 11,5%/năm. Số dư ngắn hạn thể hiện phần dư nợ gốc trái phiếu còn phải thanh toán cho 10,45% người sở hữu trái phiếu này chưa đồng ý phương án gia hạn đề xuất của tổ chức phát hành. Sau ngày lập báo cáo tài chính riêng, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 1.576.860.767 Đồng.
- (x) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn vị thu xếp vốn và Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000.000.000.000 Đồng đã đáo hạn vào ngày 23 tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 137.600.000.000 Đồng. Công ty đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc lãi của lô trái phiếu do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán. Công ty tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính riêng, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 13.453.779.726 Đồng.

20 VAY (tiếp theo)

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

- (xi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220.000.000.000 Đồng đã đáo hạn vào ngày 20 tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 21). Công ty đã tiến hành xử lý cổ phiếu cầm cố tương đương với 7.388.993 cổ phiếu của Công ty để thanh toán cho người sở hữu trái phiếu. Công ty tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu, sau ngày lập báo cáo tài chính riêng, dư nợ gốc của trái phiếu này đã giảm tổng cộng 1.752.868.642 Đồng.
- (xii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 Đồng/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.300.000.000.000 Đồng đáo hạn vào ngày 20 tháng 7 năm 2023. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tái cơ cấu tài chính doanh nghiệp và tăng quy mô vốn hoạt động của C. Trái phiếu chịu mức lãi suất cho bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,28%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 21) và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phân khu thuộc dự án tại Phan Thiết (Thuyết minh 8). Công ty đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn của trái phiếu này thêm hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu đến ngày 20 tháng 7 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.
- (xiii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 Đồng với ngày đáo hạn ban đầu vào ngày 17 tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 21). Công ty đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu của trái phiếu này đến ngày 17 tháng 3 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.
- (xiv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam và do PSI làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn ban đầu vào ngày 28 tháng 6 năm 2023. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 21). Công ty đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn của trái phiếu này thêm 24 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu đến ngày 28 tháng 6 năm 2025.
- (xv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành và đáo hạn vào tháng ngày 28 tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 21). Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 430.000.000.000 Đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, dư nợ trái phiếu còn lại là 88.338.800.000 Đồng. Công ty đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn của trái phiếu này đến ngày 16 tháng 3 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm.

20 VAY (tiếp theo)

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

(xvi) Đây là khoản huy động vốn bằng việc phát hành 1.500 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Tổ chức phát hành là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 300.000.000 Đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 Đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 135.700 Đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 33.915,9912 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và được điều chỉnh thành 77.000 Đồng/cổ phiếu tại ngày 17 tháng 1 năm 2024, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi là 59.771 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để bổ sung nguồn vốn thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh của Công ty và thanh toán các khoản phí, chi phí cho việc phát hành Trái phiếu. Vào ngày 16 tháng 7 năm 2023, Công ty đã công bố thông tin về việc chậm thanh toán lãi cho gói trái phiếu này. Đến nay, Công ty đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với Trái chủ, đang trong quá trình triển khai các văn kiện và phê duyệt liên quan trước ngày 20 tháng 5 năm 2024 để phương án tái cấu trúc có hiệu lực.

(xvii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển và các chứng quyền vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn sơ chào bán, đại lý phát hành, đại lý lưu ký và quản lý chuyển nhượng trái phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ Đồng với mệnh giá 1 tỷ Đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm với Ngày Đáo Hạn là ngày 19 tháng 5 năm 2032, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 93.960 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10.643 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Gói Trái Phiếu không chuyển đổi có giá trị 231 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 8%/năm, được đảm bảo thứ cấp bằng cổ phần và phần vốn góp tại hai dự án. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để bổ sung vốn lưu động, thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh, tái cấu trúc các khoản vay và nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty và thanh toán các khoản chi phí liên quan đến phát hành Trái Phiếu. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 đồng/cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện chứng quyền ban đầu là 1,31 cổ phiếu/chứng quyền. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền và tỷ lệ thực hiện chứng quyền có thể được điều chỉnh khi xảy ra một số sự kiện theo thông lệ trên thị trường và thỏa thuận với nhà đầu tư. Các trái chủ và Công ty đã đạt thỏa thuận về việc hủy bỏ toàn bộ chứng quyền và khoản trái phiếu này sẽ được hoán đổi bằng cổ phần của công ty con trong Tập đoàn. Ngày 22 tháng 9 năm 2023, Tổ chức phát hành và các Trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi, giao dịch này được thanh toán thông qua việc thoái vốn công ty con. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 137 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi.

20 VAY (tiếp theo)

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

(xviii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích của gói trái phiếu này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào chương trình, dự án đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Trái phiếu này đã được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, dư nợ trái phiếu còn lại là 225.000.000.000 Đồng.

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

	2023 VND	2022 VND
Vay ngắn hạn		
Seatown Private Credit Master Fund (i)	2.143.099.200.000	769.445.250.000
Stark1st Co. Ltd (ii)	1.221.000.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	1.343.100.000.000	130.515.000.000
Credit Opportunities III Pte. Limited (iv)	586.080.000.000	1.221.235.285.830
Khác (v)	360.000.000.000	360.000.000.000
	<u>5.653.279.200.000</u>	<u>2.481.195.535.830</u>
Vay dài hạn		
Credit Opportunities III Pte. Limited (iv)	1.758.240.000.000	1.151.764.714.170
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	-	1.174.635.000.000
Seatown Private Credit Master Fund (i)	-	1.573.417.650.000
Stark1st Co. Ltd (ii)	-	1.186.500.000.000
	<u>1.758.240.000.000</u>	<u>5.086.317.364.170</u>

(i) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 110.000.000 đô la Mỹ với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác, đáo hạn vào tháng 5 năm 2024. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Mục đích của khoản vay này dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. 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 liên quan đến một dự án ở Đồng Nai.

20 VAY (tiếp theo)

- (**) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay từ bên thứ ba được trình bày như sau: (tiếp theo)
- (ii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 50.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Stark1st Co. Ltd. Lãi suất vay ban đầu là 6,0%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động và đầu tư vào các dự án của Công ty. Khoản vay này được bảo đảm bằng cổ phần sở hữu của cổ đông công ty (Thuyết minh 21) và các bên bảo đảm. Hiện tại, Công ty đã nhận được thư cho phép hoãn thanh toán có điều kiện cho các sự kiện vi phạm trong thời gian từ ngày thỏa thuận trên thư đến ngày đáo hạn của khoản vay và Công ty đang trong quá trình giải chấp và bán cổ phiếu và tài sản để các điều khoản trong thư còn hiệu lực. Sau ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đã thanh toán tổng cộng 93.651.000.000 Đồng dư nợ gốc của khoản vay này.
 - (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 21).
 - (iv) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đi kèm có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Opportunities III Pte. Limited. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm khi hết hạn hợp đồng vay. Mục đích của khoản vay này dùng để thanh toán chi phí khoản vay, tăng quy mô vốn hoạt động và đầu tư vào các dự án của Công ty. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông (Thuyết minh 21); khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu và tài khoản liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Ngày 27 tháng 9 năm 2023, Bên Cho Vay và Công ty đã ký Thỏa thuận ban đầu về việc đồng ý một số điều khoản gia hạn thanh toán các khoản gốc và lãi. Theo đó khi hợp đồng điều chỉnh được ký kết, Bên Cho Vay sẽ đồng ý gia hạn khoản gốc thêm mười hai (12) tháng so với lịch trả gốc ban đầu, kỳ thanh toán gốc đầu tiên dự kiến vào tháng 11 năm 2025.
 - (v) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 5 tháng tới 12 tháng, chịu lãi suất từ 3,6%/năm đến 13,5%/năm và không có tài sản đảm bảo. Sau ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đã thanh toán tổng cộng 59.495.090.758 Đồng dư nợ gốc của các khoản vay này.

20 VAY (tiếp theo)

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

	2023 VND	2022 VND
Vay ngắn hạn		
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (i)	195.360.000.000	-
Maybank International Labuan Branch (i) Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH (ii)	195.360.000.000	-
The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch (iii)	139.542.854.352	67.799.998.644
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) (iv)	138.339.300.000	189.840.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (i)	122.600.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hội sở (ii)	9.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	-	137.206.819.674
	-	500.080.000.000
	<u>800.502.154.352</u>	<u>895.026.818.318</u>
	2023 VND	2022 VND
Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (v)	935.300.000.000	1.500.000.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (i)	293.040.000.000	474.600.000.000
Maybank International Labuan Branch (i) Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH (ii)	293.040.000.000	474.600.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (i)	174.428.577.708	237.300.004.746
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hội sở (ii)	13.800.000.000	23.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	300.000.000	400.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	1.050.000.000.000
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam)	-	625.000.000.000
	-	337.600.000.000
	<u>1.709.908.577.708</u>	<u>4.722.500.004.746</u>

20 VAY (tiếp theo)

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

- (i) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 41.000.000 Đô la Mỹ do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 là đại lý và đại diện nhận xử lý tài sản đảm bảo, gồm 2 khoản vay như sau:
- Khoản vay bằng Đô la Mỹ với số tiền là 40.000.000 Đô la Mỹ, được thu xếp bởi Ngân hàng Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (20 triệu Đô la Mỹ) và Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (20 triệu Đô la Mỹ). Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,5%/năm.
 - Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.000.000.000 Đồng (tương ứng với 1 triệu Đô la Mỹ), có thời hạn ba mươi (30) tháng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 4,5%/năm.

Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động cho Công ty. Khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc một dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 10). Ngày 18 tháng 10 năm 2023, Bên Cho Vay và Công ty đã ký thỏa thuận ban đầu về việc đồng ý gia hạn khoản thanh toán lãi của kỳ tháng 10 năm 2023 sang tháng 1 năm 2024, đồng thời gia hạn khoản nợ gốc thêm mười bốn (14) tháng so với lịch gốc ban đầu. Theo đó, khi hợp đồng vay điều chỉnh được ký kết, kỳ thanh toán gốc đầu tiên là vào ngày 30 tháng 9 năm 2025. Sau ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đã thanh toán tổng cộng 1.150.000.000 Đồng dự nợ gốc của khoản vay này.

- (ii) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20.000.000 Đô la Mỹ và 700.000.000 Đồng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, gồm 2 khoản vay như sau:
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 20.000.000 Đô la Mỹ từ Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần.
 - Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng 700.000.000 Đồng từ Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh – Hội sở, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh – Hội sở cộng (+) biên độ 4,7%/năm.

Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của 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 10).

- (iii) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 10.000.000 Đô la Mỹ từ The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited - Chi nhánh Singapore. Thời hạn của khoản vay là ba trăm sáu mươi (360) ngày kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này chịu lãi suất kép tham chiếu (CFR) cộng (+) 2,6%/năm. Lãi được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Mục đích của khoản vay này dùng để bổ sung vốn lưu động cho Công ty. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 21). Khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 1 năm 2024. Sau ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đã tất toán toàn bộ khoản vay này.

20 VAY (tiếp theo)

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

- (iv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 350.000.000.000 Đồng từ Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam), có thời hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này chịu lãi suất cho vay cơ sở xác định bằng cách tham khảo mức lãi suất Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) công bố cộng (+) 2,3%/năm. Lãi được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Mục đích của khoản vay này dùng để đầu tư vào các dự án của Công ty. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông (Thuyết minh 21). Sau ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đã tắt toán toàn bộ khoản vay này.
- (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 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 Công ty. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Công ty 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 10); 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.



21 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2023		2022	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.950.104.538	-	1.950.104.538	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phiếu phổ thông
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	1.930.421.319
Phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình ESOP cho nhân viên	19.304.200
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	379.019
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2023	1.950.104.538

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, một phần cổ phiếu phổ thông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Công ty (Thuyết minh 20).

(c) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Chi tiết vốn điều lệ đã được góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Tên cổ đông	Vốn góp theo mệnh giá VND	Cổ phiếu phổ thông	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần NovaGroup	3.822.574.330.000	382.257.433	19,60
Công ty Cổ phần Diamond Properties	1.764.153.930.000	176.415.393	9,05
Cổ đông khác	13.914.317.120.000	1.391.431.712	71,35
	19.501.045.380.000	1.950.104.538	100,00

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

Mẫu số B 09 – DN

22 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần thưởng VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối/ (Lỗ sau thuế lũy kế) VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	19.304.213.190.000	5.023.225.314.626	2.571.151.059.258	26.898.589.563.884
Phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình ESOP cho nhân viên	193.042.000.000	(50.000.000)	-	192.992.000.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi đợt 1 ngày 23 tháng 5 năm 2022	541.450.000	4.060.950.000	-	4.602.400.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi đợt 2 ngày 30 tháng 6 năm 2022	541.450.000	4.060.950.000	-	4.602.400.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi đợt 3 ngày 22 tháng 11 năm 2022	2.707.290.000	20.304.710.000	-	23.012.000.000
Lỗ thuần trong năm	-	-	(613.586.420.558)	(613.586.420.558)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	1.957.564.638.700	26.510.211.943.326
Lỗ thuần trong năm	-	-	(3.869.270.734.772)	(3.869.270.734.772)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	(1.911.706.096.072)	22.640.941.208.554

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 4.117,72 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6.148,39 Đô la Mỹ).

(b) Tài sản thuê hoạt động

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 35(a)(ii).

24 DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2023 VND	2022 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	203.618.046.284	1.030.853.121.437
Doanh thu cho thuê tài sản	9.495.726.365	8.832.356.751
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	8.892.886.340	-
	<u>222.006.658.989</u>	<u>1.039.685.478.188</u>

25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2023 VND	2022 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	172.857.668.114	851.597.400.570
Giá vốn cho thuê tài sản	8.130.408.179	6.092.808.181
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	10.731.700.000	-
	<u>191.719.776.293</u>	<u>857.690.208.751</u>

26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2023 VND	2022 VND
Lãi từ hợp tác đầu tư	1.143.531.515.091	1.171.843.243.838
Cổ tức, lợi nhuận được chia	41.398.300.000	1.936.931.518.000
Lãi tiền gửi ngân hàng	9.266.070.958	19.901.450.489
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	5.708.889.148	30.717.769.988
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con	-	1.675.962.000.000
	<u>1.199.904.775.197</u>	<u>4.835.355.982.315</u>

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2023 VND	2022 VND
Chi phí lãi vay	4.065.675.739.090	4.003.206.713.991
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm tài chính	480.168.198.124	398.764.578.775
Chi phí liên quan đến các khoản vay (*)	249.387.598.850	735.229.822.083
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh 20)	244.987.208.884	362.937.071.130
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	336.932.626.834	-
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	50.711.786.447
Chi phí lãi từ hợp tác đầu tư	-	10.160.958.904
	<u>5.377.151.371.782</u>	<u>5.561.010.931.330</u>

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

28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2023 VND	2022 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.747.266.362	41.055.884.774
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	15.000.000.000	-
Chi phí nhân viên quản lý	6.372.431.207	4.759.406.109
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.045.593.516	900.500.231
Khác	28.864.586.224	26.784.109.757
	<u>96.029.877.309</u>	<u>73.499.900.871</u>

29 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2023 VND	2022 VND
Thu nhập khác		
Tiền phạt thu được	380.142.276.806	12.537.906.657
Lãi thuần do thanh lý TSCĐ	2.178.919.687	954.545.455
Khác	934.959.064	247.369.433
	<u>383.256.155.557</u>	<u>13.739.821.545</u>
Chi phí khác		
Các khoản tiền phạt	855.733.462	428.402.235
Khác	987.042.147	493.804.052
	<u>1.842.775.609</u>	<u>922.206.287</u>

30 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

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

	2023 VND	2022 VND
Lỗ kế toán trước thuế	(3.869.270.734.772)	(613.586.420.558)
Thuế tính ở thuế suất 20%	(773.854.146.954)	(122.717.284.112)
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(9.982.714.427)	(388.171.022.577)
Chi phí không được khấu trừ	829.135.209.376	594.238.576.811
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(45.298.347.995)	(83.350.270.122)
Chi phí thuế TNDN (*)	-	-
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:		
Thuế TNDN - hiện hành	-	-
Thuế TNDN - hoãn lại	-	-
Chi phí thuế TNDN	-	-

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

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

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2019	Đã kiểm tra	853.144.722.133	(551.263.610.142)	301.881.111.991
2021	Chưa quyết toán	657.937.373.460	-	657.937.373.460
2022	Chưa quyết toán	205.582.105	-	205.582.105
2023	Chưa quyết toán	1.838.813.660	-	1.838.813.660

Công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế trên vì khả năng Công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này là không chắc chắn.

31 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	2023 VND	2022 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.657.442.579	284.482.156.640
Chi phí nhân công	55.369.417.154	493.001.257.398
Chi phí khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	40.192.116.680	48.083.126.672
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	15.000.000.000	-
Khác	127.225.200.711	114.776.429.799
	<u>295.444.177.124</u>	<u>940.342.970.509</u>

32 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

	2023			
	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	Chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản VND	Cho thuê tài sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	203.618.046.284	8.892.886.340	9.495.726.365	222.006.658.989
Giá vốn	(172.857.668.114)	(10.731.700.000)	(8.130.408.179)	(191.719.776.293)
Lợi nhuận/ (lỗ) gộp	30.760.378.170	(1.838.813.660)	1.365.318.186	30.286.882.696
	2022			
	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	Chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản VND	Cho thuê tài sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	1.030.853.121.437	-	8.832.356.751	1.039.685.478.188
Giá vốn	(851.597.400.570)	-	(6.092.808.181)	(857.690.208.751)
Lợi nhuận gộp	179.255.720.867	-	2.739.548.570	181.995.269.437

Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh do đó không trình bày.

33 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (“BCLCTT”)

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT

	2023 VND	2022 VND
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	-	32.216.800.000

34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết của các công ty con và công ty liên kết như được trình bày trong Thuyết minh 4.

Chi tiết của các bên liên quan chính và mối quan hệ như sau:

Tên công ty	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần NovaGroup	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Diamond Properties	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Công ty con
Công ty TNHH Nova Property Management	Công ty con
Công ty TNHH The Forest City	Công ty con
Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	Công ty con
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Đá Lạt Valley	Công ty con
Công ty Cổ phần Nova Hospitality	Công ty con
Công ty Cổ phần The Prince Residence	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	Công ty con
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Công ty con
Công ty TNHH Du lịch Bình An	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	Công ty con
Công ty TNHH Thành phố Aqua	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	Công ty con
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Công ty con
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	Công ty con
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thánh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	Công ty thuộc sở hữu của cổ đông

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm tài chính gồm:

	2023 VND	2022 VND
i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	9.008.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	7.472.987.000	-
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	8.600.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	7.472.987.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	7.472.987.001	-
Công ty TNHH Thành phố Aqua	7.472.987.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	7.472.987.001	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	7.472.987.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	7.472.987.001	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	7.472.987.001	-
Công ty TNHH The Forest City	7.472.987.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	7.472.987.001	-
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	7.472.987.001	-
Công ty TNHH Du lịch Bình An	2.400.000.000	-
Công ty TNHH Nova Property Management	1.372.105.240	-
Công ty TNHH MTV Novaland Agent	600.000.000	-
	<u>104.182.962.246</u>	<u>-</u>
ii) Doanh số chuyển nhượng cổ phần		
Công ty Cổ phần Nova Hospitality	-	5.845.000.000.000
Công ty Cổ phần The Prince Residence	-	2.710.000.000.000
	<u>-</u>	<u>8.555.000.000.000</u>
iii) Cổ tức/ lợi nhuận được chia trong năm		
Công ty TNHH Nova Lucky Palace	33.998.300.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	7.400.000.000	2.400.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	-	1.734.997.874.000
Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	-	199.533.644.000
	<u>41.398.300.000</u>	<u>1.936.931.518.000</u>

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

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

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm tài chính gồm: (tiếp theo)

iv) Thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị và tiền lương Ban Tổng Giám đốc và những người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	2023	
		Tiền lương	Thù lao
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	1.100.000.000
Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	-	100.000.000
Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT	-	20.000.000
Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	-	30.000.000
Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập	-	600.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	-	600.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	-	211.363.636
Đỗ Thị Phương Lan	Thành viên HĐQT	-	15.755.693
Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên HĐQT	-	15.755.693
Ng Tech Yow	Thành viên HĐQT	-	60.434.783
Ng Tech Yow	Tổng Giám đốc	3.287.238.095	-
Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc	591.360.000	-
Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	146.298.435	-
Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng Giám đốc	228.556.800	-
Dương Văn Bắc	Giám đốc Tài chính	1.638.260.870	-
Nguyễn Đức Dũng	Giám đốc Tài chính	799.085.714	-
Huyền Minh Lâm	Kế toán trưởng	1.050.711.965	-
Họ và tên	Chức danh	2022	
		Tiền lương	Thù lao
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	61.290.323
Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	-	1.144.838.710
Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	-	120.000.000
Nguyễn Ngọc Huyền	Thành viên HĐQT	-	30.000.000
Nguyễn Đức Dũng	Thành viên HĐQT	-	30.000.000
Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập	-	600.000.000
Lê Quốc Hưng	Thành viên độc lập	-	300.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	-	600.000.000
Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc	409.090.909	-
Hoàng Thu Châu	Phó Tổng Giám đốc	272.727.273	-
Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc	4.081.980.826	-
Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	2.065.259.901	-
Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng Giám đốc	2.896.718.481	-
Huyền Minh Lâm	Kế toán trưởng	996.717.273	-
Nguyễn Đức Dũng	Giám đốc Tài chính	2.363.272.727	-

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

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

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm tài chính gồm: (tiếp theo)

	2023 VND	2022 VND
v) Hoạt động tài chính		
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư, phát triển dự án		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	703.587.746.985	699.113.643.835
Thu tiền hợp tác đầu tư		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	800.000.000.000	-
Công ty TNHH The Forest City	200.000.000.000	-
	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>-</u>
Tiền thu từ đi vay		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	432.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	23.140.000.000	-
	<u>455.140.000.000</u>	<u>-</u>
Chi trả nợ gốc vay		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	23.140.000.000	-
Lãi đi vay		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	16.113.616.439	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	634.541.370	-
	<u>16.748.157.809</u>	<u>-</u>

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

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	24.422.370.000	24.422.370.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	7.341.520.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	5.673.472.540	-
Công ty TNHH Thành phố Aqua	5.673.472.540	-
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	5.673.472.540	-
Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	4.730.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	3.759.110.640	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	3.759.110.640	-
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	1.879.555.320	-
Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	660.000.000	-
	<u>63.572.084.220</u>	<u>24.422.370.000</u>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))		
Lãi phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư, phát triển dự án		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	376.820.563.422	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	53.872.482.000	53.872.482.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	-	138.578.915.000
Khác		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	30.810.086.194	33.815.948.266
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	3.226.831.752	3.226.831.752
	<u>479.729.963.368</u>	<u>244.494.177.018</u>
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 7(b))		
Hợp tác đầu tư, phát triển dự án		
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	4.623.600.000.000	5.423.600.000.000
Công ty TNHH The Forest City	-	200.000.000.000
	<u>4.623.600.000.000</u>	<u>5.623.600.000.000</u>
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		
Công ty TNHH Nova Property Management	1.372.105.236	1.372.105.240

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (Thuyết minh 18)		
Công ty TNHH Nova Property Management	57.514.077.976	58.886.183.212
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 19(a))		
Công ty Cổ phần NovaGroup	2.039.387.325.718	995.404.405.733
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	299.920.651.995	-
Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận	27.757.978.707	-
Công ty Cổ phần Diamond Properties	1.312.798.572	-
Công ty TNHH The Forest City	841.870.093	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	819.453.637	-
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	750.337.768	-
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	569.761.883	-
	<u>2.371.380.178.373</u>	<u>995.404.405.733</u>
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 19(b))		
Hợp tác đầu tư, phát triển dự án		
Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	1.015.000.000.000	1.015.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	660.000.000.000	660.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	614.000.000.000	614.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	466.000.000.000	466.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	178.000.000.000	178.000.000.000
Khác		
Công ty Cổ phần The Prince Residence	1.142.340.858.709	-
	<u>4.075.340.858.709</u>	<u>2.933.000.000.000</u>
Vay dài hạn (Thuyết minh 20(b))		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	432.000.000.000	-

35 CÁC CAM KẾT**(a) Cam kết thuê hoạt động***(i) Công ty là bên đi thuê*

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

	2023 VND	2022 VND
Dưới 1 năm	8.143.608.000	9.772.329.600
Từ 1 đến 5 năm	-	8.143.608.000
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	8.143.608.000	17.915.937.600

(ii) Công ty là bên cho thuê

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

	2023 VND	2022 VND
Dưới 1 năm	7.177.857.678	3.793.501.601
Từ 1 đến 5 năm	12.110.329.099	5.488.420.944
Trên 5 năm	53.555.656.865	53.397.762.101
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	72.843.843.642	62.679.684.646

(b) Cam kết vốn

Các cam kết về chi tiêu tạo lập TSCĐ đã ký hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	2023 VND	2022 VND
Chi phí xây dựng dự án	131.297.807.647	131.707.149.015



35 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**(c) Các 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.

36 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(a) Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 01/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17 tháng 1 năm 2024 thông qua việc điều chỉnh giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi trong phương án phát hành Cổ phiếu đã được thông qua tại Nghị quyết 87 ngày 7 tháng 7 năm 2021, cụ thể như sau:

- Giá chuyển đổi: 77.000 VND/cổ phiếu, theo tỷ giá cố định tại thời điểm chuyển đổi là 23.012 VND/USD và được điều chỉnh theo từng thời điểm theo các sự kiện điều chỉnh giá chuyển đổi.
- Tỷ lệ chuyển đổi: 59.771 Cổ phiếu/Trái phiếu

(b) Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 02/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17 tháng 1 năm 2024 phê duyệt việc điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung phương án phát hành trái phiếu của Công ty đã được Hội đồng Quản trị thông qua tại Nghị quyết số 114 liên quan đến gói trái phiếu NVL2123013 do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 3 năm 2023.

Chi tiết phương án phát hành trái phiếu điều chỉnh như sau:

- Ngày phát hành: ngày 28 tháng 9 năm 2021;
- Ngày đáo hạn: ngày 16 tháng 3 năm 2025;
- Kỳ hạn trái phiếu: 41 tháng 16 ngày kể từ ngày phát hành;
- Ngày thanh toán lãi: toàn bộ tổng tiền lãi trong kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh sẽ được thanh toán vào ngày đáo hạn ngày 16 tháng 3 năm 2025;
- Thời gian áp dụng phương án thanh toán lãi trái phiếu sẽ bao gồm kỳ trả lãi tính từ và không bao gồm ngày 28/9/2022 cho đến nhưng không bao gồm ngày đáo hạn ngày 16 tháng 3 năm 2025.

(c) Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 5/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25 tháng 1 năm 2024 thông qua việc Công ty cam kết vô điều kiện, không hủy ngang sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside toàn bộ dư nợ gốc, lãi và phí phát sinh (nếu có) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB") trong trường hợp Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside vi phạm các nghĩa vụ tài chính và/hoặc vi phạm cam kết với MSB theo hợp đồng cho vay, mà Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside không có khả năng thanh toán đầy đủ cho MSB hoặc sau khi đã xử lý tài sản đảm bảo nhưng vẫn chưa hoàn tất các nghĩa vụ của Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside với MSB theo hợp đồng cho vay.

144
 NG
 PH
 AN B
 A ỐC
 O V
 HO

36 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Thông tin về khoản vay của Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside tại MSB theo Hợp Đồng Cho Vay như sau:

- Số tiền cho vay tối đa: 350.000.0000.000 Đồng;
- Mục đích vay vốn: thanh toán cho các chi phí đầu tư, xây dựng, vận hành và phát triển Dự án Khu nhà ở Phước Kiển (lô G và lô E) tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè (tên thương mại: Dự án Sunrise Riverside).

Nghĩa vụ thanh toán này sẽ hết hiệu lực khi thuộc một trong các trường hợp sau, theo các hồ sơ, chứng từ thực tế:

- Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ tài chính và/hoặc cam kết với MSB theo Hợp Đồng Cho Vay; hoặc
- Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside toàn bộ dư nợ gốc, lãi và phí phát sinh (nếu có) tại MSB theo Hợp Đồng Cho Vay.

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 30 tháng 3 năm 2024.

Đỗ Phương Thủy
Người lập

Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



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

